WOONDIENSTEN
AARWOUDE

# 2025
# Bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag




Flynth Audit B.V.
geheel document digitaal
gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden

S.F. 15062026

# Inhoudsopgave


1. Voorwoord ..... 4

2.Huurderstevredenheid ..... 7

3. Sociale cohesie en Zichtbaarheid ..... 11

4.Verduurzamen en Groei ..... 14

5.Resultaat gericht werken ..... 17

6. InterneOrganisatie ..... 19

7. Risicomanagement ..... 23

8. Kasstroomoverzicht ..... 25

9. Algemene gegevens ..... 27

10. Financiëlegegevens ..... 29

11. VerslagvandeRaad vanCommissarissen 2025 ..... 34

12. Jaarrekening: Balans per 31 december 2025 ..... 44

13. Winst- en verliesrekening over 2025 (Functioneel model) ..... 47

14. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling ..... 48

15.Algemene toelichting ..... 50

16. Schattingswijzigingen en Stelselwijzigingen ..... 50

17. Schattingen ..... 50

18. Grondslagen voor waardering van activa en passiva ..... 51

19.Grondslagen voor de resultaatbepaling ..... 56

20.Toelichting kasstroomoverzicht ..... 59

21.Toelichting op de balans ..... 60

22.Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model ..... 72

23.Toelichting Splitsing DAEB en niet-DAEB ..... 79

24.Overige gegevens ..... 83

25.Kengetallen ..... 92

# Leeswijzer

In deze leeswijzer wordt een korte uitleg gegeven over de verbinding tussen ons ondernemingsplan 2024-2028 en dit jaarverslag.

### Belang en samenwerking

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

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

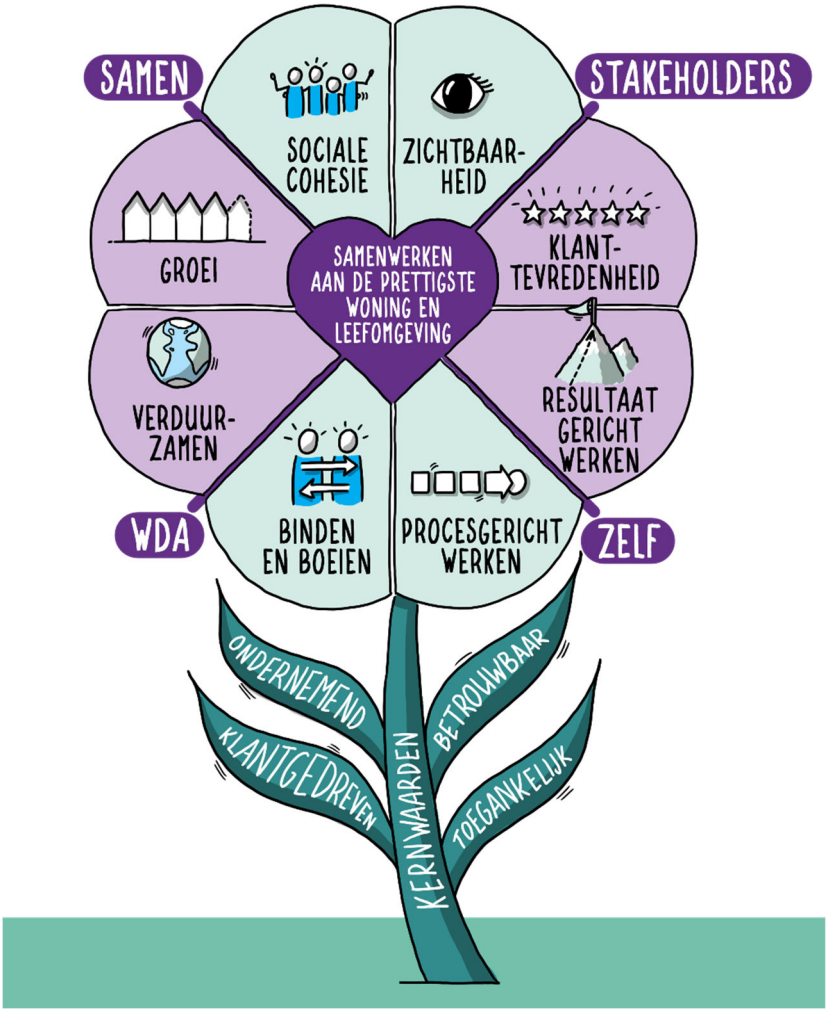
### Samen werken we aan de prettigste woning en leefomgeving

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

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

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

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



# 1. Voorwoord



# Voorwoord

2025 was in veel opzichten een goed en ook bijzonder jaar voor Woondiensten Aarwoude (WDA). Op basis van het ondernemingsplan zijn voor 2025 concrete jaardoelen benoemd zodat de hele organisatie is gericht op het realiseren van die jaardoelen. De komende jaren stellen we ieder jaar deze doelen op zodat we gestructureerd werken aan het realiseren van het ondernemingsplan 'Thuis in de toekomst'. In dit jaarverslag leest u welke stappen er in 2025 zijn gezet. Ik neem u in dit voorwoord in vogelvlucht mee langs de successen van afgelopen jaar.

