Bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag

Woondiensten Aarwoude

2023

WOONDIENSTEN
AARWOUDE



Bestuurs- en volkshuisvestelijkverslag Woondiensten Aarwoude

2023



Inhoudsopgave

Voorwoord 4

1. Beschikbaarheid 7

2. Betaalbaarheid 10

3. Leefbaarheid 12

4. Duurzaamheid 15

5. 260 woningen van Hof Wonen 18

6. Prestatieafspraken 20

7. Samenwerkingen 23

8. Interne Organisatie 26

9. Kasstroomoverzicht 31

10. Risicomanagement 33

11. Algemene gegevens 36

12. Financiële gegevens 38

13. Verslag van de Raad van Commissarissen 2023 44

Jaarrekening en Overige gegevens 53



Voorwoord

De wereld staat niet stil en dus bewegen we als WDA mee. Ieder jaar kent daarin haar bijzonderheden. In 2023 was dit niet anders. De vraagstukken rondom de woningnood, de klimaatproblemen, de bestaanszekerheid en de vervroegde verkiezingen bepaalden de nieuwsberichten van 2023. Als woningcorporatie proberen we deze te vertalen naar ons dagelijks handelen door te bedenken: “Wat betekent dit voor de huurder” of “Hoe kunnen we anticiperen op de ontwikkelingen?” Met die vertaling zijn we in 2023 volop bezig geweest door nieuwbouwplannen te ontwikkelen, verduurzamingsplannen voor te bereiden en ook door het huurbeleid voor 2023 te matigen.

Met onze samenwerkingspartners (gemeente, corporaties en SBBA) hebben we ook dit jaar de landelijke en regionale in 2022 gemaakte afspraken weer vertaald naar lokale afspraken. Zo willen we tot 2030 ongeveer 450 woningen toevoegen. Een zeer ambitieus doel, vooral omdat we de afgelopen jaren door een gebrek aan bouwlocaties niet zoveel konden bouwen als we wilden. Afgelopen jaar hebben we daarom veel energie gestoken in het vinden van nieuwe bouwlocaties en goed gekeken naar de mogelijkheden om ons huidige bezit te verdichten. Dit heeft hoopvolle resultaten opgeleverd. We komen steeds dichter in de buurt van ons doel in 2030. In 2024 gaan we verder met de uitwerking van de plannen en blijven we op zoek naar nieuwe mogelijkheden. De druk van de overheid op de gemeenten om bij nieuwbouwplannen minimaal 30% sociaal op te nemen en de wegvallende vraag bij beleggers (vanwege de hogere rente) helpt daarbij.

Ook op het gebied van duurzaamheid moesten we rekening houden met de nieuwe ontwikkelingen. Om betere keuzes te maken voor de verduurzaming van onze woningen hebben we eerst een meerjarenplan uitgewerkt en zijn we vervolgens aan de slag gegaan met de eerste projecten. Door de snelle prijsstijgingen moeten we per project bepalen of we kunnen verduurzamen tot de standaard- of tot de streefwaarde. Daarom hebben we in 2023 geen verduurzaamde woningen opgeleverd. De komende jaren willen we de verduurzaming versnellen door circa 110 woningen per jaar aan te pakken. We zorgen er ook voor dat we in 2028 geen woningen met een E, F, of G label meer hebben.

In 2022 jaar zijn we gestart met het onderzoeken van een mogelijke overdracht van 546 woningen van Hof Wonen (het voormalige Vestia) in de gemeente Nieuwkoop. We nemen onze maatschappelijke taak serieus en willen graag iets betekenen voor de huurders van deze woningen. De aankoop mag natuurlijk onze plannen voor regulier onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw niet doorkruizen omdat het negatief is voor de andere huurders. Eind 2023 is het voorgenomen besluit genomen om 260 woningen met een A, B en C energie label over te nemen. Dat is minder dan het beoogde aantal, maar is voor WDA organisatorisch en financieel het maximaal haalbare. Om de overdracht te realiseren, moeten nog diverse instanties hun goedkeuring verlenen. De voorgenomen overdracht stond op 1 mei 2024 gepland. Omdat de goedkeuringen nog niet allemaal ontvangen zijn, is dit uitgesteld naar 1 oktober 2024.

In 2023 merkten we een toename van de sociaal-maatschappelijke problematiek. Daarom hebben we intensiever contact gezocht met partijen in het zorgnetwerk. Leefbaarheid is een belangrijk speerpunt, ook voor onze huurdersorganisatie SBBA. WDA heeft twee sociaal beheerders in dienst die dagelijks in de wijk actief zijn. Zij hebben het initiatief ontplooid om samen met netwerkpartners vanuit onze “buurtbus” op vaste momenten in wijken aanwezig en aanspreekbaar te zijn. Dit heeft direct geleid tot meer en intensievere contacten met bewoners en met de netwerkpartners. In 2024 willen we deze aanpak intensiveren.

In 2023 hebben we regelmatig overleg gevoerd met onze huurdersorganisatie SBBA. Zij hebben ons voorzien van waardevol advies, bijvoorbeeld over de overdracht van de Hof Wonen woningen, de visitatie, de jaarlijkse huuraanpassing en het nieuwe huurdersportaal. In 2024 gaan we het huurdersportaal evalueren.

Eind 2023 heeft ook de reguliere visitatie plaatsgevonden. We kregen veel waardering van onze stakeholders voor ons werk en onze inzet. Daarnaast kregen we ook waardevolle verbetermogelijkheden aangereikt. De belangrijkste daarvan, betrek stakeholders eerder bij het te ontwikkelen beleid, hebben we direct vormgegeven bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan. Eind december zijn we hiermee gestart en we verwachten in Q2 van 2024 het nieuwe ondernemingsplan te kunnen presenteren. Stakeholders hebben ons in dit proces van waardevolle informatie voorzien en we hebben met hen benoemd dat samenwerken de sleutel is tot het succesvol uitvoeren van het plan.

Begin 2023 heeft Marcel Meulen zijn rol als directeur-bestuurder beëindigd. Gedurende de werving van de nieuwe directeur-bestuurder heeft Dick Mol de rol van directeur-bestuurder op interimbasis ingevuld. Als organisatie kijken we terug op een goede samenwerking en we zijn hen dankbaar voor hun kennis en inzet. De periode van bestuurswisseling is door de medewerkers goed ingevuld waardoor er niks is stilgevallen.

Medio juli is de nieuwe directeur-bestuurder gestart met als belangrijkste eerste opdracht het afronden van de overdracht van de Hof Wonen woningen, het tijdig uitvoeren van de visitatie en de start van het ondernemingsplan. Doelen die we ook in 2023 konden realiseren. Voor 2024 en de jaren daarna wachten ons mooie en stevige uitdagingen.

Ik ben trots op de collega's van WDA, maar ook nadrukkelijk op de samenwerking met onze huurdersorganisatie SBBA. In samenwerking met onze belanghouders kunnen we onze ambitieuze doelen realiseren! Dat voor onze huidige en toekomstige huurders!

Erik van der Velde

Directeur bestuurder Woondiensten Aarwoude



1.
Beschikbaarheid



Beschikbaarheid

De woningvoorraad is afgelopen jaar niet of nauwelijks gestegen. In 2023 hebben wij geen nieuwbouwprojecten opgeleverd. We hebben een woning teruggekocht en vervolgens weer verhuurd. De gemiddelde zoekduur in de gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop is in 2023 opgelopen naar 38 maanden (2022: 34). De gemiddelde inschrijfduur is behoorlijk toegenomen, van 74 maanden in 2022 naar 95 maanden in 2023. De toevoeging van sociale huurwoningen blijft voor het werkgebied van Woondiensten Aarwoude belangrijk.

Een nieuwe portefeuillestrategie

In 2022 is een nieuw portefeuilleplan opgeleverd met de hulp van een externe adviseur. De adviseur heeft ten behoeve van het portefeuilleplan een woningmarktonderzoek uitgevoerd. In dit plan is onder andere de nieuwbouwopgave uitgewerkt. Tot 2030 moet onze woningportefeuille groeien met circa 450 woningen. In ons werkgebied is er vooral behoefte aan woningen voor senioren en starters. Daarom focussen we ons vooral op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen en appartementen met lift.

Met lokaal maatwerk zorgden we voor doorstroming

In 2023 heeft Woondiensten Aarwoude zich ingezet op het zoveel mogelijk benutten van de ruimte aan lokaal maatwerk. Met lokaal maatwerk kun je een woning met voorrang toewijzen aan een bepaalde doelgroep. Door (levensloopgeschikte) woningen met lokaal maatwerk toe te wijzen aan ouderen komt doorstroming op gang. De vrijkomende woningen kunnen wij dan met lokaal maatwerk toewijzen aan starters. We hebben van de 113 verhuringen, 32 woningen toegewezen via lokaal maatwerk.

Het woningbezit is gelijk gebleven in 2023

In 2023 zijn er geen nieuwbouwwoningen toegevoegd aan ons bezit. Verder is er één Koopgarantwoning door Woondiensten Aarwoude teruggekocht. Deze woning is in de sociale verhuur genomen. Daarnaast is er (administratief) één woning uit verhuur gehaald en op de 'Voorraad ten behoeve van de verkoop' overgeheveld. Deze staat dus leeg op 31-12-2023 en zal naar verwachting in 2024 verkocht worden. Er hebben geen verkopen plaatsgevonden in 2023 (net als in 2022).

	Aantal 2023	Aantal 2022
Omvang woningbezit primo (1 januari)	2.080	2.055
Af: Verkoop	0	0
Af: Naar voorraad ten behoeve van verkoop	-1	0
Bij: Terugkoop uit Koopgarant en in verhuur	+1	+2
Bij: Nieuwbouw sociale huurwoningen	0	+23
Omvang woningbezit ultimo (31 december)	2.080	2080

We hebben actief ingezet op acquisitie van nieuwe projecten

In het afgelopen jaar heeft Woondiensten Aarwoude geen nieuwbouwprojecten opgeleverd. De stuurlijn Vastgoed is in 2023 versterkt en uitgebreid om deze acquisitie te versterken. Begin 2023 merkten we dat de veranderende marktomstandigheden een gunstig effect hebben. We krijgen meer nieuwbouwprojecten aangeboden die voor beleggers niet meer interessant zijn.

We hebben in 2023 veel statushouders gehuisvest

In 2023 was de opgelegde taakstelling in de gemeente Nieuwkoop 66 personen en in de gemeente Kaag en Braassem 62 personen. Woondiensten Aarwoude huisvest in de gemeente Nieuwkoop 35% en in de gemeente Kaag en Braassem 40% van de taakstelling. In 2023 hebben wij vijf woningen in de gemeente Nieuwkoop en vijf woningen in de gemeente Kaag en Braasem toegewezen aan statushouders.

Negen procent van de nieuwe verhuringen in 2023 is aan statushouders toegewezen. Dit zorgt voor verminderde beschikbaarheid voor reguliere woningzoekenden. Samen met de gemeenten zetten we ons in om dit effect te beperken, door bijvoorbeeld te kijken naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden (bijvoorbeeld flexwoningen).

Aanpassing huur-en toewijzingsbeleid 2023

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 gaan we evalueren of deze wijziging de juiste resultaten heeft opgeleverd.

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- en 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.

2.
Betaalbaarheid



Betaalbaarheid

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

Per 1 juli 2023 was de huuraanpassing als volgt:

- De totale maximale huurprijsstijging voor 2023, gebaseerd op de huursombenadering, bedraagt 2,6%. Met onderstaande uitgangspunten voldoen we hieraan.
- Voor de huurders met een inkomen tot € 48.836,- (eenpersoonshuishoudens) en € 56.513,- (meerpersoonshuishoudens) zijn de huurstijgingen gematigd ten opzichte van het wettelijk maximum. Deze huishoudens hebben een huurverhoging van 2,3% tot maximaal € 808,46 of de maximaal redelijke huur gekregen.
- Huurders met een hoger midden inkomen in een sociale huurwoning kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging van € 25,- tot de maximaal redelijke huur. Dit is gematigd ten opzichte van het wettelijk maximum van € 50,-.
- Huurders met een hoger inkomen in een sociale huurwoning kregen inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50,- tot de maximaal redelijke huur. Dit is gematigd ten opzichte van het wettelijke maximum van € 100,-.
- Huurders van een vrije sectorwoning kregen 2,6% huurverhoging in 2023. Deze huurders wonen niet scheef en betalen al hoge huren. Dit betreft een relatief klein aantal woningen (1,5% van het totaal).
- Huurders met een inkomen dat lager ligt dan 120% van het sociaal minimum kregen een huurverlaging naar € 575,03.
- Huurders van een woning met een huurprijs lager dan € 300,- kregen een huurverhoging van € 25,-.
- Huurders van een woning met EFG-label (peildatum 1 april 2023) kregen in 2023 geen huurverhoging.

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

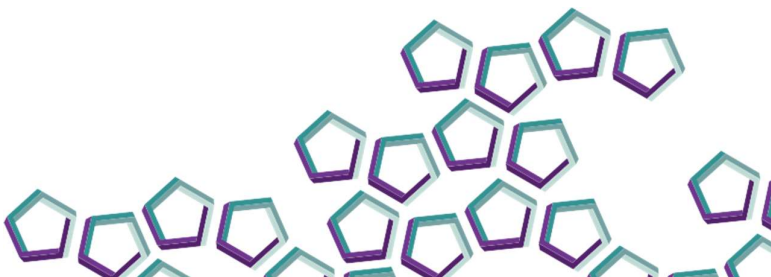
Dit betekent dat we ervoor willen zorgen dat de huurprijs van de woning past bij het inkomen van de huurder. Dit geldt voor huurders met een inkomen tot de inkomensgrenzen voor passend toewijzen. 95% van deze groep moet wettelijk gezien een woning toegewezen krijgen met een huur tot de lage aftoppingsgrens (2023: € 647,19 / € 693,60).

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.

In 2024 kunnen huurders van een huurwoning met E, F of G-label met een laag inkomen mogelijk een huurverlaging krijgen. Waarschijnlijk wordt dit verwerkt in het puntenaantal van de betreffende woning. De huurprijs van onze woningen ligt vaak al veel lager dan de maximaal redelijke huurprijs. Daarom is het nog lastig in te schatten hoeveel huurders daadwerkelijk een huurverlaging krijgen. Woondiensten Aarwoude komt deze huurders vanaf 2022 al tegemoet door geen huurverhoging aan deze huurders te vragen.



3.
Leefbaarheid



Leefbaarheid

Woondiensten Aarwoude heeft zich in 2023 zwaar ingezet om financiële problemen vroegtijdig te signaleren. Samen met onze partners werken we aan leefbaarheid in de buurten en wijken. Leefbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van Woondiensten Aarwoude en de huurders. In overleg met de huurdersorganisatie SBBA komt hier de komende jaren extra aandacht voor.

In 2023 een toename in de sociaal-maatschappelijke problematiek

Deze toename kent meerdere oorzaken. Ten eerste zien we een maatschappelijke trend met steeds meer vereenzaming. Niet alleen onder ouderen, maar ook onder jongere mensen. Daarnaast moeten corporaties steeds meer bijzondere doelgroepen huisvesten, wat veel begeleiding en aandacht vraagt. Daarom heeft Woondiensten Aarwoude in 2023 een fulltime buurtbeheerder in dienst genomen.

Samenwerking met betrokken partners

Vanwege de toename in sociaal- maatschappelijke problematiek hebben we intensiever contact met partijen in het zorgnetwerk. Iedere maand nemen we deel aan het multidisciplinaire overleg (woon)overlast, met alle betrokken partijen uit het zorgnetwerk. In dit overleg worden de lopende overlastzaken besproken. Dit resulteerde in een doelgerichtere aanpak en het voorkomen van escalatie. Waar nodig maken we gebruik van buurtbemiddeling. Na veel intensieve samenwerking, voorwerk en contactlegging met toezichthouders en politie, heeft de wijkbeheerder wijkschouwen voor 2024 vast kunnen zetten. Daarbij voeren we deze taak samen met veel energie uit.