**Midden in de samenleving**

WDA heeft zich ook in 2025 midden in de samenleving geplaatst door contacten te leggen, plannen te maken en projecten te realiseren met als doel dat huurders zich bij en in de woningen van WDA thuis voelen, nu en in de toekomst. Samenwerken kun je niet alleen, daarom heel veel dank aan de gemeenten, de huurders en de huurdersorganisatie en het personeel van WDA die dit in 2025 mogelijk hebben gemaakt.

**Vormgeving organisatie**

Na het aantrekken van diverse nieuwe medewerkers in 2024 zijn we in 2025 vooral gericht aan de slag gegaan met het vormgeven van de organisatie. We hebben voor werkprocessen die afdeling overstijgend zijn beschrijvingen, werkinstructies en prestatie indicatoren opgesteld. Deze processen hebben we opgesteld vanuit het perspectief van de huurder. Iedere stap in het proces draagt bij aan het verbeteren van de huurderstevredenheid. Hiermee bereiken we dat iedere (nieuwe) medewerker snel weet wat en hoe hij/zij het werk kan uitvoeren en het werk ook makkelijk overdraagbaar is. Met behulp van de prestatie indicatoren wordt maandelijks de voortgang bijgehouden.

**Succesvol overleg met onze stakeholders**

Met onze stakeholders (gemeenten en huurdersorganisatie) is in 2025 frequent en goed overleg gevoerd. Met de gemeente Nieuwkoop is gewerkt aan nieuwe prestatieafspraken die afgerond zullen worden begin 2026. De Stichting Bewonersbelangen Aarwoude (SBBA) hebben we meegenomen in onze plannen, de huuraanpassing, de bewonersreis voor de verduurzamingsprojecten en het nieuwe sociaal statuut.

**Samenwerkingen tussen corporaties leidt tot intentieverklaring.**

In 2025 is nadrukkelijk de samenwerking gezocht met omliggende corporaties; Woningstichting Nieuwkoop en de per 2025 ontstane corporatie WYwonen. Halverwege het jaar heeft dat gerealiseerd in een verkenningsdocument en in december 2025 tot een intentieovereenkomst om gedrieën te komen tot één corporatie. Met de beoogde fusie willen we meer slagkracht, meer flexibiliteit, verdere verbetering van de dienstverlening voor de (toekomstige) huurders realiseren en voor de medewerkers een prettige werkgever waar volop kansen zijn om zichzelf te ontwikkelen.

**Zichtbaarheid in de wijken**

WDA heeft zich in 2025 nadrukkelijker gepresenteerd aan haar stakeholders door o.a. vaker berichten te posten op LinkedIn en door middel van nieuwsbrieven. In de kern Leimuiden zijn we gestart met een buurtteam voor en door bewoners. Een succesvol initiatief dat ook in andere wijken/kernen zal worden opgestart.

**Nationale Prestatie Afspraken op stoom**

We zijn gestart met het verduurzamen van 56 woningen in Papenveer en Rijnsaterwoude, met 72 HAT woningen in diverse kernen en met 54 woningen in Woubrugge. Deze projecten ronden we in 2026 af. Om de doelstelling uit het ondernemingsplan (ONP) te behalen zijn we eind 2025 gestart met voorbereidingen voor de projecten in 2027. We hebben een raamovereenkomst gesloten met twee regionale partijen die veel ervaring en expertise hebben bij verduurzaming. Voor de realisatie van de nieuwbouw doelstellingen hebben we een overeenkomst gesloten met de gemeente Nieuwkoop over de plaatsing van 18 flexwoningen die in januari 2026 zijn geplaatst, zijn de 20 aangekochte appartementen in de kern Langeraar medio 2025 opgeleverd, is de vernieuwbouw van 'de Herbergier' locatie in Leimuiden opgeleverd en zijn de voorbereidingen voor de bouw van de 13 aangekochte woningen in de kern Rijnsaterwoude gestart zodat oplevering begin 2027 haalbaar is. Om de beoogde aantallen te halen zijn met gemeenten en ontwikkelaars (principe) afspraken gemaakt voor o.a. de kern Hoogmade, Woubrugge en Ter Aar.