Convenant voorkoming huurachterstanden en huisuitzettingen

In 2023 is met de gemeente Kaag en Braassem en de betrokken partijen een nieuw convenant ter voorkoming huisuitzetting en aanpak overlast ondertekend.
Gedurende 2023 zijn met beide gemeenten afspraken aangepast en aanvullende werkafspraken gemaakt waar nodig. Ondanks deze inspanningen waren wij in 2023 genoodzaakt om drie huisuitzettingen/ontruimingen uit te voeren. Eén casus had te maken met overlast zaken en twee met huurachterstanden.

De huurachterstanden zijn gedurende het jaar licht gestegen

Woondiensten Aarwoude neemt met iedereen met een huurachterstand persoonlijk contact op om een passende oplossing te zoeken. Bijvoorbeeld met het afspreken van een betalingsregeling.

In 2023 hebben we de buurtbus intensiever ingezet

Maandelijks zijn we met deze bus naar een locatie in beide gemeenten. Hierbij sluiten politie, brandweer, gemeente en andere corporaties aan. Zo hebben wij onze zichtbaarheid voor onze huurders vergroot en komen op deze manier laagdrempelig met huurders in gesprek. De inzet van de buurtbus blijkt een succes. Zowel onze stakeholders, als de huurders zijn enthousiast.

Nationale Prestatieafspraken over leefbaarheid

Er zijn afspraken gemaakt over extra investeringen in leefbaarheid. Zo is er afgesproken dat corporaties tot en met 2030 ieder jaar € 200 miljoen extra investeren in woningverbetering, zoals bijvoorbeeld vocht- en schimmelbestrijding, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Daarnaast is afgesproken dat corporaties jaarlijks € 75 miljoen extra investeren in wijk- en sociaal beheer.

Deze extra investeringen zijn door Woondiensten Aarwoude opgenomen in de begroting.





4.
Duurzaamheid

Duurzaamheid

De corporatiesector heeft als doel om in 2050 per saldo geen CO_2 meer uit te stoten en in 2030 een groot aantal woningen aardgasvrij te maken. Binnen de corporatiesector valt de energietransitie daarom al enkele jaren niet meer weg te denken uit de dagelijkse bezigheden. In 2022 hebben wij gewerkt aan een nieuw portefeuilleplan, waarin staat uitgewerkt hoe wij deze doelen kunnen behalen.

Uitgangspunten portefeuilleplan

Om van het gas af te gaan, hebben we een andere oplossing nodig om de woning te verwarmen. De warmtetransitievisies 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 kiezen wij ervoor om onze woningen te verduurzamen richting ‘de streefwaarden’.

De Standaard is een isolatienorm voor de bestaande woning in Nederland en beschrijft de maximale netto warmtevraag in kWh/m2/jaar. De Streefwaarden beschrijven een isolatienorm per bouwdeel, voor het geval niet de hele woning in één keer wordt geïsoleerd.
Een woning die voldoet aan 'De Standaard' kan comfortabel verwarmd worden door een 'middentemperatuur' warmtebron. Een woning die voldoet aan 'De Streefwaarden' is voldoende geïsoleerd om met een lage temperatuur warmtebron behaaglijk verwarmd te worden.

Uitwerking portefeuilleplan in complexbeheerplannen

Met de uitgangspunten uit het portefeuilleplan zijn door een werkgroep complexbeheerplannen uitgewerkt. De volgorde qua verduurzaming is bepaald op basis van de energieprestatie van de woningen. De slechtste woningen worden als eerste verduurzaamd. De komende jaren gaan we gemiddeld 110 woningen per jaar verduurzamen.

Per complex is naast de energieprestatie ook gekeken of de woningen nog passen binnen onze nieuwe portefeuillestrategie. Zo is voor een aantal complexen besloten nader onderzoek te doen om te kijken of we deze woningen moeten herontwikkelen of verkopen. Zo ontstaat er meer ruimte voor nieuwbouw of verduurzaming. Aan de hand van de in 2023 uitgevoerde onderzoeken hebben wij onze verkooplijst aangepast. Daarnaast zijn er stedenbouwkundige studies gestart voor 3 woonkernen/locaties om de haalbaarheid voor herontwikkeling te onderzoeken.

In 2023 is het niet gelukt om bij de afdeling Vastgoed extra medewerkers aan te trekken

De ambitie om 110 woningen per jaar te verduurzamen is met de huidige personele bezetting niet haalbaar. Daarom is het noodzakelijk om kennis in huis te halen om te verduurzamen naar streefwaarden en onze ambities uit te voeren. In 2023 is het niet gelukt om het team vastgoed op sterkte te brengen. De markt is ‘schaars’.

We zorgen ervoor dat we in 2028 geen E, F of G labels meer hebben

Om goed in beeld te krijgen hoeveel woningen we exact met een E, F of G label hebben, hebben we in 2022 al onze woningen voorzien van een nieuw energielabel. De meeste woningen met een E, F of G label worden in de komende drie jaar planmatig verduurzaamd. Woningen met een E, F of G label die niet in deze groep zitten, zijn zoveel mogelijk in 2023 met een individuele oplossing verbeterd naar minimaal label D. Hierin lopen we vooruit op de nationale prestatieafspraken, welke vanaf 2028 gaan gelden

De uitfasering van de EFG-labels verloopt conform planning. In 2023 hebben we 41 woningen met EFG-label verbeterd naar energielabel D. Er zijn vier “weigeraars” die momenteel door WDA worden benaderd en bewogen om hun medewerking te geven. De resterende EFG-labels worden overeenkomstig de verduurzamingsplanning (zie tabel op volgende pagina) in die betreffende jaren meegenomen.

Overzicht omzetting EFG-labelwoningen naar (minimaal) label D

	2023	2024	2025	2026	2024 t/m 2026	Totaal
Individuele aanpak	41	4*	-	-	-	45
Complexgewijze aanpak	0	90	4	10	34**	138
Totaal	**41**	**94**	**4**	**10**	**34**	**185**

*Weigeraars
** Verkoop/herontwikkeling

In 2023 hebben we complexmatig geen woningen verduurzaamd

Het doel dat wij ons voor 2023 hadden gesteld (56 woningen verduurzamen richting streefwaarden) is niet gerealiseerd. De aanbesteding heeft niet het gewenste resultaat opgeleverd. Er is een nieuwe aanbesteding gehouden. De woningen die gepland stonden voor 2023 schuiven daarmee door naar 2024.

Nationale Prestatieafspraken over duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid zijn de volgende afspraken gemaakt:

- In 2050 stoot de corporatiesector per saldo geen CO_2 meer uit.
- Uiterlijk in 2030 zijn 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij.
- In 2030 zijn 675.000 huurwoningen toekomst klaar geïsoleerd. De ‘Standaard’ voor woningisolatie geldt als referentie voor toekomst klaar.
- Uiterlijk in 2028 moeten alle E, F en G-labels uit de sector zijn verdwenen.
- Vanaf 2026 is het verplicht om een hybride warmtepomp, of een ander duurzaam alternatief te plaatsen op het moment dat de cv-ketel moet worden vervangen.

Deze afspraken zijn opgenomen in de nieuwe portefeuillestrategie, de lokale prestatieafspraken met gemeenten en de begroting voor 2024.



5.
260 woningen van Hof Wonen



260 woningen van Hof Wonen

Sinds 2022 is Woondiensten Aarwoude in gesprek met Hof Wonen over een mogelijke overdracht/overname van 546 woningen van het voormalige Vestia in de gemeente Nieuwkoop. De 546 woningen bevinden zich in de kernen Nieuwveen, Noordeinde en Zevenhoven.

Vestia is per 1 januari 2023 gesplitst in drie corporaties, waaronder Hof Wonen. De woningen in de gemeente Nieuwkoop vallen onder de corporatie Hof Wonen. Het primaire werkgebied van Hof Wonen is de regio Haaglanden. Omdat de gemeente Nieuwkoop niet in het primaire werkgebied valt, wil Hof Wonen deze woningen verkopen.

Alle 546 woningen overnemen en de bijkomende verduurzaming van een groot deel van deze woningen was organisatorisch en financieel gezien voor Woondiensten Aarwoude te hoog gegrepen.
Wel is Woondiensten Aarwoude in staat om een deel van de woningen over te nemen, te weten 260 woningen met de energie labels A, B en C.

Op 27 december 2023 was er het heugelijke feit dat Woondiensten Aarwoude en Hof Wonen de taakoverdracht voor deze 260 woningen hebben ondertekend en, nadat alle toezichthoudende instanties en de belastingdienst hun goedkeuring hebben gegeven, zal de feitelijke levering van de woningen op 1 oktober 2024 plaatsvinden (was 1 mei gepland maar is uitgesteld naar 1 oktober 2024).

Het type woningen van Hof Wonen komt overeen met ons huidige bezit

Alle 260 woningen zijn sociaal verhuurd. Voor het grootste gedeelte zijn dit eengezinswoningen. Deze aankoop levert dus geen extra sociale huurwoningen op. De woningen zijn verhuurd tegen relatief hoge huren, met een behoudend onderhoudsbeleid.

We hebben goed naar de gevolgen en risico’s gekeken van deze aankoop

De aankoop heeft een ‘groot’ effect op Woondiensten Aarwoude. Door de toevoeging van de 260 woningen neemt de totale portefeuille toe met meer dan 10%. De aankoop van deze woningen gaan samen met onze ambities op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming. De doorrekeningen hebben laten zien dat deze investering onze ambities niet in gevaar brengen.

Tijdens het schrijven van deze paragraaf buigen de toezichthoudende instanties en de belastingdienst zich over deze taakoverdracht en zijn de eventuele ontbindende voorwaarden nog van kracht. De wens is om deze taakoverdracht voor 1 oktober te effectueren.



6. Prestatieafspraken

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 de lokale afspraken

Met de gemeente Kaag en Braassem hebben we eind 2022 vernieuwde prestatieafspraken voor 2023 - 2024 vastgelegd. Met de gemeente Nieuwkoop is er een aanvulling op de meerjarige afspraken (2022-2025) gemaakt. De prestatieafspraken zijn in een goede sfeer tot stand gekomen. Per thema in dit jaarverslag zijn de nationale prestatieafspraken beschreven.

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 2023 heeft Woondiensten Aarwoude een passende bijdrage geleverd aan de prestatieafspraken met beide gemeenten. Hieronder noemen we er een aantal.

Betaalbaarheid/ beschikbaarheid

In de evaluatie hebben we aangegeven meer woningen te kunnen en willen ontwikkelen dan we het afgelopen jaar hebben opgeleverd. We blijven hierover met elkaar in gesprek.

In 2023 is er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van lokaal maatwerk. Zo kunnen we woningen met voorrang aanbieden aan bijvoorbeeld senioren of aan starters. Bij het verhuren van levensloopgeschikte woningen hebben we tevens gebruik gemaakt van het tweehurenbeleid. Zo zorgen we ervoor dat de huurprijs aansluit op het inkomen van de huurder.

Door de combinatie van deze maatregelen zorgen we voor doorstroming. Ouderen vertrokken bijvoorbeeld naar een levensloopbestendige woning en hun ruime(re) eengezinswoningen zijn vrijgekomen voor gezinnen of starters.

Leefbaarheid

In 2023 was de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders in beide gemeenten hoog. Desondanks is deze taakstelling in Nieuwkoop behaald. In Kaag & Braassem is het jaar afgesloten met een achterstand van 5 personen ‘op papier’. Naderhand zijn echter nog veel nareizigers gekomen, maar deze telden niet meer mee voor de taakstelling. We blijven met elkaar in gesprek over alternatieve huisvestingsmogelijkheden en het voorkomen van verdringing van ‘reguliere’ woningzoekenden. Overlastzaken werden in 2023 besproken in het overleg woonoverlast.

Naar aanleiding van de nationale prestatieafspraken was er in 2023 meer ruimte om te starten met leefbaarheidsinitiatieven. Zo staan we maandelijks met onze buurtbus in een van de kernen in ons werkgebied. Ook organiseerden we begin 2023 een openingsfeest voor onze nieuwbouwwoningen in Ter Aar.

Duurzaamheid

In 2023 zijn er inhoudelijk geen gesprekken gevoerd over de Transitievisie Warmte. We blijven benadrukken dat het voor onze verduurzamingsplanning noodzakelijk is om deze visie te hebben. In 2024 gaan we hier verder over in gesprek.

7.
Samenwerkingen



gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop

In 2023 hebben we, naast de samenwerking op het gebied van de prestatieafspraken, ook op andere vlakken samengewerkt.

Met de gemeente Nieuwkoop hebben we ook veel overleg gehad over mogelijke locaties voor flexwoningen. Naar aanleiding van deze overleggen hebben we in 2022 achttien flexwoningen aangekocht, waar de gemeente garant voor stond. Helaas kwamen de beoogde locaties niet in aanmerking voor flexwoningen. Wanneer er geen nieuwe locatie wordt gevonden in één van beide gemeenten wordt getracht de flexwoningen te verkopen. In 2023 hebben zowel de gemeente Nieuwkoop als Woondiensten Aarwoude zich daarvoor ingezet. Eind 2023 is er een mogelijke locatie voor deze achttien flexwoningen aangewezen door de gemeente. De gemeenteraad heeft inmiddels toestemming gegeven dat op deze locatie, flexwoningen mogen worden gebouwd. In 2024 zal er met de gemeente Nieuwkoop afspraken worden gemaakt voor de plaatsing van de achttien flexwoningen. Plaatsing en oplevering worden gerealiseerd in 2025.

Daarnaast hebben we veelvuldig overleg met de gemeente Nieuwkoop over de mogelijke overname van de Hof Wonen (voormalig Vestia) woningen. Meer hierover is te lezen in hoofdstuk 5.

Met de gemeente Kaag en Braassem werken we in een ‘taskforce’ samen aan het versnellen van woningbouw. Er wordt bijvoorbeeld besproken hoe bepaalde procedures versneld kunnen worden. In de taskforce wordt samengewerkt met allerlei verschillende partijen, zoals aannemers, makelaars, corporaties, huurdersorganisaties en dorpsraden.

Huurdersorganisatie SBBA

Op welke manier heeft SBBA ons in 2023 geadviseerd?

Om de huurdersorganisatie snel wegwijs te maken zijn er in 2023 een aantal extra vergaderingen geweest, bijvoorbeeld over het huur- en toewijzingsbeleid en de mogelijke overname van de woningen van Hof Wonen (voormalig Vestia), en de Visitatie. Ook hebben we prettig samengewerkt bij het maken van prestatieafspraken met beide gemeenten. SBBA is als stakeholder betrokken geweest bij de visitatie over de jaren 2018-2022.

In 2023 vroegen wij SBBA om advies over de volgende onderwerpen:

- Wijziging huur en toewijzingsbeleid
- Huuraanpassing 2023
- Wijziging verkoopbeleid
- Tijdelijke tegemoetkoming blokaansluitingen
- Overname 260 woningen Hof Wonen (voormalig Vestia)

Over alle onderwerpen ontvingen wij positief advies van de huurdersorganisatie, waarbij SBBA in hun advies heldere aandachtspunten meegaven.

Collega corporaties

In 2023 is met de collega corporaties Woningstichting Nieuwkoop en MeerWonen samengewerkt aan nieuwe prestatieafspraken in beide gemeenten. Daarnaast is er in veel bestuurlijke dossiers onderlinge afstemming gezocht. Woondiensten Aarwoude heeft al jaren een gezamenlijke storingsdienst en klachtencommissie met Woningstichting Nieuwkoop. In 2023 is een nieuw contract afgesloten voor de gezamenlijke storingsdienst.

Holland Rijnland Wonen

In 2023 is de samenwerking geïntensiveerd. Het samenwerkingsverband werd professioneler door te gaan werken met stuur- en werkgroepen. Er werd samengewerkt op verschillende onderwerpen, zoals de Regionale Realisatieagenda. In de Realisatieagenda wordt uitgewerkt hoe we de ambities volgend uit de Nationale Prestatieafspraken kunnen realiseren. Per 1 januari 2023 is Woondiensten Aarwoude aangesloten bij het netwerk Bloei, onderdeel van Holland Rijnland Wonen. Dit netwerk is gericht op ontwikkeling van medewerkers in de corporatiebranche.