**Woningkwaliteit verbeterd**

Om woningkwaliteit op peil te houden en waar nodig te verbeteren zijn een groot aantal badkamers, keukens en toiletten vernieuwd. We hebben Cv-installaties vervangen en in veel woningen is dubbelglas geplaatst. De begrote projecten voor het planmatig onderhoud zijn in 2025 uitgevoerd. Om een nog betere koppeling te maken tussen begroten en uitvoeren is in 2025 maandelijks de voortgang gemonitord. We hebben met twee partijen uit de regio contracten gesloten voor de reparatie- en mutatie werkzaamheden. Op basis van het werkproces "reparatie verzoeken" en het "verhuur/mutatie proces" zijn intern en met de externe partijen prestatie indicatoren opgesteld over snelheid van afhandeling, in één keer goed en doorlooptijd.

### Aan de slag met feedback van onze huurders

De waardering van de huurders op de algemene dienstverlening stijgt minder snel dan onze doelstelling. Uit de terugkoppeling van de huurders blijkt dat dit te maken heeft met het uitstellen van de verduurzamings-activiteiten in de afgelopen jaren en het niet voldoende communiceren over de voortgang van (reparatie) werkzaamheden. Juist hieraan hebben we in 2025 hard gewerkt. We gaan er daarom van uit dat het vertrouwen langzaam maar zeker weer zal stijgen. De onderliggende cijfers over de tevredenheid over het proces “reparatieverzoeken” en het proces “huur beëindiging” en “verhuur/mutatie van woningen" bevestigen dit.

### Vooruitblik naar 2026

We gaan in 2026 verder met onze reis. Het jaar 2026 belooft een bijzonder jaar te worden. We werken hard aan het realiseren van de beoogde fusie in 2026. Naast alle werkzaamheden voor de fusie blijven we natuurlijk ook gewoon aan de slag met het verhuren, verbeteren, verduurzamen en realiseren van nieuwe woningen en prettige woon- en leefomgevingen. We blijven in gesprek met onze partners omdat juist nu we zien dat samenwerken leidt tot kansen en resultaten. De resultaten van 2025 geven ons daarvoor energie om verder te werken aan onze doelen uit het ondernemingsplan.

Als bestuurder van WDA kijk ik met trots en tevredenheid terug op het afgelopen jaar. We zijn onderweg en de eerste resultaten voor de huurders zijn behaald en er zijn voldoende plannen voor de komende jaren om te komen tot een stevige organisatie waar medewerkers graag willen werken en waar (toekomstige) huurders zich thuis voelen.

Erik van der Velde
directeur-bestuurder Woondiensten Aarwoude

# 2. Huurderstevredenheid



# Huurderstevredenheid bij Woondiensten Aarwoude

### Algemeen

De doelstelling voor 2025 was om voor de algemene waardering te scoren op een 6,8. In 2024 is een 6,5 gehaald. In 2025 is de gemiddelde waardering op een 6,6 geëindigd. Hiermee is de algemene waardering gestegen, maar het doel nog niet behaald. In totaal zijn er dit jaar 1365 huurders benaderd op de verschillende gebieden met een totale respons van 371. Hiermee komt de totale respons op 27%. Deze is vergelijkbaar met 2024 (28%).

Met name op het gebied van onderhoud aan de woning (6,5) en de kwaliteit van de woning (6,9) scoren we gemiddeld lager. Toch geeft 78% van de huurders aan geen intentie te hebben om te verhuizen. De beoordeling van de leefomgeving in de buurt scoort een 7,5 en met een thuisgevoel (8) geeft aan dat huurders graag blijven wonen in een woning van Woondiensten Aarwoude.

### Reparaties

In 2025 is vooral ingezet op de verbetering van de reactiesnelheid bij afhandeling van reparatie verzoeken en nabellen bij meldingen en klachten over de afhandeling. Dit heeft geresulteerd in een score van 7,7. 91% Van de huurders geeft aan tevreden te zijn over de afhandeling van een reparatieverzoek. Met name het contact met medewerkers scoort goed: we hebben in 2025 een 8,3 gescoord.

### Nieuwe huurders

Nieuwe huurders geven Woondiensten Aarwoude een 7,7 bij nieuwe verhuringen in 2025. Uitleg over het nieuwe contract (8,3) en duidelijkheid over de staat van de woning bij oplevering (8) geven aan dat meer aandacht voor de huurder bij nieuwe verhuringen gewaardeerd wordt.

### Vertrokken huurders

De huurderstevredenheid bij vertrokken huurders is gedaald ten opzichte van 2024. In 2025 gaf de huurder een waardering van 7,0 ten opzichte van een 7,8 in 2024. Verbeterpunten liggen vooral in het verhelderen wat van een huurder verwacht mag worden bij het vertrekken uit een woning, en dan met name op de beoordeling van de eindopname.

Bron: KWH 2025

### Beschikbaarheid

De woningvoorraad is afgelopen jaar met 19 woningen gestegen. In 2025 hebben wij 20 woningen opgeleverd vanuit de nieuwbouw. Twee woningen zijn verkocht (vrije verkoop) en 1 woning is teruggekocht en toegevoegd aan de sociale huurvoorraad.

| | Aantal 2024 | Aantal 2025 |
|---|---|---|
| Omvang woningbezit primo (1 januari) | 2.080 | 2.081 |
| Af: Verkoop (of voorraad verkopen) | -2 | -2 |
| Bij: Terugkoop uit Koopgarant en in verhuur | 3 | +1 |
| Bij: Nieuwbouw sociale huurwoningen | 0 | 20 |
| Omvang woningbezit ultimo (31 december) | 2.081 | 2.100 |

### Aantal mutaties en inschrijfduur

In totaal zijn er in 2025 96 woningen verhuurd. De mutatiegraad schommelde door het jaar heen en eindigde op 4,3% in 2025. De gemiddelde inschrijfduur is eind 2025 9,4 jaar waarbij actief woningzoekenden gemiddeld 34 maanden wachten op een woning. In totaal hebben 28.555 woningzoekenden gereageerd op ons aanbod in 2025.

### Huisvesting statushouders/contingenten

De huisvesting van statushouders bleef ook in 2025 een uitdaging door een gebrek aan geschikte woningen die passend zijn bij de vraag. Er is een toenemende vraag van alleenreizende statushouders die in afwachting zijn van na-reizigers.  Dat heeft tot gevolg dat het voldoen aan de taakstelling achterblijft.

Er zijn in 2025 in totaal vier woningen toegewezen onder de contingent regeling, waarmee de doelstelling niet is behaald. Voor Kaag en Braassem waren dit er 12, voor Nieuwkoop 13.
Een groot knelpunt in 2025 is dat er woningen ingezet moesten worden als projectwoning om huurders in verduurzamingsprojecten tijdelijk te huisvesten gedurende de werkzaamheden aan en in de woning. In 2026 worden deze woningen ingezet om toe te wijzen aan kwetsbare doelgroepen.

Overzicht taakstelling voor 2025

| Gemeente | Totaal gemeente | Taakstelling WDA | Toegewezen |
|---|---|---|---|
| Kaag en Braassem | 57 | (40%)  16 | 2 |
| Nieuwkoop | 59 | (35%)  25 | 3 |

### Huidige huur-en toewijzingsbeleid

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

Zo hebben wij de woningportefeuille opnieuw verdeeld in vier categorieën:

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

In 2025 hebben we dit beleid uit 2023 voortgezet.

### Nationale prestatieafspraken over beschikbaarheid

In de nationale prestatieafspraken zijn stevige afspraken gemaakt over de toevoeging van sociale huurwoningen. Er 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 vertaald in de lokale prestatieafspraken met beide gemeenten. Daarnaast wordt deze opgave nader uitgewerkt in de regionale woondeals, die begin 2023 zijn opgeleverd.

In 2025 is een start gemaakt om in 2026 aan de slag te kunnen met een doorstroommakelaar. Samen met andere corporaties in de regio Rijnland en de gemeente Nieuwkoop en Kaag en Braassem is onderzocht welke mogelijkheden zij zien om hier gezamenlijk in op te trekken. In 2026 wordt dit verder ten uitvoer gebracht.

## Betaalbaarheid

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

Betaalbaarheid stond in 2025 centraal bij het huurbeleid. De nationale prestatieafspraken zijn vertaald naar lokale afspraken, gericht op het realiseren van meer sociale en betaalbare huurwoningen. De huurverhoging per 1 juli 2025 is doorgevoerd, waarbij passend toewijzen in alle kwartalen volledig werd behaald. De EU-norm voor staatsteun werd ook gehaald, met een score van 100% over 2025.