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.

Zorgaanbieders

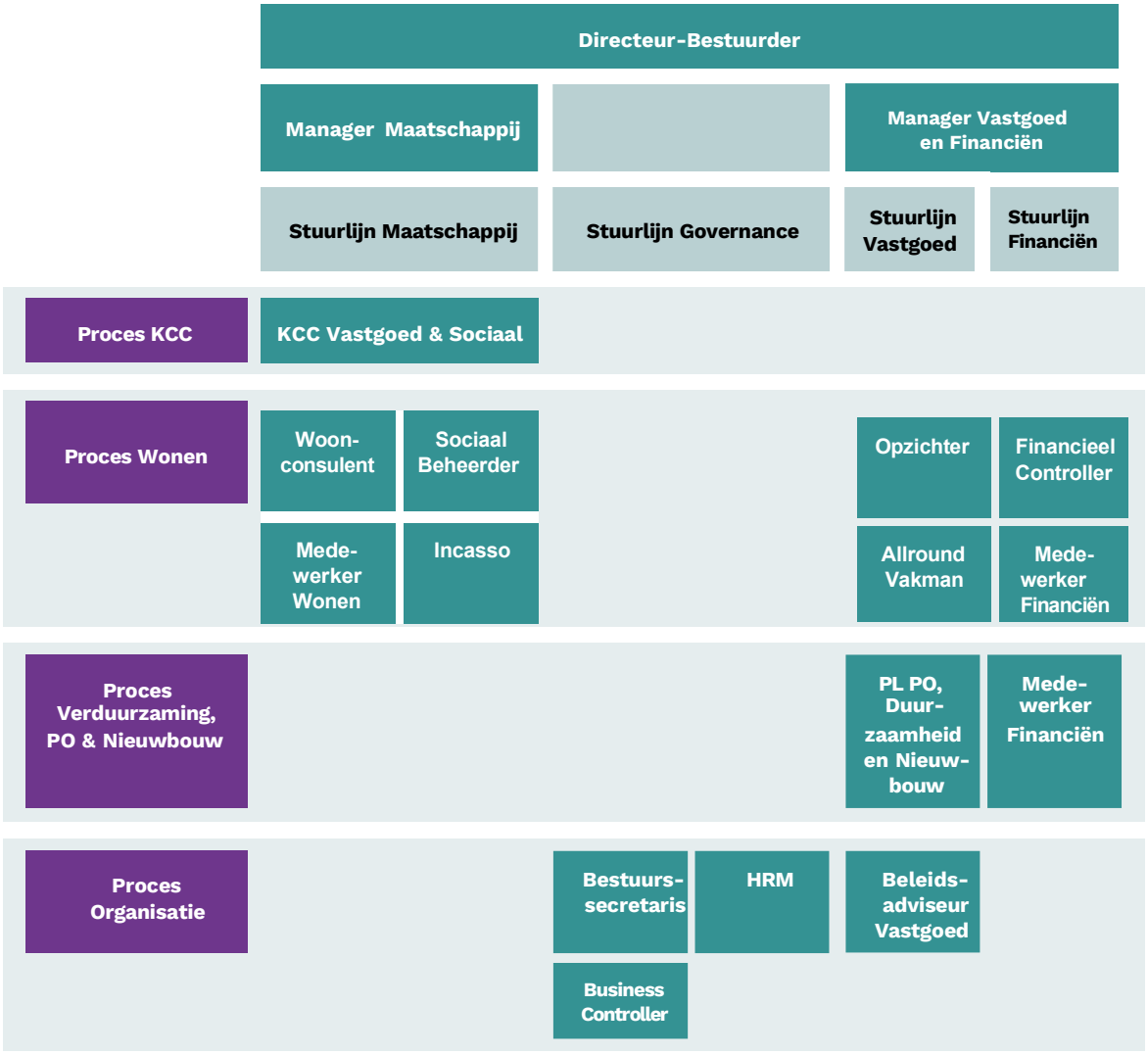
Naast de zestien zelfstandige zorgappartementen die Woondiensten Aarwoude zelf verhuurt in de Hussonshoek in Woubrugge, huurt zorgaanbieder ActiVite drie kleinschalige woongroepen voor dementerende ouderen in het gebouw. Deze groepen bieden plaats aan 24 dementerenden. Met ActiVite wordt een goede relatie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

8.
Interne Organisatie



Woondiensten Aarwoude werkt volgens het matrixmodel

In deze organisatiestructuur 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.



Efficiency

In het volkshuisvestelijk verslag van voorgaand jaar is aangegeven dat de professionalisering van de organisatie hoog op de agenda staat. In 2023 is besloten om meer procesmatig te gaan werken. Hiervoor volgen begin 2024 een zevental collega's een Lean Greenbelt training. Ook is een van de interimmanagers gevraagd de procescoördinatoren te begeleiden in hun rol.

Het primaire personeelssysteem heeft een digitaliseringslag doorgemaakt in 2023 met als doel deze processen en dienstverlening naar onze medewerkers te verbeteren.

Financiële positie

Woondiensten Aarwoude is een financieel gezonde corporatie. Dit is zichtbaar in de in hoofdstuk 12 gepresenteerde financiële kengetallen. Dit betreft de uitkomsten in 2023 en de verwachting in de komende jaren (bepaald in de meerjarenbegroting 2024-2028). 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.

In 2023 zijn er dertien klachten ingediend. De meeste klachten gingen over niet planmatig onderhoud, waarbij communicatie en de duur van het reparatieverzoek vaak naar voren kwam. In 2024 wordt het proces reparatieverzoek onder de loep genomen en worden verbeteringen aangebracht.

Klachtencommissie

In 2023 zijn er bij de gezamenlijke klachtencommissie (in samenwerking met Woningstichting Nieuwkoop) voor Woondiensten Aarwoude vier klachten ingediend. Twee van deze klachten zijn in behandeling genomen en is advies uitgebracht aan de woningcorporaties. Beide bestuurders van de corporaties hebben het advies overgenomen.

Visitatie

In 2023 is de corporatie gevisiteerd door het bureau Cognitum. Over de periode 2018-2022. Het volledige rapport is te lezen op de website. Hierbij een samenvatting van de resultaten:

Woondiensten Aarwoude als samenwerkingspartner

De visitatiecommissie heeft belanghebbenden gevraagd om hun perceptie van Woondiensten Aarwoude als samenwerkingspartner te delen. De samenwerking wordt als aangenaam, open en professioneel beschouwd. De organisatie is in ontwikkeling en er is een bereidwillige en welwillende houding. Desondanks wordt benadrukt dat de communicatie aandacht verdient, maar over het algemeen is er een positieve kijk op de samenwerking.

Maatschappelijke waarde

Woondiensten Aarwoude zet zich actief in om woningen betaalbaar te houden door duurzaamheidsinitiatieven en energiezuinige, zorggeschikte woningen te realiseren. Vanwege beperkte bouwruimte en toenemende druk op wijken en buurten zoekt de organisatie naar samenwerking met gemeente en politie, zoals met de 'koffiebus', en streeft naar verdere betrokkenheid van zorg- en welzijnspartners.

Maatschappelijke verankering

Woondiensten Aarwoude wordt gewaardeerd als een solide en betrokken samenwerkingspartner die actief bijdraagt aan regionale uitdagingen, ondanks personele wisselingen en bestuursveranderingen. Er is behoefte aan een actievere betrokkenheid van belanghebbenden bij het beleid waarbij de focus ligt op een stabiele en goede samenwerkingspartner.

9.
Kasstroomoverzicht



Besturing

Woondiensten Aarwoude heeft een redelijk effectief strategievormingsproces, gericht op het realiseren van maatschappelijke waarde, met een goede balans tussen stabiliteit en aanpassingsvermogen. Op het onderdeel sturing en beheersing van de organisatie en dan met name op voorspelbaarheid en kwaliteit van data is verbetering mogelijk.

Maatschappelijke capaciteit

Woondiensten Aarwoude heeft een zeer stabiele financiële positie en is goed uitgerust voor verschillende initiatieven, zoals nieuwbouw, bezitsovername, verduurzaming en leefbaarheidsprojecten. Er is ruimte voor een grotere maatschappelijke bijdrage. De komende jaren zullen bestuurlijke stabiliteit en verdere professionalisering aandacht vereisen.

Reactie directeur-bestuurder, Erik van der Velde

Uit het rapport blijkt dat Woondiensten Aarwoude goede resultaten heeft geboekt de afgelopen jaren. Dat dit is gelukt in een periode waarin door bestuurswisselingen vaak meer naar binnen is gekeken dan naar buiten is daarom een extra mooi compliment dat we kregen van onze stakeholders. Resultaten behaal je samen, zo ook dit resultaat dat is bereikt door samen te werken met oog voor de huurder. Alle medewerkers en toezichthouders hebben in deze roerige jaren daaraan bijgedragen, dat geeft houvast voor de komende periode.

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.

Ziekteverzuim

In 2023 was het gemiddelde ziekteverzuim 3,5%. Het verzuim is sterk gedaald ten opzichte van 2022 (10,7%).



Kasstroomoverzicht

Dit hoofdstuk is bedoeld om mensen die minder bekend zijn met de financiën van een woningcorporatie een eenvoudig, leesbaar en duidelijkheid overzicht te geven. Met dit hoofdstuk laten wij de belangrijkste in- en uitgaande kasstromen van Woondiensten Aarwoude zien. We willen dat zo simpel mogelijk doen door hier de hoofdlijnen duidelijk te maken en te werken met afgeronde grote bedragen.

Aan de uitgavenkant

Woondiensten Aarwoude gaf in 2023 circa € 14 miljoen euro uit aan:

- Circa € 1,9 miljoen euro aan de realisatie van nieuwbouwwoningen;
- Circa € 0,5 miljoen euro kosten aan grondige verduurzaming van het woningbezit;
- Circa € 4,1 miljoen euro kosten aan regulier onderhoud voor het woningbezit;
- Circa € 0,7 miljoen euro aan teruggekochte koopgarant woningen;
- Circa € 1,4 miljoen euro aan rente en aflossingen;
- Circa € 2,0 miljoen aan diverse bedrijfslasten (waaronder servicekosten, primair systeem en verzekeringen, OZB);
- Circa € 2,2 miljoen euro kosten aan personeel;
- Circa € 1,0 miljoen euro aan Vennootschapsbelasting.
- Circa € 0,2 miljoen euro aan overige investeringen (waaronder bedrijfsmaterieel en IT-systemen)

Aan de inkomstenkant

Woondiensten Aarwoude ontving in 2023 circa 16,4 miljoen euro:

- Circa € 15,5 miljoen euro aan huuropbrengsten;
- Circa € 0,9 miljoen euro aan overige opbrengsten

10.
Risicomanagement



Audits

De business controller voert in een jaar bepaalde interne controles en audits uit. Deze interne controles en audits worden vastgelegd in een intern controleplan en een auditplan. Daarnaast wordt het oordeel van de business controller vooraf gevraagd bij ingrijpende bestuursbesluiten.

In de loop van 2023 is de business controller uit dienst gegaan en is vanaf het vierde kwartaal vervangen door een business controller op interimbasis. Gedurende 2023 is veel aandacht van de business controller besteed aan een mogelijke overname van bezit van Hof Wonen. Hierdoor is het beoogde auditjaarplan slechts gedeeltelijk uitgevoerd.

Bij een audit wordt een heel proces onder de loep genomen. De uitkomsten worden besproken met de auditcommissie. In het jaar 2023 is alleen een audit op Contract onderhoud uitgevoerd:

Deze audits zijn uitgevoerd door met de betrokken medewerker een gesprek te houden over het proces. Daarnaast wordt door middel van onderzoek een verslag opgesteld waaruit bevindingen en aanbevelingen komen.

Op deze audits wordt een managementreactie gegeven door de verantwoordelijke manager, waarna de directeur- bestuurder zijn reactie geeft. Het geheel wordt vervolgens besproken in de auditcommissie. De directeur-bestuurder geeft aan welke adviezen er wel en niet worden overgenomen. In de auditcommissie worden de bevindingen en adviezen doorgelopen en vragen gesteld over de audit.

Een deel van de niet uitgevoerde audits wordt doorgeschoven naar volgend jaar. In 2024 voert de business controller een aantal audits uit op de processen van Woondiensten Aarwoude. De planning is om de volgende audits uit te voeren:

1. Kasbeheer
2. Inkoopproces
3. Wet ketenaansprakelijkheid
4. Treasury
5. Governance
6. Verkoopproces
7. Vastgoedsturing/Vastgoeddata

RvC

De business controller kan, bij ernstige misstanden, direct contact opnemen met de Raad van Commissarissen van Woondiensten Aarwoude. Ook legt de business controller tweemaal per jaar verslag uit over zijn bevindingen binnen Woondiensten Aarwoude.

Risicomatrix

Risicomanagement is een continu proces, gericht op het inventariseren en analyseren van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op het realiseren van de doelstellingen van Woondiensten Aarwoude. Daarnaast draagt risicomanagement bij aan het voldoen aan wet- en regelgeving en aan het realiseren van de gewenste (maatschappelijke) prestaties. Woondiensten Aarwoude hanteert een risicomatrix. Elk kwartaal wordt deze risicomatrix beoordeeld en bijgesteld waar nodig. Binnen het managementteam worden alle risico’s en beheersmaatregelen besproken. De belangrijke risico’s worden in de kwartaalrapportage gerapporteerd.

In het jaar 2023 waren de belangrijkste risico's voor Woondiensten Aarwoude vooral politiek van aard:

1. Wisselend overheidsbeleid dat een belangrijke impact heeft op de lange termijn doelstellingen en kengetallen (zoals huurbevriezing);
2. De toenemende instroom van extra woningzoekers (statushouders) op het beschikbare woningaanbod.

Deze risico's zijn het meest belangrijk omdat ze ervoor kunnen zorgen dat de nationale prestatieafspraken en de ambities van Woondiensten Aarwoude niet behaald worden.

Voor bovenstaande risico's zijn de volgende beheersmaatregelen bedacht:

1. De impact van de landelijke prestatieafspraken en woondeals worden overgenomen in de meerjarenbegroting;
2. Met de betrokken gemeentes zijn duidelijke prestatieafspraken gemaakt.

Naast bovenstaande taken die vallen binnen het risicomanagement, heeft de business controller ook een rol in onderstaande processen.

Besluiten

De business controller is betrokken bij ingrijpende besluiten binnen Woondiensten Aarwoude. De business controller geeft onafhankelijk advies over voorgenomen besluiten met verstrekkende (financiële) gevolgen. Ook wordt getoetst of de besluiten passen bij de doelstellingen van de corporatie. Zo wordt er bijvoorbeeld ook advies gegeven over de (financiële) aspecten van de portefeuillestrategie.

Governance

De stuurlijn Governance bestaat uit de directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris, de business controller en HR-adviseur. Deze stuurlijn faciliteert de organisatie met betrekking tot alle wetten en regels en controleert of de organisatie en haar medewerkers integer handelen.

De Directeur-Bestuurder van Woondiensten Aarwoude tot 1 maart 2023, de heer Meulen, is naast deze functie ook directeur en enig aandeelhouder van Meulen Vastgoed B.V. (handelsnaam: Meulen Advies). Het aantal behaalde PE-punten (Permanente Educatie punten) in de maanden januari en februari 2023 is nul. Over de afgelopen drie jaar heeft de heer Meulen 107 PE- punten behaald. Dit is boven de norm van 36 punten per jaar naar rato van het dienstverband dat begon op 01-03-2020 (norm van 108 punten voor de periode van 01-03-2020 tot 01-03-2023).

De interim-Directeur-Bestuurder van Woondiensten Aarwoude vanaf 1 februari 2023 tot 15 juli 2023, de heer Mol, heeft een minimaal aantal punten te behalen van 17 over het jaar 2023. Zijn behaalde aantal PE-punten bedraagt 20.