### Per 1 juli 2025 was de huuraanpassing als volgt:

Net als andere woningcorporaties is de totale maximale huurprijsstijging voor 2025, gebaseerd op de huursombenadering, en bedraagt 4,5 % (cao-loonontwikkeling). Met onderstaande uitgangspunten voldoen we hieraan:

- Voor de huurders met een inkomen tot € 57.143,- (eenpersoonshuishoudens) en € 66.126,- (meerpersoonshuishoudens) worden de huurstijgingen gematigd ten opzichte van het wettelijk maximum. Deze huishoudens krijgen een huurverhoging van 4,5%.
- Huurders met een hoger midden inkomen in een sociale huurwoning krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal € 50,- tot de maximaal redelijke huur.
- Huurders met een hoog inkomen (hoger dan € 67.366 voor eenpersoonshuishoudens en € 89.821 voor meerpersoonshuishoudens) betalen een extra huurverhoging van maximaal € 80,-. Dit bedrag blijft onder het wettelijk toegestane maximum van € 100,-.
- Huurders die wonen in een woning met EFG-label (peildatum 1 april 2025) krijgen in 2025 wel een huurverhoging, maar bij de bepaling van de huurverhoging wordt er rekening gehouden met de wet betaalbare huur.
- Huurders van een vrije sectorwoning krijgen 4,1% huurverhoging in 2025. Deze huurders wonen niet scheef en betalen al hoge huren. Dit betreft een relatief klein aantal woningen (1,5% van het totaal).
- Huurders van een woning met een huurprijs lager dan € 350,- krijgen geen huurverhoging van € 25,- maar gewoon de reguliere huurverhoging van 4,5%, tenzij de huurder in de groep met een hoger inkomen valt. Dan wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

### 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 (2025: € 682,96/ € 731,93.

Gedurende het hele jaar werd voldaan aan de norm voor passend toewijzen. Dit betekent dat alle toewijzingen zijn afgestemd op het inkomen van de huurders. In 2025 is 100% toegewezen binnen de DAEB norm.

### Nationale prestatieafspraken over betaalbaarheid

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

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

Per 1 juli 2025 krijgen woningen met een woning met E, F of G-energielabel minder WWS-punten hetgeen tot een lagere maximale huur leidt. De huurprijs van onze woningen ligt vaak al veel lager dan de maximaal redelijke huurprijs. Daarom is het aantal woningen dat daadwerkelijk een huurverlaging kan krijgen, beperkt. Woondiensten Aarwoude is deze huurders vanaf 2022 al tegemoetgekomen door geen huurverhoging aan deze huurders te vragen.

# 3. Sociale cohesie en zichtbaarheid



# Leefbaarheid

Leefbaarheid is een gedeelde verantwoordelijkheid van Woondiensten Aarwoude en de huurders. Samen met verschillende partijen hebben we het afgelopen in 2025 veel aandacht besteed aan onze eigen zichtbaarheid en de sociale cohesie binnen de wijken:

### SWA en Buurtbemiddeling

In Leimuiden is in 2025 een bewonersteam opgestart. Dit team bestaat uit huurders en particuliere eigenaren. Daarmee is het bewoners team een afvaardiging van alle bewoners in de wijk. Dit team richt zich op de sociale cohesie in de buurt maar heeft ook een signalerende functie. Zij heeft direct contact met gemeente, politie en met Woondiensten Aarwoude zodat bewoners samen met partners optrekken om samen te werken aan de leefbaarheid.

### Buurtbus in de wijken

Dit jaar heeft Woondiensten Aarwoude meerdere buurtbusbijeenkomsten georganiseerd in Kaag & Braassem en Nieuwkoop. Deze bijeenkomsten zijn bedoeld om op een laagdrempelige manier met huurders in contact te komen en dragen bij aan onze zichtbaarheid. De aanwezigheid van de buurtbus bij verschillende activiteiten leidt tot meer zichtbaarheid en contact met bewoners in de kernen en dorpen.

### Wijkschouwen en opschoondagen

Gedurende het jaar zijn verschillende opschoon en opruimdagen georganiseerd in combinatie met de opstart van verduurzamingsprojecten. Hiermee hebben we bewoners de kans gegeven hun huis en tuin op te ruimen én hebben zij hulp om zich voor te bereiden op de start van verduurzaming in de woning.

Met gemeente en politie zijn er twee wijkschouwen gehouden waarbij er met name gekeken is naar verbeteringen in de buitenruimte.

### Huisuitzetting wegens overlast

In 2025 zijn er geen huisuitzettingen geweest op grond van overlast. Wel heeft Woondiensten Aarwoude één woning ontruimd op basis van herhaalde zware huurachterstand. Gezamenlijk met hulpverlenende instanties is gezorgd voor een passende oplossing voor de betreffende huurder.