De Directeur-Bestuurder van Woondiensten Aarwoude vanaf 15 juli 2023, de heer Van der Velde, heeft een minimaal aantal punten te behalen van 17 over het jaar 2023. Zijn behaalde aantal PE-punten over 2023 bedraagt 20.

11.
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-mail adres:	info@woondienstenaarwoude.nl
Internetadres:	Woondienstenaarwoude.nl
Directeur-bestuurder:	M.E.J. Meulen (tot 1 februari 2023), D. Mol (vanaf 1 februari 2023 tot 15 juli 2023 op interimbasis) en H.L.P. van der Velde vanaf 15 juli 2023.

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 2023 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 2023 waren 2.080 wooneenheden in exploitatie. Verder exploiteert Woondiensten Aarwoude acht standplaatsen voor woonwagens, vier garages, zes parkeerplaatsen, drie 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). 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.

Accountantswissel

Medio 2023, na het afronden van de wettelijke controle van de jaarstukken over 2022 heeft controlerend accountant Mazars vanwege capaciteitsproblemen de opdracht opgezegd. Vervolgens zijn diverse accountantskantoren benaderd om een offerte in te dienen. Met name accountantskantoren met woningcorporatie-ervaring hadden onze voorkeur. Uiteindelijk zijn we verheugd dat Flynth deze opdracht voor de komende jaren op zich zal nemen.

12.
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 14) 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)	31-12-2023	31-12-2022
WOZ-waarde	625.888	517.754
Marktwaarde	427.007	445.532
Beleidswaarde	182.402	166.812

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 2023 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in totaal € 427,0 miljoen (2022: € 445,5 miljoen). Een daling van € 18,5 miljoen (-/- 4,2%). De mutaties in aantal eenheden, per saldo geen, heeft beperkte impact gehad in deze ontwikkeling: één voormalige koopgarant woning is in verhuur gegaan en één woning is uit verhuur gegaan met als doelstelling deze te verkopen. De daling laat zien dat de autonome waardeverandering van het bezit tussen 31-12-2022 en 31-12-2023 is gedaald, dit is in lijn met landelijke cijfers.

Woondiensten Aarwoude heeft net als voorgaande jaren in 2023 een deel van haar vastgoed laten taxeren. Voor woningen waar huurders een EPV-vergoeding betalen is het verplicht om jaarlijks de woning te laten taxeren. Dit is van toepassing op gerenoveerde NOM (Nul-op-de-Meter) woningen en de nieuwbouwwoningen vanaf bouwjaar 2020. In totaliteit zijn 264 woningen die door de taxateurs van Capital Value gewaardeerd. Deze woningen (90 in 2020, 2021 en 2022 opgeleverde nieuwbouwwoningen en 174 gerenoveerde bestaande woningen).

Ook 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.

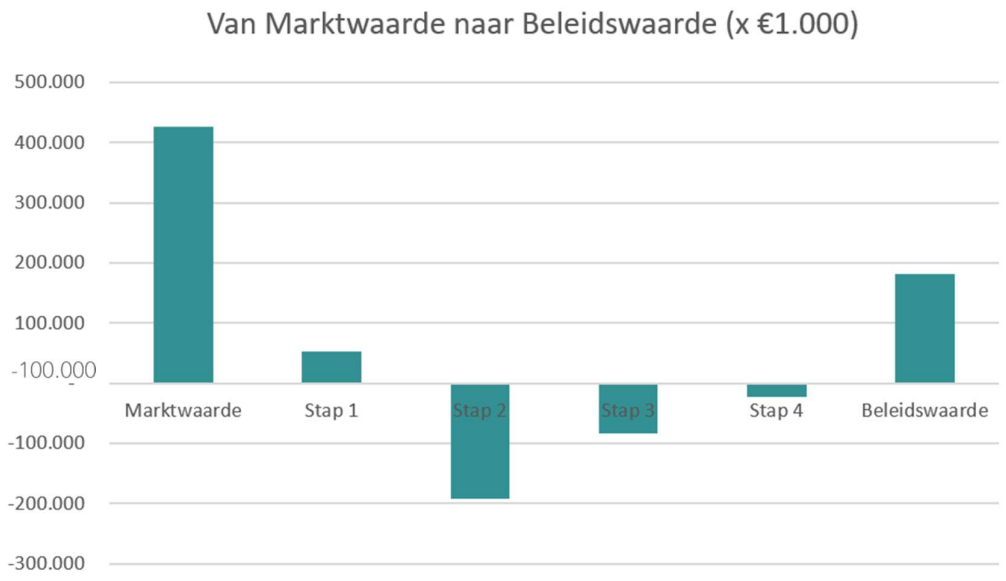
Toelichting kwalificatie duurzaamheidsingrepen als ingrijpende verbouwing:

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.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde en vergelijking met vorig jaar

De beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is met het onderstaande overzicht verklaard en is voor DAEB en Niet-DEAB gezamenlijk. In de eerste afslag waarin alle woningen worden doorverhuurd en er geen mogelijkheid tot verkopen is, is een stijging van de beleidswaarde te zien. Dit komt door het wegvallen van (in 2023 verder verhoogde) overdrachtsbelasting bij verkoop hetgeen een stijging in de beleidswaarde oplevert. In de tweede afslag zijn alle woningen doorverhuurd op basis van ons sociale huurprijsbeleid waardoor de grootste daling in de beleidswaarde tot stand komt. Voor de afslag omtrent de onderhoudsuitgaven (stap 3) is ook een grote daling te zien (€ -/- 83 miljoen), echter is deze kleiner dan vorig jaar (€ 144 miljoen). Ten opzichte van 2022 is onze onderhoudsnorm gedaald in 2023. Dit is het gevolg van meer renovatieprojecten in onze meerjarenbegroting waardoor er meer uitgaven als investering aangemerkt kunnen worden dan vorig jaar het geval was. De reden dat het een daling betreft is dat wij nog altijd een hogere onderhoudsnorm hebben dan commerciële partijen. De laatste afslag is beperkt is het gevolg de beheerkosten die bij ons hoger zijn dan bij commerciële verhuurders, dit was vorig jaar € 3 miljoen euro en dit jaar gestegen naar een daling 23 miljoen euro. Dit is het gevolg van het begroten van meer uitgaven om onze bedrijfsvoering betrouwbaarder, kwalitatief beter en slagvaardiger te maken in de komende jaren.

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde in verhuurder staat		**427.007**
1. Beschikbaarheid (door exploiteren)	53.153	
2. Betaalbaarheid (huren)	-191.844	
3. Kwaliteit (onderhoud)	-83.046	
4. Beheer (beheerkosten)	-22.868	
Beleidswaarde		**182.402**



Financieel resultaat

x € 1.000	Realisatie 2023	Begroot 2023	Realisatie 2022
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.796	5.895	6.653
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	239	52
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.461	7.005	28.975
Saldo financiële baten en lasten	-580	-779	-751
Vennootschapsbelasting	-1.575	-853	-806
Resultaat na belasting	**-16.807**	**11.507**	**34.123**

Vergelijking jaarrekening 2023, begroting 2023 en jaarrekening 2022:

Er is sprake van een fors negatiever resultaat dan begroot en lager dan over 2022. Onderstaand zijn de grootste verschillen toegelicht. Voor gedetailleerde informatie verwijzen wij naar de jaarrekening (vanaf Hoofdstuk 14).

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille:

Het resultaat is € 143.000 beter dan dan in 2022 als gevolg van een verlaging van de verhuurderheffing (van € 1,5 miljoen in 2022 naar € 0 miljoen in 2023). Daar tegenover staan met name de fors hogere onderhoudskosten (+1,4 miljoen). Deze stijging van de onderhoudskosten was begroot al hebben we niet alles kunnen uitgeven wat we wilde realiseren: door o.a. beperktere uitvoering van een badkamer- keuken- en toiletrenovatieproject hebben we minder uitgegeven dan begroot was over 2023 voor onderhoud (verschil circa 0,7 miljoen euro). Daarnaast hebben we ook uitgaven begroot voor overname van woningen van Hof Wonen die uiteindelijk via de projectkosten zijn afgeboekt waardoor deze uitgaven wel begroot zijn in deze categorie maar in de jaarrekening onder de “Waardeveranderingen” zijn verantwoord. Dit leidde tot circa 0,4 miljoen euro verschil tussen realisatie en begroting. Per saldo € 0,9 miljoen beter resultaat dan begroot over 2023.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

De waardeverandering van het vastgoed in exploitatie is in 2023, dit terwijl er in 2022 een fors positieve ontwikkeling was (+ € 26 miljoen euro) en dit ook begroot was voor 2023 (+ € 10 miljoen euro). De werkelijke waardeverandering is -/- € 18,8 miljoen (-/- 4,2%) hetgeen in lijn ligt met de landelijke cijfers. Deze waardedaling is tevens terug te zien in de daling in het eigen vermogen, zie onderstaand.

Eigen vermogen

x € 1.000	2023	2022	Mutatie
Herwaarderingsreserves	283.597	300.570	-16.973
Overige reserves	104.568	104.402	+166
Eigen Vermogen	**388.165**	**404.972**	**-16.807**

Het vermogen van Woondiensten Aarwoude is in 2023 afgenomen met € 16,8 miljoen. Net als voorgaande jaren bestaat deze met name uit de herwaarderingsreserve van het vastgoed.

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 (tussen haakjes de door WDA gehanteerde interne normen):

Ratio - normen		DAEB	Niet-DAEB	Geconsolideerd
Continuïteitsratio's				
ICR	min	1,4 (1,6)	1,8	1,4 (1,6)
LTV	max	85% (80%)	75%	85% (80%)
Solvabiliteit	min	15% (20%)	40%	15% (20%)
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	max	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)	max			70% (n.v.t.)

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 2023 was de ICR 7,1 (2022: 10,4) en hiermee is ruim voldaan aan de eis van het WSW en de interne norm. De operationele kasstroom van 2022 van positief € 7,7 miljoen is voor € 1,2 miljoen te verklaren door een teruggave van de belastingdienst. Zonder deze eenmalige ontvangst kwam de operationele kasstroom op € 6,5 miljoen euro positie. De gecorrigeerde ICR (zonder eenmalige ontvangst van de Belastingdienst) zou in dat geval 9,0 zijn 2022 hetgeen dus nog steeds beter is dan de ICR van 2023 (7,1).

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 24,4% (2022: 26,9%) ruimschoots aan de maximale eis van het WSW van 85% en de interne norm van 80%. De verbetering van de LTV wordt met name verklaard door de stijging van de beleidswaard, de leningportefuille is nagenoeg gelijk gebleven (circa € 0,5 miljoen afgelost).

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 70,8% (2022: 68,6%). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale eis van het WSW van 15%. Woondiensten Aarwoude volgt deze 15% als interne norm van een minimum aan solvabiliteit op beleidswaarde.

Discontinuïteitsratio's

De dekkingsratio is een ratio van het WSW welke voor het eerst in 2020 is toegelicht. 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 2023 is 10,0% (2022: 9,4%). 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 2023 is de onderpandsratio WSW 10,0% (2022: 9,6%) en hiermee ruim onder de norm van 70%.



13.
Verslag van de Raad van Commissarissen 2023

Verslag van de Raad van Commissarissen over het jaar 2023

2023 was voor Woondiensten Aarwoude een jaar van veranderingen en overgang. Een jaar waarin WDA wisselde van bestuurder (met een interim-bestuurder in de tussentijd). Waarin de organisatie zich verder voorbereidde op de overname van een flink aantal woningen van Hof Wonen, het voormalige Vestia. Waarin de laatste nieuwbouw uit de vorige tranche “gemeenteprojecten” werd opgeleverd, terwijl de zoektocht naar nieuwe projecten doorging, via gemeente en marktpartijen (en ook in toenemende mate succes oplevert). Waarin WDA een vernieuwde visie op verduurzaming (tempo, kwaliteit, aandachtspunten) ontwikkelde, en zich via onder andere de visitatie en gesprekken voorbereidde op het maken van een nieuw ondernemingsplan in 2024. Waarin de portefeuillestrategie deels geïmplementeerd, maar op onderdelen ook alweer geactualiseerd werd door alle veranderingen in ons vakgebied. Waarin bestaande samenwerkingen werden voortgezet, maar door de wisselingen minder nieuwe contacten werden gelegd dan we zouden willen.

Aan het einde van 2022 heeft de toenmalige directeur-bestuurder Marcel Meulen besloten zijn rol per 31-1-2023 te beëindigen.

Met Dick Mol als interim-bestuurder voor de periode van 1 februari t/m 14 juli werd de continuïteit en kwaliteit voor de organisatie en onze stakeholders geborgd. Dick vervulde deze rol naar grote tevredenheid van de RvC. Hij wist een aantal ingewikkelde dossiers, zoals de (voorbereiding van een) mogelijke overname van woningen van Hof Wonen verder te brengen.

Erik van der Velde begon per 15-7 als directeur-bestuurder. Erik brengt veel ervaring in management, vastgoed, volkshuisvesting maar ook zorg en stakeholdermanagement met zich mee. De RvC meent met Erik de juiste persoon voor de opdrachten en uitdagingen die voor Woondiensten Aarwoude liggen te hebben aangesteld.

Tijdens de veranderingen in het bestuur gingen de gesprekken met Hof Wonen over de overname van een aanzienlijk aantal woningen (voormalig Vestiabezit in Nieuwveen, Noorden en Zevenhoven) door. Uiteindelijk werd eind 2023 het besluit genomen om 260 woningen per 2024 (onder voorwaarden) over te nemen. Zo zet Woondiensten Aarwoude zich financieel, maatschappelijk en organisatorisch maximaal in om een groot volkshuisvestelijk vraagstuk in onze omgeving te helpen oplossen. Dit gaat veel vragen van de organisatie, bij de overname zelf, het integreren in en de uitbreiding van de eigen portefeuille en organisatie en met de nieuwe financiële parameters die ontstaan door de aankoop van en inspanningen behorende bij deze woningen. WDA heeft dit goed in plannen en planning gezet en kan deze uitdaging aan.

Door de wisselingen in het bestuur bleef de doorontwikkeling van de organisatie wellicht wat achter bij de wensen en doelen die er eerder waren. Met de huidige bestuurder, en met de extra uitdagingen vanwege de aankoop van de Hof Wonen-woningen, is hier weer voldoende ruimte en aandacht voor als noodzaak toe. Door Erik van der Velde is dan ook direct het traject rond “Groei” en de verdere ontwikkeling van Woondiensten Aarwoude opgepakt. Het doel om onze (toekomstige) huurders nog beter te helpen blijft staan, krijgt nieuwe accenten en zal ook in 2024 via ondernemingsplan en organisatieplan verder vorm krijgen.

In 2023 doorliep Woondiensten Aarwoude het vierjaarlijkse visitatietraject, uitgevoerd door Cognitum. Vanwege de aanstaande overname van woningen van Vestia, gecombineerd met het eind 2022 aangekondigde vertrek van de directeur-bestuurder, is dit, met instemming van onze toezichthouder, iets later uitgevoerd dan oorspronkelijk de bedoeling was. De resultaten zijn zeer bruikbaar voor de verdere ontwikkeling van de organisatie.

De prestatieafspraken met huurdersorganisaties en gemeenten werden in 2023 zoals elk jaar verder hernieuwd en aangescherpt. Hierin zijn de door WDA in de portefeuillestrategie geformuleerde ambities terug te zien. De afspraken zijn verder geconcretiseerd, de samenwerking verstevigd en de gezamenlijke ambities benoemd. De samenwerking met onze gemeenten is verstevigd en de relatie aangehaald.

De goede relatie en samenwerking met huurdersorganisatie SBBA is behouden, maar de doorontwikkeling van rol en samenwerking is met de bestuurswisselingen wat achtergebleven. Met de komst van een vaste bestuurder is dit weer opgepakt, en de afspraak is dit voor 2024 als speerpunt in de organisatiedoelen en het ondernemingsplan op te nemen. Inzet, kwaliteit en betrokkenheid van SBBA zijn groot en worden door de RvC zeer gewaardeerd. De onderlinge contacten zijn goed en open.

2. Toezicht in 2023

2.1 Toezicht en besluiten

De Raad van Commissarissen kwam in 2023 zes keer in een reguliere vergadering bijeen. Rondom de mogelijke overname van het Hof Wonen-bezit in de gemeente Nieuwkoop kwamen Raad, d-b en MT daarnaast zes keer bij elkaar om tussenstand en koers te bespreken om uiteindelijk een besluit te nemen. Daarnaast werd in themabijeenkomsten aandacht besteed aan onder andere business risks volgens het WSW. In december heeft de Raad de jaarlijkse zelfevaluatiebijeenkomst gehouden, dit jaar met externe begeleiding. 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.

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 van de Raad aan bod.

Uiteraard vervullen we de toezichthoudende rol via o.a. bespreking van jaarverslag, jaarrekening, managementletter en accountantsverslag, in aanwezigheid van de accountant, net als de beoordelingsbrief van de Autoriteit Woningcorporaties, correspondentie met Aw en WSW en eventuele andere toezichthoudende instanties.

Sinds 2022 werken RvC en directeur-bestuurder met de gezamenlijk opgestelde strategische agenda (met onderwerpen als de organisatie, de kwaliteit, omvang en mogelijke uitbreiding van de vastgoedportefeuille en de relatie met belanghouders). De uitvoering en voortgang van deze gezamenlijk opgestelde strategische agenda is een terugkerend onderwerp in de vergaderingen. De directeur-bestuurder informeert de RvC over de voortgang, dilemma's, mijlpalen, planning en consequenties, en samen bespreken we wat dit betekent, waar eventueel bijgestuurd moet worden of hoe we verder gaan.

Uiteraard zijn nieuwbouw, verduurzaming en onderhoudsprojecten vaste agendapunten waarbij zowel nieuwe mogelijkheden, de huidige uitvoering, inzichten ter verbetering als risico's aan de orde komen. Ook leefbaarheid, ontwikkelingen op de woningmarkt en in de dorpen waar Woondiensten Aarwoude actief is staan regelmatig op de agenda. Specifieke onderwerpen als de overname van Hof Wonen, het dossier flexwoningen of de ontwikkeling van de organisatie komen eveneens aan bod.

Door middel van onder andere kwartaalrapportages heeft de Raad goed inzicht in de uitvoering van het ondernemingsplan, de bedrijfsvoering, de organisatieontwikkeling en de prestaties en risico's. De kwartaalrapportage is steeds meer een product van de gehele organisatie, waarmee eigenaarschap en transparantie over en weer versterkt worden. Daarnaast spreekt de RvC enkele keren per jaar over en met MT, medewerkers uit de organisatie en SBBA, onze huurdersorganisatie. In vergaderingen komt de wijze van samenwerken met onze gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem en onze collega woningcorporaties in of aansluitend aan ons werkgebied, zoals Woningstichting Nieuwkoop, MeerWonen en Habeko Wonen, aan de orde.

In 2023 nam de Raad besluiten over en verleende goedkeuring aan:

- 2023.01.01 benoeming van dhr. D. Mol als interim-bestuurder voor de duur van minimaal vier maanden onder voorbehoud van een goedkeurende zienswijze Aw
- 2023.02.01 goedkeuren auditplan versie 2023
- 2023.02.02 goedkeuren procuratieregeling versie 6.0
- 2023.03.01 vaststellen jaarverslag RvC over 2022
- 2023.04.01 benoeming van dhr. D. Mol als interim-bestuurder voor de duur van minimaal vier maanden tot uiterlijk 1 juli 2023 met goedkeurende (onbeperkte) zienswijze Aw.
- 2023.04.02 goedkeuren reparatiebesluit flexwoningen
- 2023.04.03 goedkeuren ondertekenen regionale woonagenda Holland Rijnland
- 2023.04.04 goedkeuren aangepast aanbestedingsbeleid
- 2023.04.05 Voorgenomen besluit benoeming van de heer H.L.P. van der Velde als directeur-bestuurder per 1 juli 2023 onder voorbehoud van een goedkeurende zienswijze van de Aw.
- 2023.04.06 goedkeuren investeringsbesluit Herbergier dr. Stapenseastraat Leimuiden met aanvullende voorwaarde
- 2023.06.01 vaststellen jaarrekening 2022
- 2023.06.02 verlenen decharge aan directeur-bestuurder over 2022
- 2023.06.03 goedkeuren benoeming van de heer H.L.P. van der Velde als directeur-bestuurder per 1 juli 2023 voor de duur van vier jaar
- 2023.06.04 goedkeuren biedingen 2024 gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem
- 2023.06.05 opdrachtverstrekking Cognitum tbv het visitatietraject
- 2023.09.01 Voorgenomen besluit tot gunning van de opdracht aan accountantskantoor Flynth onder specifieke voorwaarden
- 2023.10.01 opdrachtverstrekking accountantsbureau Flynth
- 2023.10.02 vaststellen rooster van aftreden 2023/2024
- 2023.10.03 goedkeuren voorgenomen bestuursbesluit om de overname van 546 woningen en drie standplaatsen van Hof Wonen te stoppen
- 2023.11.01 goedkeuren begroting 2024-2028 inclusief limiet van geldleningen, treasuryjaarplan, investeringsstatuut en verkoopbeleid
- 2023.11.02 vaststellen opleidingsbehoefte RvC 2024
- 2023.11.03 vaststellen vergaderrooster 2024
- 2023.12.01 goedkeuren bestuursbesluit overname 260 woningen van Hof Wonen tegen vastgesteld bedrag inclusief ontbindende voorwaarden

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. De gezamenlijke visie op besturen en toezicht die we in 2020 in samenwerking met de (vorige) directeur-bestuurder hebben vastgesteld is daarbij de basis. Met een nieuwe directeur-bestuurder ontstaat ook (behoefte aan) een nieuwe gezamenlijke visie. Deze vullen we in 2024 samen verder in.

De statuten en reglementen zijn in 2023 getoetst aan actualiteiten en modelreglementen van Aedes en VTW. Aanpassing was niet nodig.

2.3 Jaarrekening 2022 en Jaarverslag 2022

In de vergadering van juni 2023 stelde de Raad de Jaarrekening 2022 vast, waarin ook opgenomen het verslag van de Raad van Commissarissen. Tevens werd het bestuursverslag 2022 goedgekeurd. Een en ander nadat de RvC kennis had genomen van het accountantsverslag, de goedkeurende accountantsverklaring en de toelichting van de accountant in de vergadering.

Het accountantsverslag van Mazars bevestigt opnieuw de solide financiële positie en het begrotingsproces van Woondiensten Aarwoude. De risico’s zijn beperkt en goed beheersbaar. Woondiensten Aarwoude is qua interne processen en procedures naar het oordeel van de accountant “in control”. Opmerkingen van de accountant uit eerdere jaren zijn naar de mening van de accountant en de RvC goed opgepakt.

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 november ontving WDA een brief van de Aw met daarin een positieve beoordeling op het criterium rechtmatigheid. Het WSW oordeelde dat de financiële positie solide is en blijft, en ruim voldoet aan de normen, waarmee WDA borgbaar blijft.

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

2.6 Integriteit

De Raad van Commissarissen in haar geheel en de individuele leden ieder voor zich zijn van mening dat zij hun functies onafhankelijk, integer en conform de Governancecode hebben uitgeoefend. Integriteit is een meerdere keren per jaar terugkerend aandachtspunt tijdens vergaderingen. Er hebben zich geen (transacties met) tegenstrijdige belangen voorgedaan. Leden van de RvC hebben, behalve de eigen woning, geen vastgoedbezittingen in deze regio, en onderschrijven waar dat elders het geval zou zijn alle wettelijke bepalingen hierover. Dat geldt ook voor de bestuurders. De Governancecode is in 2020 vastgesteld en ook in 2023 onderwerp van gesprek bij het toezicht geweest.

2.7 Overleg met de medewerkers

De remuneratiecommissie heeft met het voltallige personeel gesproken bij het vertrek van de directeur-bestuurder, de interim-invulling en over het profiel van de gewenste vaste bestuurder. Door dit regelmatige contact hield de RvC tevens vinger aan de pols over het reilen en zeilen binnen WDA tijdens de bestuurlijke wisselingen.

Ook via meer informele contacten (openingen, Kerstborrel, rond vergaderingen) heeft de Raad contact met de medewerkers.

2.8 Relatie en overleg met huurdersorganisatie

Huurdersorganisatie SBBA is één van onze belangrijkste overlegpartners. De huurdersorganisatie vertegenwoordigt de belangen van alle bewoners en woningzoekenden van Woondiensten Aarwoude. De huurderscommissarissen Loes van Maarseveen en Franklin van Rhoon onderhouden namens de RvC het contact met SBBA, soms samen met de voorzitter, Willem Debets. Dat contact verloopt altijd in een open, professioneel kritische en ontspannen sfeer. De RvC was onder andere twee keer aanwezig bij (een (deel van) een vergadering van SBBA. De RvC is van mening dat de rol die SBBA op deze manier inneemt de organisatie scherp en bij de les houdt, de juiste agenda helpt opstellen en oog blijft houden voor de kant van de huurders.

Tijdens overleggen met SBBA en de huurderscommissarissen kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan bod:

- de signalen vanuit bewoners op divers terrein: dienstverlening door WDA, wijkbeheer en leefbaarheid, communicatie en projecten
- het verloop van de communicatie en overlegmomenten tussen SBBA en WDA.
- de prestatieafspraken als jaarlijks terugkerend agenda-onderwerp met daarbij ook de samenwerking tussen WDA en SBBA.

De Raad van Commissarissen wil ook dit jaar de huurdersorganisatie complimenteren met het feit dat ze hun onbezoldigde werkzaamheden op zo'n gedegen en coöperatieve wijze vervult en daarmee de belangen van huurders binnen het werk van WDA vertegenwoordigt.

2.9 Relatie en overleg met overige belanghouders

Ook met de andere belanghouders, waaronder de gemeenten, zijn de contacten en de samenwerking goed. Door de wisselingen in het bestuur heeft de RvC extra tijd en aandacht besteed aan enkele stakeholders (wethouders en bestuurders van collega-corporaties) om zo de continuïteit van contacten, afspraken en projecten te borgen. Andere zijn op de iets langere baan geschoven en worden nu met de nieuwe vaste bestuurder weer opgepakt.

Tijdens een bijeenkomst van bestuurders en commissarissen van Holland Rijnland zijn tevens de contacten met collega-corporaties en -commissarissen versterkt.

Daarnaast waren leden van de RvC aanwezig bij bijeenkomsten en bij bijvoorbeeld de oplevering van een nieuwbouwproject. Aanwezigheid en vooral de bijbehorende gesprekken met diverse belanghouders (huurders en huurdersbelangenorganisatie, gemeentes, aannemers) dragen bij aan het verstevigen van de relatie met hen, en het beeld van de RvC van het functioneren van de organisatie.

2.10 Visitatie

In 2023 doorliep Woondiensten Aarwoude het vierjaarlijkse visitatietraject, uitgevoerd door Cognitum. Vanwege de aanstaande overname van woningen van Vestia, gecombineerd met het eind 2022 aangekondigde vertrek van de directeur-bestuurder, is dit, met instemming van onze toezichthouder, iets later uitgevoerd dan oorspronkelijk de bedoeling was.

Als specifieke vragen is de visitatiecommissie meegegeven te onderzoeken hoe het sociale gezicht van WDA, de samenwerking en het inzetten van ons netwerk door belanghouders ervaren wordt.

Over het algemeen ontstaat een positief beeld uit de visitatie.

De organisatie krijgt complimenten over de betrokkenheid, professionaliteit en veranderbereidheid. Inhoudelijke thema's als nieuwbouw, verduurzaming en de inzet van vermogen om Vestia / Hof Wonen te helpen worden als positieve punten benoemd. Vanuit de gemeentes wordt de samenwerking en de inzet door WDA gewaardeerd.

Aandachtspunt is de continuïteit bij alle wisselingen en de communicatie vanuit de organisatie, met stakeholders en huurders. Ook de omvang van de opgave in relatie tot de reikwijdte van de organisatie is een thema, zowel binnen WDA als bij onze stakeholders. De visitatiecommissie heeft verder een aantal aanbevelingen op het gebied van samenwerking, met huurdersorganisatie SBBA, met onze gemeenten en met de collega-corporaties in het werkgebied.

De RvC is blij met de uitkomsten van het visitatietraject. De RvC herkent zowel de positieve- als de aandachtspunten. De aanbevelingen worden opgenomen in de verdere planning voor 2024 en de doorontwikkeling van de organisatie, de sterke punten worden verder benut en uitgebouwd.

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 2023 als volgt samengesteld:

Naam	A.W. Debets	A.H. Zwart	L. van Maarseveen	E. A. de Schipper	F. van Rhoon
Geslacht	man	man	vrouw	vrouw	man
Woonplaats	Alphen a/d Rijn	Langeraar	Zoeterwoude	Leiderdorp	Nijmegen
Geboortejaar	1975	1961	1971	1968	1960
Functie	voorzitter, lid Remuneratie-commissie	vice-voorzitter, lid auditcommissie	lid, voorzitter Remuneratiecommissie, huurderscommissaris	lid, voorzitter auditcommissie	lid, huurderscommissaris, tijdelijk voorzitter Remuneratiecommissie
Profiel	bestuur, volkshuisvesting	vastgoed	juridisch	financiën en control, strategie	volkshuisvesting
Deskundigheid	volkshuisvesting, woningmarkt, vastgoedontwikkeling, waarde en rendement, stakeholder-relaties	vastgoedontwikkeling, en strategie, duurzaamheid, waarde en rendement	juridisch algemeen, bestuurlijk, governance en ontwikkeling	financieel algemeen, vastgoed en investeringen, governance	volkshuisvestelijk, vastgoedontwikkeling en -beheer, samenwerking op terrein onderwijs, juridisch algemeen
Hoofdfunctie	manager Asset- en Transactiemanagement Ymere	directeur-bestuurder Greenport Ontwikkelingsmaat-schappij BV, directeur-bestuurder van Ontwikkeling Maatschappij Airport Lelystad Almere N.V.	directeur Leefbaarheid gemeente Katwijk	directeur Beleid en Strategie DUO	bestuurssecretaris en beleidsadviseur College van Bestuur ROC Rivor (t/m 30-4), bestuurssecretaris bij Stichting Groep Oosterpoort (v/a 1-5)
Nevenfunctie(s)	eigenaar Bureau Stadslicht, secretaris CAS Alphen			lid Raad van Toezicht Cardea	lid Raad van Toezicht samenwerkingsstichting Kans en Kleur, voorzitter RvC woningcorporatie Plavei Didam
Onafhankelijk?	ja	ja	ja	ja	ja
Aanvang 1e termijn	20-1-2016	6-9-2017	22-11-2017	25-4-2018	5-9-2018
Einde huidige termijn	19-1-2024	5-9-2025	21-11-2025	24-4-2026	4-9-2026
Herbenoembaar	nee	nee	nee	nee	nee
PE-punten	19	5 (5 mee uit 2022)	7	5 (3 mee uit 2022)	7

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 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 daarvoor zorgt via bijscholing. Uiteraard worden leerpunten uit de cursussen onderling uitgewisseld. Zo werden ook de bijeenkomsten van onder andere VTW en Holland Rijnland ingezet, naast de functies van netwerken en oriënteren die deze bijeenkomsten ook hebben.

De Raad oordeelt dat de benodigde aandachts- en expertisegebieden om de toezichthoudende functie uit te voeren in voldoende mate aanwezig zijn.

3.3 Bezoldiging

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen wordt jaarlijks aan het einde van het voorgaande jaar vastgesteld, vindt uiteraard plaats volgens de beroepsregeling Bezoldiging commissarissen van de VTW, is exclusief BTW en reis- en onkostenvergoeding en wordt opgenomen in het jaarverslag van WDA. In december 2023 besloot de RvC de bezoldiging voor 2024 te indexeren met 10%. Gezien het feit dat deze nog niet is vastgesteld wordt dit na vaststelling voor heel 2024 van toepassing.