### Samenwerking SBBA

In 2025 hebben we intensief samengewerkt met Stichting Bewonersbelangen Aarwoude (SBBA) om de belangen van onze huurders en woningzoekenden te behartigen. Deze samenwerking richtte zich op belangrijke volkshuisvestelijke thema's zoals onderhoud, verduurzaming, betaalbaarheid en participatie in projecten. Daarnaast zijn zij ook nauw betrokken in de verkenningsfase om tot een fusie te komen.

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

- Adviesaanvraag jaarlijkse huuraanpassing 2025
- Advies aanvraag vernieuwd Sociaal Statuut

SBBA heeft WDA constructief gevolgd en adviezen uitgebracht over verschillende beleidsvoornemens. De betrokkenheid van SBBA heeft bijgedragen aan een meer transparante communicatie en een huurdersgerichte aanpak van WDA. De samenwerking heeft een mooie uiting gekregen door het toevoegen van een foto van het bestuur aan de fotowand bij WDA. Daarmee hebben zij een plek gekregen tussen de medewerkers.

### Samenwerking met lokale partners

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

### Voorkoming huurachterstanden en huisuitzettingen

In 2025 is actief ingezet op het verkrijgen van overzicht op het gebied van huurachterstanden. Om van daaruit huurders te ondersteunen in het oplossen van financiële problematiek. Hiermee hebben we zicht op de top van de hoogste huurachterstanden, oorzaken en is vandaaruit gericht doorverwijzing en hulpverlening opgestart. De samenwerking met de gemeenten is versterkt en het proces is inzichtelijk gemaakt. Hiermee hebben we ontruimingen kunnen voorkomen en hebben we gekozen voor een duurzamere oplossing voor huurders die het financieel zwaar hebben.

### Woningstichting Nieuwkoop en WYwonen

De samenwerking met de collega corporaties in 2025 verder geïntensiveerd. We trekken samen op in regionale overleggen en bij het opstellen en uitvoeren van Prestatieafspraken. Kennisuitwisseling en elkaar aanvullen en opvangen bij verminderde personele capaciteit heeft een natuurlijke vorm aangenomen.

### Holland Rijnland Wonen (HRW)

Ook in 2025 is de samenwerking met tussen de dertien corporaties verder vormgegeven. Over verschillende onderwerpen is overleg en wordt gewerkt aan regionale oplossingen. WDA is actief betrokken bij onderwerpen als woonruimteverdeling, wonen eerst, contingentenregelingen en doorstroming.

### 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. Ook in 2025 is er aangesloten bij initiatieven vanuit de dorpen zoals het opstellen van dorpsvisies en omgevingsvisies.

### 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. De prestatieafspraken dragen bij aan het realiseren van de gemeentelijke woonvisies. Deze afspraken worden gemaakt in samenwerking met de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Voor de gemeente Kaag en Braasem zijn in 2025 de eerste afspraken uit de jaarschijf 2025 gerealiseerd. Ieder kwartaal komen partijen jij elkaar om de voortgang te bespreken. Voor de gemeente Nieuwkoop is in het najaar van 2025 een start gemaakt om te komen tot meerjaren Prestatieafspraken. De verwachting is dat deze in het eerste kwartaal van 2026 ondertekend gaan worden.

### De Nationale Prestatieafspraken zijn verwerkt in lokale afspraken

De doelen op het gebied van nieuwbouw zijn niet volledig behaald, maar er zijn stappen gezet om toekomstige projecten te versnellen. Voor de gemeente Kaag en Braassem zijn nieuwe Prestatieafspraken gemaakt, de Prestatieafspraken voor de gemeente Nieuwkoop worden in 2026 ondertekend. Met beide gemeenten zijn afspraken gemaakt over de realisatie van Nieuwbouw voor de komende jaren.

### 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 WYwonen).
- 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

- Bijdragen aan de realisatie van minimaal 525 sociale huurwoningen tot 2030.
- Uitvoeren van een woonbehoefte onderzoek. Dit moet leiden tot het maken van keuzes (beter benutten van de voorraad, middenhuur, woningtypering bij Nieuwbouw etc.).
- Er wordt ingezet ten behoeve van doorstroming.
- De inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingezet voor extra (duurzaamheids-) investeringen
- Corporaties worden betrokken bij de transitievisie warmte

# 4. Verduurzamen en groei



# Duurzaamheid

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

### Uitgangspunten portefeuilleplan

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

### Verduurzamingsopgave

De verduurzamingsopgave stond ook in 2025 hoog op de agenda. Er zijn 3 projecten gestart met de uitvoering. Verduurzaming van 56 woningen in Papenveer en Rijnsaterwoude. De uitvoering hiervan vindt plaats in 2025 en 2026. Na een zorgvuldige voorbereiding zijn we in september 2025 gestart met de verduurzaming van 72 HAT-woningen (Ter Aar, Langeraar, Hoogmade en Leimuiden). In 2025 zijn 30 van de 72 woningen weer opgeleverd aan de bewoners. En er is gestart met de uitvoering voor de verduurzaming van 54 woningen in Woubrugge, afronding van het project is in 2026.