3.4 Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie coördineerde dit jaar vooral de trajecten rond vertrek en opvolging van de interim en vaste directeur-bestuurder. Daarnaast stond de werving van een nieuwe commissaris op de agenda.

Marcel Meulen vertrok begin 2023 als directeur-bestuurder. WDA heeft in de heer Meulen de afgelopen drie jaar een capabele bestuurder gehad die de uitdagingen waar we voor stonden op een goede manier vervulde.

De remuneratiecommissie heeft direct na de aankondiging van het vertrek van de directeur-bestuurder in overleg met de voltallige RvC contact gehad met MT en huurdersorganisatie SBBA. Omdat Woondiensten Aarwoude sinds 2021 geen Ondernemingsraad meer heeft, heeft de remuneratiecommissie tevens contact gehad met de gezamenlijke medewerkers over de opvolging en het profiel van zowel de interim- als de vaste directeur-bestuurder.

Samen zijn we gekomen tot het profiel voor de nieuwe directeur-bestuurder, met daarin de uitdagingen en de wensen van de organisatie.

Met externe hulp zijn we direct op zoek gegaan naar een interim-bestuurder. Deze hebben we gevonden in de persoon van Dick Mol, een ervaren (interim-) corporatiebestuurder met wie de continuïteit gegarandeerd was, de juiste kwaliteit geboden kon worden aan de organisatie en omgeving en de lopende dossiers verder gebracht konden worden.

Tegelijkertijd zochten we onder externe begeleiding een vaste directeur-bestuurder. In Erik van der Velde vonden we per 15-7 de directeur-bestuurder die we zochten. Erik brengt veel ervaring in management, vastgoed, volkshuisvesting maar ook zorg en stakeholdermanagement met zich mee. De RvC meent met Erik de juiste persoon voor de opdrachten en uitdagingen die voor ons liggen te hebben aangesteld.

Ook voerde de Remuneratiecommissie een eerste evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder, gevoed door voorgesprekken binnen de RvC, met MT, medewerkers en SBBA. Dit gesprek bevestigde wederzijds dat met Erik van der Velde een goede directeur-bestuurder is aangetrokken, met wie de organisatie de opgaven die voor ons liggen zeker aankan.

Daarnaast coördineerde de Remuneratiecommissie de werving van een nieuwe commissaris vanwege het aanstaande vertrek van de voorzitter in verband met het verstrijken van dienst tweede termijn begin 2024. Onder begeleiding van Colourful People zochten en vonden we een nieuw lid voor de Raad van Commissarissen: Rob Meijrink. Met hem menen wij de gewenste kandidaat gevonden te hebben: hij brengt zijn jarenlange ervaring in de volkshuisvesting en het vastgoed mee als welkome aanvulling op de huidige Raad en in het kader van de ambities van Woondiensten Aarwoude. Zijn stijl sluit aan bij de gewenste transparantie en toegankelijkheid binnen (de RvC van) Woondiensten Aarwoude. Met hem menen wij het strategisch partnerschap vanuit de RvC verder vorm te kunnen geven. De Autoriteit Woningcorporaties heeft inmiddels een positieve zienswijze ten aanzien van de voorgenomen aanstelling afgegeven. Rob wordt per 20 januari 2024 officieel worden aangesteld als lid van de RvC.

Per begin januari volgt Eugenie de Schipper de vertrekkende Willem Debets op als voorzitter. Binnen de RvC zijn ook afspraken gemaakt over de samenstelling van de AC en de Remuneratiecommissie voor 2024.

Ook neemt de commissie het voortouw bij het evalueren en actualiseren van de profielschets van de Raad van Commissarissen, de jaarlijkse zelfevaluatie en de bezoldiging van de Raad.

De remuneratiecommissie heeft geen besluitvormende bevoegdheden. De commissie bestaat uit Loes Maarseveen (voorzitter) en Willem Debets. In de eerste helft van het jaar heeft Franklin Van Rhoon de rol van mevrouw Van Maarseveen tijdelijk waargenomen, net als die van de heer Debets bij de werving van een nieuwe commissaris.

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 vóór 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 Eugenie de Schipper (voorzitter) en Onno Zwart.

De auditcommissie kwam in 2023 vijf keer bij elkaar. In de AC is het jaarverslag, het accountantsverslag, de managementletter en de begroting 2024 e.v. inclusief de Nationale Prestatie Afspraken besproken. Daarbij was er aandacht voor de ontwikkeling van zowel de uitgaven- als de inkomsten en de risico's. Daarnaast stonden onder andere de volgende onderwerpen op de agenda in 2023: financierings(spreiding)strategie, (haalbaarheid) aankoop deel van woningvoorraad Hof Wonen (gemeente Nieuwkoop) en andere investeringsbesluiten (Leimuiden), het dossier flexwoningen, de procuratieregeling, samenwerking met de accountant, controleplan en audits en natuurlijk de kwartaalrapportages.

Tevens is in 2023 samen met WDA via een offertetraject een nieuwe accountant gezocht en gevonden. Na zes jaar accountantscontrole door Mazars neemt het accountantskantoor Flynth de taken over.

3.6 Zelfevaluatie

In december heeft de Raad zijn jaarlijkse zelfevaluatie gehouden, dit keer onder externe begeleiding van Anoushka Wajer van Governance. Hierin is actief stilgestaan bij de wisselingen van bestuurder en de rol en werkwijze van de RvC hierin. Ook werd teruggekeken op de ingewikkelde dossiers rond Hof Wonen. Verder werden afspraken gemaakt hoe met de nieuwe directeur-bestuurder vanuit onderling vertrouwen het strategisch partnerschap verder vorm te willen geven. Ook werd de rol van de RvC richting belanghouders besproken. Tevens kwamen de wijze van vergaderen, de wederzijdse verwachtingen en het functioneren van de commissies aan de orde.

Jaarrekening en Overige gegevens



14. Balans per 31 december 2023

(x 1.000)	Ref.	2023		2022	
Vaste Activa	**21.1**				
Immateriële vaste activa					
Automatisering			62		59
Vastgoedbeleggingen	**21.2**				
DAEB vastgoed in exploitatie		420.942		438.307	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		6.065		7.225	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.956		12.514	
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		223		29	
			439.186		458.075
Materiële vaste activa	**21.3**				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			1.716		1.115
Financiële vaste activa	**21.4**				
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			440.964		459.249
Vlottende activa	**21.5**				
Voorraden					
Vastgoed bestemd voor verkoop		607		0	
Overige voorraden		1.372		1.349	
			1.979		1.349
Vorderingen					
Huurdebiteuren		72		103	
Overheid		0		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0		0	
Overige vorderingen		0		0	
Overlopende activa		277		241	
			349		344
Liquide middelen	**21.6**		3.968		1.766
Som der vlottende activa			6.296		3.459
Totaal activa			**447.260**		**462.708**

	Ref.	2023		2022	
Eigen vermogen	**21.7**				
Herwaarderingsreserve		283.597		300.570	
Overige reserves		104.568		104.402	
			388.165		404.972
Voorzieningen	**21.8**				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		0		62	
Voorziening latente belastingverplichtingen		0		0	
			0		62
Langlopende schulden	**21.9**				
Schulden aan overheid		600		633	
Schulden aan kredietinstellingen		39.359		44.811	
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.122		9.063	
Overige schulden		0		0	
			50.081		54.507
Kortlopende schulden	**21.10**				
Schulden aan kredietinstellingen		5.430		430	
Schulden aan overheid		34		32	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.404		1.220	
Belastingen en premies sociale verzekering		1.224		627	
Overige schulden		203		35	
Overlopende passiva		719		824	
			9.014		3.167
Totaal passiva			**447.260**		**462.708**

15. Winst- en verliesrekening over 2023
FUNCTIONELE MODEL

(x 1.000)	Ref.	Totaal 2023	Totaal 2022
Huuropbrengsten	22.1	15.456	15.232
Opbrengsten servicecontracten	22.2	393	341
Lasten servicecontracten	22.3	-442	-369
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	22.4	-839	-752
Lasten onderhoudsactiviteiten	22.5	-5.972	-4.615
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	22.6	-816	-2.316
Totaal van Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		**7.780**	**7.520**
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	13	56
Toegerekende organisatiekosten	22.7	-1	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	22.7	0	0
Totaal van Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**12**	**52**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.8	-1.200	490
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.8	-18.807	26.001
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	22.8	-1.454	2.484
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	22.8	0	0
Totaal van Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**-21.461**	**28.975**
Opbrengst overige activiteiten	22.9	364	333
Kosten overige activiteiten	22.9	-13	-31
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten		**351**	**302**
Overige organisatiekosten	22.10	**-999**	**-1.002**
Kosten omtrent leefbaarheid	22.11	**-336**	**-167**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22.12	174	28
Rentelasten en soortgelijke kosten	22.12	-754	-779
Totaal van financiële baten en lasten		**-580**	**-751**
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**-15.232**	**34.929**
Belastingen	22.13	-1.575	-806
Resultaat uit deelnemingen		-	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		**-16.807**	**34.123**

16. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

(x 1.000)	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	15.516	15.232
Vergoedingen	647	602
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	16	87
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	135	6
Saldo ingaande kasstromen	**16.314**	**15.927**
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	2.250	1.602
Onderhoudsuitgaven	4.107	3.464
Overige bedrijfsuitgaven	1.884	2.351
Betaalde interest	963	822
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	85	46
Verhuurderheffing	0	276
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	68	7
Vennootschapsbelasting	989	-387
Saldo uitgaande kasstromen	**10.346**	**8.181**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**5.968**	**7.746**
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	53
Verkoopontvangsten woongelegenheden (o.a. VOV)	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	16	0
(Des) Investeringsontvangsten overig	33	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**48**	**53**
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.882	5.729
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-533	1.859
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-494	573
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-254	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investeringen overig	-189	276
Verwerving van materiële vaste activa	**-3.352**	**8.437**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-3.303**	**-8.384**
FVA		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**0**	**0**

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-3.303**	**-8.384**
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	2.500
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-430	-1.221
Aflossing ongeborgde leningen	-32	-32
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-462**	**1.247**
Toename/Afname van geldmiddelen	2.202	608
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.766	1.158
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.968	1.766
Toename/afname van geldmiddelen	2.202	608

17. Algemene toelichting

17.1 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.

17.2 Vergelijk met voorgaand jaar

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

17.3 Schattingen

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

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) en disconteringsvoet

2. Parameter aanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek.
> Herijking van de disconteringsvoet

3. Methodische wijzigingen in het handboek en de software.
> Begrenzing mutatiekans
> Overdrachtskosten
> Renovatiejaar

4. Dit jaar zijn de NOM (nul-op-de-meter) woningen volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen gewaardeerd, vorig jaar waren alle woningen op basis-versie gewaardeerd. Deze woningen (54 in 2020 opgeleverde nieuwbouwwoningen, 20 in 2021 opgeleverde nieuwbouwwoningen en 16 in 2022 opgeleverde nieuwbouwwoningen en 104 gerenoveerde bestaande woningen) zijn specifiek gezien de hoge onderhoudskosten en ingerekende EPV vergoedingen, dat de basis waardering geen goed beeld geeft van de marktwaarde.

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. Woondiensten Aarwoude hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig vastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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.

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'.

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.

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

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 2023 berekend op 1,65%. Na aftrek van het vennootschapsbelastingtarief (25,8%) bedraagt de netto rente 1,22%.

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

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 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021: 118,8%). 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 104,2 % 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

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

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

PRIJSRISICO

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

KASSTROOMRISICO

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

VALUTARISICO

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

RENTERISICO

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

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

KREDIETRISICO

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

LIQUIDITEITSRISICO

Woondiensten Aarwoude maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.
Per ultimo 2022 werd geen gebruik gemaakt van de beschikbare kredietfaciliteiten.

BESCHIKBAARHEIDSRISICO

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Aw leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties. Echter is de verwachting dat de Verhuurderheffing op termijn verdwijnt. Met de in de plaats komende verplichtingen inzake duurzaamheid en nieuwbouw blijven er risico's 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 2022 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woondiensten Aarwoude ook in 2023 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

	2023	2022
Aanschafwaarde	60	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1	0
Stand per 1 januari	**59**	**0**
Investeringen	14	60
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-11	-1
Afschrijvingen desinvesteringen	0	59
Stand per 31 december	**62**	**59**
Aanschafwaarde	74	60
Cumulatieve herwaarderingen en afschrijvingen	-12	-1
Stand per 31 december	**62**	**59**

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	145.543	3.133	148.676
Cumulatieve herwaarderingen	292.880	4.238	297.118
Cumulatieve waardeverminderingen	-116	-146	-262
Stand per 31 december 2022	**438.307**	**7.225**	**445.532**
Nieuwbouw: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	0
Uitgaven na eerste waardering	338	0	338
Uitgaven en toegerekende personeelslasten t.b.v. verwerving activa (bestaande bouw)	388	0	388
Afboeking uitgaven verwerving activa i.v.m. onzekerheid verwerving	-388	0	-388
Terugkoop vanuit Verkoop onder Voorwaarden	302	0	302
Overboeking naar voorraad t.b.v. verkoop	0	-358	-358
Overheveling DAEB en Niet-DAEB	476	-476	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-18.481	-326	-18.807
Stand per 31 december 2023	**420.942**	**6.065**	**427.007**
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**

De uitgaven voor verwerving van activa hebben betrekking op een mogelijke overname van 260 woningen van Hof Wonen. Zie meer over deze mogelijke overname in het Volkshuisvestelijk verslag. 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 2023 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden per 31-12-2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-4,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 1.379						
Gem. beheerskosten per vhe	€ 996						
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	Gemeente Kaag en Braassem 0,168% en Gemeente Nieuwkoop 0188,% (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	6,53%						
Gem. mutatiekans bij uitponden	6,63%						
Verkoopkosten bij uitponden	1% van de leegwaarde						
Gem. disconteringsvoet	6,15%						

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 31-12-2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	Gemiddeld 8,80 euro per m2 bvo						
Mutatieonderhoud per vhe	€ 6,88 of € 8,36 per m2 bvo						
Marketing	14% van de markthuur						
Beheerskosten per vhe als % van markthuur	2% - 3% van de markthuur						
Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	0,13% tot 0,35% van de WOZ waarde						
Gem. disconteringsvoet	7,38%						

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegen-heden per 31-12-2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe per jaar	36,48 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	9,20%						

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

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. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

INSCHAKELING TAXATEUR

Het bedrijfsonroerend goed wordt jaarlijks door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT –) getaxeerd. Dit jaar is tevens gebruik gemaakt van de taxateur om een waardering te maken van de 265 NOM woningen (2022: 265). Deze taxaties van deze woningen en bedrijfsruimten hebben plaatsgevonden door Capital Value.