### E, F of G labels

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

De uitfasering van de EFG labels verloopt volgens planning. In 2025 hebben we 27 woningen met EFG label verbeterd naar energielabel D. De resterende EFG labels worden overeenkomstig de verduurzamingsplanning (zie tabel) in die betreffende jaren meegenomen. Door een aanpassing van de rekenmethodiek NTA 8800 sluiten de getallen niet aan bij voorgaande jaren.

**Overzicht omzetting EFG-labelwoningen naar (minimaal) label D**

| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 t/m 2031 | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|
| Individuele aanpak | 3 | 17 | - | - | 20 |
| Complexgewijze aanpak | 24 | 76 | 11 | 24* | 125 |
| Totaal | **27** | **93** | **11** | | **145** |

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

### Glasvervanging

Wij hebben bij zowel het planmatig onderhoud als bij het dagelijks onderhoud bij 114 woningen één of meerdere ruiten van enkel glas vervangen door HR++ glas. Met deze verbetering zorgen we ervoor dat de huurder een comfortabelere woning heeft en dat de stookkosten worden verlaagd.

### Ketensamenwerking

Het versnellen van de verduurzamingsopgave lukt ons niet met een traditionele manier van werken. Er is gekeken naar hoe dit proces versneld kan worden. In 2025 zijn er twee passende verduurzamings-onderhoudspartijen geselecteerd waarmee de grote opgave de komende jaren gerealiseerd kan gaan worden.

### Warmtenet

Er is met de gemeente Nieuwkoop onderzocht hoe een duurzaam warmtenet kan worden toegepast. In Langeraar is het eerste complex aangesloten. Voor 2027 staat een pilot gepland voor het aansluiten van enkele wooncomplexen. Bij een positief resultaat kunnen in de toekomst mogelijk 162 sociale huurwoningen worden aangesloten.

### Bewonersreis verduurzaming

In 2025 is het VURIS model ingevoerd waarmee bewoners een centraal positie krijgen in de projecten. Betrokken collega's van de afdeling Wonen en Vastgoed zijn nu opgeleid om vanuit dit model te werken.

### Groei

Door nieuwe woningen te bouwen willen we woningzoekenden sneller aan een woning helpen. Ook dragen we hiermee bij aan de leefbaarheid in onze dorpen doordat voorzieningen behouden kunnen worden. Met een gevarieerder aanbod aan woningen kunnen we actief doorstroming bevorderen en wonen huurders in een beter passende woning. Ook kunnen we bijzondere doelgroepen beter spreiden over ons bezit.

### Groeiopgave

Het toevoegen van extra woningen aan onze woningvoorraad is een belangrijke speerpunt uit ons ondernemingsplan en de Nationale Prestatie afspraken.
In 2025 zijn 20 appartementen in de kern Langeraar toegevoegd aan onze woningvoorraad. Daarnaast is een intramuraal zorgcomplex met 16 kamers met een beheerderswoning toegevoegd aan onze woningvoorraad in Leimuiden.

### Nieuwbouwontwikkelingen

Eind 2025 zijn de voorbereidingen met de gemeente over de plaatsing van 18 flexwoningen afgerond. Het gewijzigde bestemmingsplan is onherroepelijk verklaard en de omgevingsvergunningen afgegeven. We verwachten dat de 18 flexwoningen in Q2 2026 worden geplaatst en verhuurd.

In 2025 heeft de samenwerking met de gemeentes Kaag & Braassem en Nieuwkoop geleid tot 21 potentiële nieuwbouw- en herstructureringsprojecten met in totaal ruim 776 woningen. Ieder kwartaal wordt de haalbaarheid bepaald op basis van de vijf fases uit het investeringsstatuut. De eerste fases kennen een lage realisatie graad en de laatste fases een hoge. Hiermee proberen we te komen tot een realistische planning.