BELEIDSWAARDE

Per 31 december 2023 is in totaal € 245 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het Eigen Vermogen begrepen (2022: € 271 miljoen). De realisatie van deze herwaarderingsreserve is sterk afhankelijk van het beleid van Woondiensten Aarwoude. De mogelijkheid om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling en behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van Woondiensten Aarwoude is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor mensen die daar niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij de mutatie van de woning slechts in uitzonderingsituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Woondiensten Aarwoude.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Woondiensten Aarwoude heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa € 245 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Woondiensten Aarwoude heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. In 2023 is verder van de uitgegaan van het volgende: de streefhuur op basis van de in 2023 aangepaste huurbeleid: van 100% van de maximaal redelijke huurprijs voor woningen, maar rekening houdende met de geldende aftoppingsgrenzen voor Passend toewijzen (hier de toewijzingen uit het recente verleden als leidraad gebruikt om de juiste verhoudingen tussen lage, en hoge aftoppingsgrens te bepalen) - dit komt neer op gemiddeld € 702,73 per woning (€ 652,38 in 2022). De disconteringsvoet in het Doorexploirteer-scenario van gemiddeld 5,78% (2022: 5,33%). De gemiddelde onderhoudsnorm is € 2.914 euro (2022: € 3.398) en de gemiddelde beleidsbeheernorm is € 1.230 euro (2022: € 900,59).

		x €1.000
Marktwaarde in verhuurde staat		**427.007**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	53.153	
Betaalbaarheid (huren)	-191.844	
Kwaliteit (onderhoud)	-83.046	
Beheer (beheerskosten)	-22.868	
	-244.605	
Beleidswaarde		**182.402**

Dit impliceert dat circa 63% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is (€ 245 miljoen van de € 390 miljoen). Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Aanpassing element	**Mutatie**	**Effect op beleidswaarde (x € 1.000)**
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-/- 16.913 (-/- 9,3%)
Streefhuur per maand	€ 25 euro hoger	+ 7.066 (+ 3,9%)
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 euro hoger	-/- 14.620 (-/- 8,0%)

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Aanschafwaarde	7.172
Cumulatieve herwaarderingen	5.342
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2022	**12.514**

Investeringen	0
Uitgaven na eerste waardering	0
Teruggekocht en in verhuur voor eigen exploitatie	-302
Teruggekocht en naar Voorraad t.b.v. verkoop	-249
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-7
Overige mutaties	0
Stand per 31 december 2023	**11.956**
Aanschafwaarde	6.865
Cumulatieve herwaarderingen	5.091
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2023	**11.956**

Geudrende het jaar zijn twee terugkopen verricht. Één woning is in de sociale verhuur gegaan en de andere woning staat op de voorraad om te verkopen (vrije verkoop).

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

31-december-2022	
Verkrijgingsprijzen	29
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Stand per 31 december 2022	**29**
Mutaties 2023	
Investeringen nieuwbouw (nog op te leveren projecten)	1.295
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	-1.100
Totaal mutaties	**194**
31-december-2023	
Verkrijgingsprijzen	1.323
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.100
Stand per 31 december 2023	**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

Aanschafwaarde	3.339
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.224
Stand per 31 december 2022	**1.115**
Investeringen	205
Desinvesteringen	-51
Afschrijvingen	-148
Terugneming van waardevermindering	587
Afschrijvingen desinvesteringen	8
Stand per 31 december 2023	**1.716**
Aanschafwaarde	3.484
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.768
Stand per 31 december 2023	**1.716**

De terugneming van de waardevermindering ziet toe op het eigen kantoorpand (Elzenlaan 1, te Woubrugge). In 2018 heeft de eerste afwaardering plaatsgevonden en in 2020 de laatste voor in zijn totaliteit € 587.000,- euro. Door de aanpassing is beoogd de waarde van het pand te waardering op marktwaarde. Echter gezien de positieve operationele kasstromen die Woondiensten Aarwoude genereert is afwaardering niet vereist. Vergelijkende cijfers (2022) zijn niet aangepast gezien de relatief beperkte omvang t.o.v. de rest van de balans het feit dat het om een positieve herwaardering gaat.

21.5 Vlottende activa

	31-december-2023	31-december-2022
Voorraad	1.979	1.349
Huurdebiteuren	72	103
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	277	242
	2.328	**1.843**

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

Voorraad	31-december-2023	31-december-2022
Vastgoed bestemd voor verkoop	607	0
Overige voorraden	1.372	1.349
Totaal voorraad	**1.979**	**1.349**

Het 'Vastgoed bestemd voor verkoop" betreft twee woningen, één is in 2023 teruggekocht uit de Verkoop onder Voorwaarden-portefeuille en één was verhuurd in de Niet-DAEB tak (dus uit exploitatie gehaald). De 'Overige voorraden' betreffen in totaal achttien flexwoningen die zijn aangeschaft in 2022 ten behoeve van de verhuur. Door het ontbreken van een geschikte locatie zijn de flexwoningen nooit verhuurt en zoeken we een nieuwe locatie om deze alsnog te verhuren of te verkopen. Over deze flexwoningen is in 2023 € 98.000 euro afgeschreven (cum. € 98.000) (15 jaar levensduur).

Huurdebiteuren	31-december-2023	31-december-2022
Huurdebiteuren	116	118
Voorziening dubieuze debiteuren	-44	-15
Totaal huurdebiteuren	**72**	**103**

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-december-2023	31-december-2022
Omzetbelasting	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal belastingen en sociale premies	**0**	**0**

Overlopende activa	31-december-2023	31-december-2022
Vooruitbetaalde assurantiepremie	4	88
Overlopende saldi servicekosten	160	52
Overige	113	102
Totaal overlopende activa	**277**	**242**

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

21.6 Liquide middelen

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

	31-december-2023	31-december-2022
ABN AMRO Bank N.V.	26	16
Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	3.940	1.747
Kas	2	2
	3.968	**1.766**

21.7 **Eigen vermogen**

HERWAARDERINGSRESERVE

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	31-december-2023	31-december-2022
Stand per 31 december	**300.570**	**270.445**
Mutatie van Overige reserves naar Herwaarderingreserve door verkopen onder voorwaarden*	1.802	994
Mutatie door herwaardering verkopen onder voorw. In Boekjaar	-7	2.458
Mutatie door terugkopen verkopen onder voorw.	-162	0
Mutatie door teruggekochte woning verkopen onder voorw. Naar voorraad verkopen	76	0
Mutatie door herwaardering vastgoed in expl. in Boekjaar	-18.682	26.674
Realisatie verkoop	0	0
Stand per 31 december	**283.597**	**300.570**
Herwaarderingsreserve in VOV-Portefeuille	5.091	3.452
Herwaarderingsreserve in Expl. en voorraad	278.506	297.118
Stand per 31 december	**283.597**	**300.570**

Door de mutaties vanuit de Overige reserves naar de Herwaarderingreserve (VOV-woningen) sluit de herwaarderingsreserve op de stijging van de marktwaarde in de periode tussen de aanfschaf van de VOV-woningen en heden.
In 2022 is de Herwaarderderingsreserve toegevoegd voor de VOV-woningen. Deze was gebaseerd op het verschil tussen de waarde op de activa-zijde en de passiva-zijde van de balans. Dit is in 2023 aangepast een herwaarderingsreserve voor de waardevermeerderingen van de activa-zijde van de VOV-woningen (dit was al de grondslag, echter niet goed toegepast).

OVERIGE RESERVES

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-december-2023	31-december-2022
Stand per 31 december	**104.402**	**100.405**
Overheveling van Overige reserves naar Herwaarderingsreserve inzake verkopen onder voorwaarden	-1.802	-994
Winstverdeling over het jaar excl herwaarderingsres.	1.967	4.991
Realisatie verkoop	0	0
Stand per 31 december	**104.568**	**104.402**

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

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)	
Mutatie herwaarderingsreserve	-18.774
Toevoeging overige reserves	1.967
	-16.807

21.8 Voorzieningen

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

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	**62**	**0**
Onrendabele top renovatie-projecten (verbetering)	190	62
Verrekening uitgaven renovatie-projecten (verbetering)	-190	0
Onrendabele top nieuwbouw	1.100	0
Verrekening uitgaven investeringen nieuwbouw	-1.100	0
Overige mutaties	-62	0
Boekwaarde per 31 december	**0**	**62**

In 2022 waren geen contractuele verplichtingen aangegaan ten aanzien van duurzaamheidsingrepen, het saldo ad. € 62.000 bestond uit uitgaven t.b.v. voorbereiding op projecten 2023, deze waren voorzien gezien deze onrendabel geacht werden. In 2023 is de voorziening herzien gezien het project in 2023 geen doorgang heeft gehad. Voor alle projecten die in 2023 gestart/opgeleverd zijn, konden de afwaarderingen ten laste van de waardering op de activazijde van de balans worden geboekt. Derhalve is er geen voorziening per ultimo 2023.

21.9 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2024 bedraagt € 5,5 miljoen (2023: € 0,5 miljoen). De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 42,5 miljoen (2022: € 41.9 miljoen.). De nominale waarde van de leningenportefeuille (incl. aflossingsverplichtingen) bedraagt ultimo 2023 € 44,5 miljoen (€ 45,4 miljoen minus 0,9 miljoen agio op de in 2021 overgenomen Vestia-ruil-lening).

	Leningen overheid	Leningen krediet-instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2023	666	45.241	45.907
Bij: nieuwe leningen	0	0	0
Af: Vrijval agio Leningruil Vestia	0	-22	-22
Af: aflossingen	-32	-430	-462
Stand per 31 december 2023	634	44.789	45.423
Af: kortlopend deel	-34	-5.430	-5.464
Langlopend deel per 31 december 2023	**600**	**39.359**	**39.959**

Bovenstaande bedragen zijn conform het leningenoverzicht per 31 december 2023.

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 1,65% (2022: 1,71%, inclusief transitorisch rente). Door Woondiensten Aarwoude is een volmacht verstrekt aan het WSW voor alle onderliggende woongelegenheden (onderpand).

De per 31 december 2023 door het WSW geborgde leningen bedragen in totaal €41.8 miljoen. De marktwaarde van de leningen overheid is circa € 0,7 miljoen euro. Het totaal komt hiermee op €42,5 miljoen.

VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	31-december-2023	31-december-2022
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.173	7.496
Verminderingen/vermeerderingen	1.889	4.007
	9.062	**11.503**
Mutaties:		
Nieuw verkochte woningen onder voorwaarden	0	0
Waardeverandering terugkoopverplichting	1.448	-1.923
Terugkoop woningen	-389	-518
Overige mutaties	0	0
	1.059	**-2.441**
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.865	7.173
Verminderingen/vermeerderingen	3.257	1.889
	10.122	**9.062**

In 2023 zijn twee woningen teruggekocht en in de verhuur genomen (2022: twee). Hiervan is één woning in verhuur gegaan in 2023 en één woning is toegevoegd aan de voorraad ten behoeve van de vrije verkoop.
In 2023 heeft een herijking plaatsgevonden van de waardering van de VOV-terugkoopverplichting met +20%. De waardering is ieder jaar met de CBS-indexaties voor koopwoningen geïndexeerd maar uit de terugkooptransacties van afgelopen twee jaar blijkt dat de terugkoopverplichting van de woningen (vier stuks) circa 20% hoger liggen. De waardeverandering van de terugkoopverplichting was circa € 3.000 euro gedaald op basis van de CBS-statistiek echter door de herijking is de terugkoopverplichting gestegen met € 1.448.000

21.10 **Kortlopende schulden**

	31-december-2023	31-december-2022
Schulden aan kredietinstellingen	5.430	430
Schulden aan gemeenten	34	32
Schulden aan leveranciers	1.404	1.220
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.224	627
Overige schulden	203	35
Overlopende passiva	719	824
	9.013	**3.168**

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-2023	31-december-2022
Aflossingsverplichtingen leningen kredietinstellingen	5.430	430
	5.430	**430**

Schulden aan kredietinstellingen	31-december-2023	31-december-2022
Aflossingsverplichtingen leningen kredietinstellingen	34	32
	34	**32**

Schulden aan leveranciers	31-december-2023	31-december-2022
Schulden aan leveranciers	1.404	1.220

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-december-2023	31-december-2022
Vennootschapsbelasting	1.172	574
Omzetbelasting	1	3
Loonbelasting	51	50
	1.224	**627**

Overige schulden	31-december-2023	31-december-2022
Verlofuren personeel	64	31
Overige schulden	139	5
	203	**35**

In de Overige schulden zit per 31-12-2023 een post van circa €77.000,- voor Tijdelijke Tegemoetkoming Blokverwarming. Deze is door WDA aangevraagd en ontvangen namens de huuders. In begin 2024 is deze uitgekeerd aan de bewoners die hier recht op hebben.

Overlopende passiva	31-december-2023	31-december-2022
Rente	247	456
Vooruitontvangen huur	132	107
Overlopende passiva	256	179
Vooruitontvangen servicekosten	85	82
	719	**824**

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 (2022: € 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 nieuwbouwproject hebben wij in 2023 een contract getekend om in 2024 te bouwen voor een bedrag van € 3,9 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 € 1.152.000 per 31-12-2023. 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 0,24% (tarief 2023) 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 0,2% over de omvang van de obligolening (tarief 2023).

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-2023	31-december-2022
12½-jarig dienstverband	1	1
25-jarig dienstverband	17	17
40-jarig dienstverband	0	1
Pensioengerechtigde leeftijd	16	23
Totaal uitgestelde beloningen personeel	**34**	**42**

21.12 Gebeurtenissen na balansdatum

HOF WONEN OVERNAME WONINGEN

Gedurende 2022, 2023 en na balansdatum 31-12-2023 zijn er gesprekken met Vestia (Hof Wonen per 1 januari 2023) 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 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	Totaal 2022
Te ontvangen netto huur	15.282	314	15.596	15.350
Af: Huurderving				
a. wegens leegstand	104	4	108	106
b. wegens oninbaar	32	0	32	12
Totaal	**15.146**	**310**	**15.456**	**15.232**

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

	Daeb 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	Totaal 2022
Gemeente Kaag en Braassem	8.974	191	9.165	9.066
Gemeente Nieuwkoop	6.173	119	6.292	6.166
	15.147	**310**	**15.457**	**15.232**

Specificatie Huuropbrengst 2023

(x €1.000)

	Woonruimte	Bedrijfs- ruimte	Maatschappelijk Vastgoed	Parkeer- gelegenheden	Overig	Totaal
Huur DAEB	14.812	4	3	1	326	15.146
Huur Niet-DAEB	258	47	0	5	0	310
	15.070	**51**	**3**	**6**	**326**	**15.457**

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 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	Totaal 2022
Te ontvangen vergoedingen servicecontracten	363	32	395	343
Af: Derving				
a. wegens leegstand en oninbaarheid	2	0	2	2
Totaal vergoedingen	**361**	**32**	**393**	**341**

22.3 Lasten servicecontracten

	Daeb 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	Totaal 2022
Service abonnement	82	2	84	65
Schoonmaakkosten	31	21	52	30
Energie en waterverbruik	226	1	227	196
VVE bijdragen	0	0	0	30
Verzekering	52	0	53	33
Overige	0	18	19	8
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	6	0	6	5
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	2	0	2	2
Totaal	**400**	**42**	**442**	**369**

22.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	Daeb 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	Totaal 2022
Bijdrage bewonersbelangen	37	0	37	28
Bereikbaarheid buiten kantooruren	5	0	5	5
Aankoopkosten woningen VOV	5	0	5	4

VvE bijdragen voor rekening WDA	38	0	38	0
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	92	0	92	46
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	491	5	496	527
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	163	2	165	142
Totaal	**832**	**7**	**839**	**752**

De kosten huurdersgeschillen zijn in lijn met het handboek functionele indeling met name toegerekend aan de kosten Leefbaarheid in plaats van Verhuur en Beheeractiviteiten: " Onder de 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 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	Totaal 2022
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	1.934	12	1.946	1.356
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	2.743	10	2.753	2.375
Bijdrage VVE onderhoudskosten	38	0	38	36
Dekking uren medewerker onderhoud	-41	0	-41	-34
Overige directe kosten	0	0	0	61
Indirecte kosten onderhoud	1.263	13	1.276	821
Totaal	**5.937**	**35**	**5.972**	**4.615**
De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:				
Planmatig onderhoud	2.743	10	2.753	2.223
Mutatie onderhoud	1.055	7	1.062	826
Klachten onderhoud	879	5	884	529
Bijdrage VVE onderhoudskosten	38	0	38	36
Dekking uren medewerker onderhoud	-41	0	-41	-34
Conditiemetingen en energielabels	0	0	0	152
Overige directe lasten onderhoudsactiviteiten	0	0	0	61
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	964	10	974	607
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	299	3	302	314
Totaal	**5.937**	**35**	**5.972**	**4.615**

22.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	Daeb 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	Totaal 2022
Belastingen	696	10	706	654
Verzekeringen	56	1	57	51
Contributie	18	0	18	17
Overige directe exploitatielasten	35	0	35	18
Verhuurderheffing	0	0	0	1.575
Totaal	**805**	**11**	**816**	**2.316**

22.7 Verkopen vastgoedportefeuille

	Daeb 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	Totaal 2022
Opbrengst verkopen bestaand bezit	16	0	16	58
Af: Verkoopkosten	3	0	3	2
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	*13*	*0*	*13*	*56*
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	1	0	1	3

Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	0	0	0	1
Toegerekende organisatiekosten	1	0	1	*4*
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0	0	*0*
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**12**	**0**	**12**	**52**

In 2023 is er een groenstrookje verkocht. In 2023 hebben geen verkopen van eigen woningen plaatsgevonden. In 2022 is er een betaling ontvangen voor een door Woondiensten Aarowude in 2001 verkochte woning. De woning was een koopgarant woning waarvan de terugkoopoptie na tien jaar zou vervallen maar Woondiensten Aarwoude wel recht heeft op een contractueel vastgelegde vergoeding.

Specificatie Verkoopprijs DAEB en niet-DAEB

	Bewoners	Andere partijen
Verkoopprijs verkochte huurwoningen DAEB	16	0
Verkoopprijs verkochte huurwoningen Niet-DAEB	0	0

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

22.9 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Daeb 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	Totaal 2022
Projectkosten duurzaamheid: afronding projecten voorgaande jaren	0	0	0	-219
Projectkosten duurzaamheid: subsidie projecten voorgaande jaren	0	0	0	868
Projectkosten duurzaamheid: voorzien onrendabele investeringen	-190	0	-190	-62
Projectkosten duurzaamheid: voorbereidingskosten afboeking i.v.m. geen doorgang project	0	0	0	-72
Projectkosten nieuwbouw: Onrendabele investeringen	-1.123	0	-1.123	0
Uitgaven en toegerekende personeelslasten t.b.v. verwerving activa (bestaande bouw)	-388	0	-388	0
Terugneming waardevermindering Activa ten dienste van exploitatie	587	0	587	0
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (gerealiseerd)	0	-86	-86	-25
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*-1.114*	*-86*	*-1.200*	*490*
Herwaardering in verband met marktwaarde	-18.481	-326	-18.807	26.001
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*-18.481*	*-326*	*-18.807*	*26.001*
Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-6	-6	561
Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-1.448	-1.448	1.923
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	*0*	*-1.454*	*-1.454*	*2.484*
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-19.595**	**-1.866**	**-21.461**	**28.975**

In 2023 heeft een herijking plaatsgevonden vasn de waarderingen van de VOV-Portefeuille met +20% aan de passiva-zijde. De waardering is ieder jaar met de CBS-indexaties voor koopwoningen geïndexeerd maar uit de terugkooptransacties van afgelopen twee jaar blijkt dat de terugkoopverplichting van de woningen (vier stuks) circa 20% hoger liggen. De waardeverandering van de terugkoopverplichting was circa € 3.000 euro gedaald op basis van de CBS-statistiek echter door de herijking is de terugkoopverplichting gestegen met € 1.448.000

22.10 Netto resultaat overige activiteiten

	Daeb 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	Totaal 2022
Vergoeding administratiekosten en beheervergoeding	13	1	14	15
Opbrengst EPV vergoeding	350	0	350	318
Opbrengst overige activiteiten	*363*	*1*	*364*	*333*
Directe kosten overige activiteiten	0	0	0	10
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	10	0	10	17
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	3	0	3	4
Kosten overige activiteiten	*13*	*0*	*13*	*31*
Netto resultaat overige activiteiten	**350**	**1**	**351**	**302**

22.11 Overige organisatiekosten

	Daeb 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	Totaal 2022
Representatie	1	0	1	1
Sectorspecifieke heffing (excl. Saneringsheffing)	85	0	85	46
Vergoeding RvC	70	0	70	54
Organisatieontwikkeling	6	0	6	22
Externe deskundigheid	208	0	208	391
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	493	5	498	374
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	129	1	130	114
	993	**6**	**999**	**1.002**

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 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	2022
Kosten huurdersgeschillen t.a.v. leefbaarheid	42	0	42	52
Mens gerelateerde leefbaarheid	26	0	26	7
Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen	203	2	205	78
Overige indirecte kosten via verdeelsleutel	62	1	63	30
	333	**3**	**336**	**167**

22.13 Financiële baten en lasten

	Daeb 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	2022
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**174**	**0**	**174**	**28**
Rente langlopende schulden:				
- Leningen overheid	27	0	27	20
- Leningen kredietinstellingen	726	0	726	759
- Overige schulden	0	0	0	0
Rente kortlopende schulden:				

- Overige schulden	0	0	0	0
Rentelasten	**754**	**0**	**754**	**779**
Saldo financiële baten en lasten	**580**	**0**	**580**	**751**

22.14 Belastingen

	Daeb 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	2022
Acute belastingen boekjaar	1.580	17	1.597	1326
Acute belastingen voorgaande jaren	-22	0	-22	-642
Mutatie latente belastingen	0	0	0	122
	1.558	**17**	**1.575**	**806**

De effectieve belastingdruk is -12,3% over 2023 (2022:3,8%). 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 2023 bedraagt ongeveer € 5.784.000 en bestaat uit de volgende componenten:

	2023	2022
Resultaat voor belasting	-15.232	34.929
Af: waardeveranderingen (overige en ongerealiseerd)	21.461	-28.975
Af: Hogere onderhoudslasten	0	-90
Bij: Fiscaal hogere boekwinst verkoop/terugkoop bezit	107	0
Af: Fiscaal hogere afschrijvingen	-14	-95
Bij: Fiscaal lagere bedrijfslasten	-8	95
Af: Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia-lening	0	-486
Bij: Fiscaal lagere rentelasten	-10	-6
Af: Aanwending HIR vanuit verkopen	-107	0
Af: Overige aanpassingen	46	-66
Fiscaal belastbaar bedrag	**6.243**	**5.306**

Berekening actute VPB 2023	Fiscaal resultaat	Acute VPB 2023 (x €1.000)
Vennootschapsbelasting 1e schijf (19% over eerste € 200.000)	200.000	38.000
Vennootschapsbelasting 2e schijf (25,8% > € 200.000)	6.043.234	1.559.154
Totaal	**6.243.234**	**1.597.154**

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

PERSONEELSKOSTEN

	2023	2022
Lonen en salarissen	1.139	993
Sociale lasten	204	164
Pensioenlasten	114	129
Overige personeelskosten incl. inhuur	736	321
	2.192	**1.607**

HET GEMIDDELD AANTAL FTE BEDROEG GEDURENDE HET BOEKJAAR 2023 20,0 (2022: 17,3).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:	2023	2022
Lasten servicekosten	6	5
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	496	524
Lasten onderhoudsactiviteiten	974	607
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	2	3
Overige activiteiten	10	16
Overige organisatiekosten	498	374
Leefbaarheid	206	78
	2.192	**1.607**

22.15 Overige

ACCOUNTANTSHONORARIA

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

2023	PWC	Flynth	Deel Advies
Onderzoek van de jaarrekening	0	75	0
Andere controleopdrachten	0	8	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	2	0	11
Andere niet-controle diensten	0	0	0
	2	**83**	**11**

2022	PWC	MAZARS	Deel Advies
Onderzoek van de jaarrekening	0	80	0
Andere controleopdrachten	0	9	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	7	0	12
Andere niet-controle diensten	0	0	0
	7	**89**	**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).

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

23. Toelichting Splitsing DAEB en niet-DAEB

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

	Ref.	Daeb 2023	Niet-Daeb 2023	Totaal 2023	Totaal 2022
Huuropbrengsten	22.1	15.146	310	15.456	15.232
Opbrengsten servicecontracten	22.2	361	32	393	341
Lasten servicecontracten	22.3	-400	-42	-442	-369
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	22.4	-832	-7	-839	-752
Lasten onderhoudsactiviteiten	22.5	-5.936	-36	-5.972	-4.615
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	22.6	-805	-11	-816	-2.316
Totaal van Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		**7.533**	**246**	**7.780**	**7.520**
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	13	0	13	56
Toegerekende organisatiekosten	22.7	-1	0	-1	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	22.7	0	0	0	0
Totaal van Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**12**	**0**	**12**	**52**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.8	-1.114	-86	-1.200	490
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.8	-18.481	-326	-18.807	26.001
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	22.8	0	-1.454	-1.454	2.484
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0	0	0
Totaal van Waardeveranderingen		**-19.595**	**-1.866**	**-21.461**	**28.975**
Opbrengst overige activiteiten	22.9	363	1	364	333
Kosten overige activiteiten	22.9	-13	0	-13	-31
Totaal van Netto resultaat overige activiteiten		**350**	**1**	351	**302**
Overige organisatiekosten	22.10	**-993**	**-6**	**-999**	**-1.002**
Kosten omtrent leefbaarheid	22.11	**-333**	**-3**	**-336**	**-167**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22.12	174	0	174	28
Rentelasten en soortgelijke kosten	22.12	-754	0	-754	-779
Totaal van financiële baten en lasten		**-580**	**0**	**-580**	**-751**
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**-13.604**	**-1.628**	**-15.232**	**34.929**
Belastingen	19.13	-1.553	-22	-1.575	-806
Resultaat uit deelnemingen		-1.650	0	0	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		**-16.807**	**-1.650**	**-16.807**	**34.123**

Conform RJ uiting 2019-1 het gesplitste kasstroomoverzicht.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal 2023	Totaal 2022
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	15.206	310	15.516	15.232
Vergoedingen	615	32	647	602
Overheidsontvangsten	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	16	0	16	87
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	135	0	135	6
Saldo ingaande kasstromen	**15.972**	**342**	**16.314**	**15.927**
Uitgaven:				
Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	2.226	24	2.250	1.602
Onderhoudsuitgaven	4.085	22	4.107	3.464
Overige bedrijfsuitgaven	1.992	21	2.013	2.351
Betaalde interest	963	0	963	822
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	13	0	13	46
Verhuurderheffing	0	0	0	276
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	11	0	11	7
Vennootschapsbelasting	979	10	989	-387
Saldo uitgaande kasstromen	**10.268**	**78**	**10.346**	**8.181**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**5.704**	**264**	**5.968**	**7.746**
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	53
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	16	0	16	0
(Des) Investeringsontvangsten overig	33	0	33	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**48**	**0**	**48**	**53**
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.882	0	-1.882	5.729
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-533	0	-533	1.859
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-494	0	-494	573
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-254	0	-254	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Investeringen overig	-189	0	-189	276
Verwerving van materiële vaste activa	**-3.352**	**0**	**-3.352**	**8.437**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**-3.303**	**0**	**-3.303**	**-8.384**

FVA				
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**0**	**0**	**0**	**0**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-3.303**	**0**	**-3.303**	**-8.384**
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	0	0	0	2.500
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-430	0	-430	-1.221
Aflossing ongeborgde leningen	-32	0	-32	-32
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-462**	**0**	**-462**	**1.247**
Toename/Afname van geldmiddelen	1.938	264	2.202	608
Wijziging kortgeld	0	0	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	**-28**	**1.794**	**1.766**	**1.158**
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**1.910**	**2.058**	**3.968**	**1.766**
Toename/afname van geldmiddelen	**1.938**	**264**	**2.202**	**608**

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%, 2.058 van 2.080 woningen) en aantal woningen niet- DAEB (1,06%, 22 van 2.080 woningen) verdeeld tussen DAEB en niet-DAEB. De niet-DAEB activiteiten bij Woondiensten Aarwoude hebben betrekking op 22 woningen en 2 bedrijfsruimten.

24.Overige informatie

24.1 **Werknemers**

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 20 werknemers in dienst (2022: 16).
Hiervan was niemand werkzaam in het buitenland (2022: 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 2023€131.000 (bezoldigingsklasse C Woningcorporaties).

Aantal verhuureenheden per 31 december 2021	2.100
Aantal inwoners per 1 januari 2022 (bron: CBS)	
Kaag & Braassem	27.895
Nieuwkoop	29.304
Bezoldigingsklasse	C

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2023 **bedragen x € 1**	**M.E.J. Meulen**	**H.L.P. van der Velde**
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 28/02	15/07 - 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,75	0,89
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	13.709	45.166
Beloningen betaalbaar op termijn	2.173	7.150
Subtotaal	*15.882*	*52.316*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.882	54.302
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0
Bezoldiging	**15.882**	**52.316**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2022		
bedragen x € 1	**M.E.J. Meulen**	
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,75	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	82.602	
Beloningen betaalbaar op termijn	12.648	
Subtotaal	*95.250*	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	95.250	
Bezoldiging	95.250	

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 2023 bedragen x € 1	A.W. Debets	A.H. Zwart	E.J. van Maarseveen	E.A. de Schipper	F. Rhoon
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	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	11.622	7.708	7.782	7.760	8.081
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.650	13.100	13.100	13.100	13.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022					
bedragen x € 1	**A.W. Debets**	**A.H. Zwart**	**E.J. van Maarseveen**	**E.A. de Schipper**	**F. Rhoon**
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	11.295	7.528	7.560	7.543	7.751
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.050	12.700	12.700	12.700	12.700

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gegevens 2023 bedragen x € 1	M.E.J. Meulen

Functiegegevens		
Functie(s) bij beëindiging dienstverband		Directeur-Bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,75
Jaar waarin dienstverband is beëindigd		2023
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband		
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€	1.235
Individueel toepasselijk maximum	€	56.250
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€	1.235
Waarvan betaald in 2023	€	1.235
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		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.

OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Woubrugge, 12 juni 2024 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 en de directeur-bestuurder van Stichting Woondiensten Aarwoude

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; 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 2023 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.

Flynth Audit B.V. is lid van BKR International. Bankrekeningnummer IBAN NL67 RABO 0106 6642 20 - BIC: RABONL2U.
Handelsregister 09063021. www.flynth.nl.
Dienstverlening vindt plaats onder algemene voorwaarden, op aanvraag verkrijgbaar en gedeponeerd bij de KvK in Arnhem.

- *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 beïnvloeden 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;
  - full versie: 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 geëvalueerd.

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 continuïteitsbeoordeling 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: continuïteitsrisico'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 continuïteitsrisico’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 continuïteitsrisico’s;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

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 2023 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.

- voorwoord;
- verslag en verklaring raad van commissarissen;
- controle jaarstukken;
- bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 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 materiële 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 fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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, 18 juni 2024
Flynth Audit B.V.

Digitaal ondertekend door Sander Frissen

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

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

S.F.

25. Kengetallen

Boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019
Gegevens woningbezit					
Zelfstandige woongelegenheden					
Sociaal	2.058	2.055	2.027	2.007	1.951
Commercieel	22	25	28	29	31
	2.080	2.080	2.055	2.036	1.982
Onzelfstandige woongelegenheden					
Zorgplaatsen in zorgcomplex	24	24	24	24	24
Woonwagenstandplaatsen	8	8	8	8	8
	32	32	32	32	32
	2.112	2.112	2.087	2.068	2.014
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
	2.125	2.125	2.100	2.081	2.027
Woningen verkocht onder voorwaarden	43	45	46	49	53
WOZ waarde per woning	299.963	247.164	226.174	205.807	192.890
Marktwaarde per woning	203.042	212.157	199.592	181.518	165.220
Beleidswaarde per woning	70.697	78.013	103.754	95.770	98.379
Historische kostprijs per woning	70.006	69.601	67.586	61.569	51.739
Mutaties woningbezit:					
- Aantal opgeleverde woningen	0	23	20	54	0
- Aantal aangekochte woningen	1	2	2	1	1
- Aantal verkochte woningen (of toevoeging vooraad verkopen)	1	0	3	1	3
- Aantal uit voorraad genomen woningen ivm sloop	0	0	0	0	0
Aantal woningen naar prijsklasse:					
Goedkoop	164	169	195	180	201
Betaalbaar	1.202	1.206	1.390	1.413	1.343
Duur	648	611	370	328	317
> Huurtoeslaggrens DAEB	46	70	73	86	90
> Huurtoeslaggrens niet-DAEB	20	24	27	29	31
	2.080	2.080	2.055	2.036	1.982