# 5. Resultaatgericht werken



# Resultaat gericht werken

We hebben in het ondernemersplan afgesproken dat ‘we doen wat we zeggen en we zeggen wat we doen’. Met een resultaatgerichte aanpak verminderen we het aantal klanten en de doorlooptijd, verhogen we de kwaliteit en beperken we onvoorziene kosten. Met een proactieve houding verbetert de samenwerking met onze stakeholders en verhogen we de medewerkerstevredenheid. Bij planmatig onderhoud en mutatie onderhoud maken we altijd afspraken over het resultaat van de opdracht. Dit doen we in de term ‘wat merkt de huurder hiervan’. We geven onze onderhoudspartners de ruimte om, als zij toch in de woning aan het werk zijn, direct een kleine reparatie uit te voeren. Door deze aanpak bereiken we een vermindering van het aantal reparatieverzoeken, lagere kosten en een hogere klanttevredenheid. In 2025 is verder ingezet op resultaatgericht werken binnen de organisatie. Dit betekent een verschuiving van traditioneel onderhoudsbeheer naar een meer procesmatige en data-gedreven aanpak.

### Ketensamenwerking DO-MO

Binnen het proces Dagelijks- en Mutatieonderhoud is er een belangrijke ontwikkeling geweest, namelijk het terugbrengen van het aantal onderhoudspartners. We werken nu met twee vaste ketenpartners in plaats van 13. We zien dat we beter in control zijn, dat er snellere doorlooptijden ontstaan en minder administratieve belasting. In 2026 kunnen we nog meer gaan sturen op overeengekomen KPI’s.

### Van opzichter naar regisseur

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

### Standaardisatie met eenheidsprijzen

Met het inrichten van de ketensamenwerking is er ook een eenheidsprijzenboek toegepast. Dit draagt bij aan een betere standaard en een efficiënter proces.

### Reparatieonderhoud

Voor het reparatieonderhoud is WDA in 2025 gestart met een ketensamenwerking. Na een eerste half jaar hebben we de samenwerking met één ketenpartner beëindigd omdat deze niet aan het kwaliteitsniveau kon voldoen. Met gebruik maken van de wachtkamerovereenkomst is een raamovereenkomst getekend met een partner waar we veel vertrouwen in hebben. Het werken met vaste eenheidsprijzen, een standaard onderhoudskwaliteit en vaste ketenpartners begint zijn vruchten af te werpen. Zowel in de samenwerking als in de gemiddelde kosten per opdracht. In 2025 zijn er 1.242 reparatiemeldingen aangenomen en verwerkt met een gemiddelde waarde van € 624, -.

### Mutatieonderhoud

Voor het mutatieonderhoud geldt hetzelfde als bij het reparatieonderhoud. Door een ketensamenwerking aan te gaan kunnen er betere afspraken worden gemaakt over KPI’s en prestaties. Dit zien we onder andere terug in de lange doorlooptijden van de mutaties. In 2025 zijn er 132 mutaties geweest met een gemiddelde waarde van € 10.682,- per mutatie.

### Vervanging BKT’s

In de eerste helft van het jaar zijn relatief veel BKT’s vervangen, waardoor het begrote bedrag al vroeg werd overschreden. Tijdens een kalibratiesessie in Q2, met behulp van de tool Onderhoudskwaliteit, is getoetst of regisseurs dezelfde afwegingen maakten. We zien dat er in de 2e helft van het jaar minder BKT’s zijn vervangen, deels door een betere afweging volgens de onderhoudskwaliteit. En anderzijds zijn er minder verzoeken en slechte BKT’s geconstateerd.

In 2025 zijn uiteindelijk meer vervangingen uitgevoerd dan begroot, vooral door 30% meer mutatiewoningen. Ook lagen de kosten per stuk hoger. Met het prijzenboek dat sinds september 2025 geldt, hebben we meer grip op marktconforme kosten. Daarnaast worden nu ook werkzaamheden uitgevoerd die niet in de standaard BKT-prijzen vallen, zoals het vervangen van plafonds, deuren en radiatoren.

Er is bewust voor gekozen om ons te conformeren aan het onderhoudskwaliteit en BKT’s te blijven vervangen waar dit ook echt noodzakelijk was.

### Vocht & Schimmel

Op dit speerpunt is in 2025 extra capaciteit ingezet en actief informatie gedeeld en op gehaald bij bewoners. Dit heeft ertoe geleidt dat er 96 meldingen van vocht & schimmel in behandeling zijn genomen. Er is in 2025 meer uitgegeven dan begroot. Dit zien we als een positief effect op de extra inzet in het afgelopen jaar. Met deze inzet hebben we ervoor kunnen zorgen dat bewoners weer gezond in hun woning kunnen wonen.

### Woonwensen onderzoek

Voor de gemeenten én de corporaties in het werkgebied, is in 2025 de behoefte aangegeven aan een woonbehoefte onderzoek om de vragen uit de markt beter in beeld te brengen. Dit wordt in 2026 uitgevoerd.

# 6. Interne organisatie



# Thuis in de toekomst

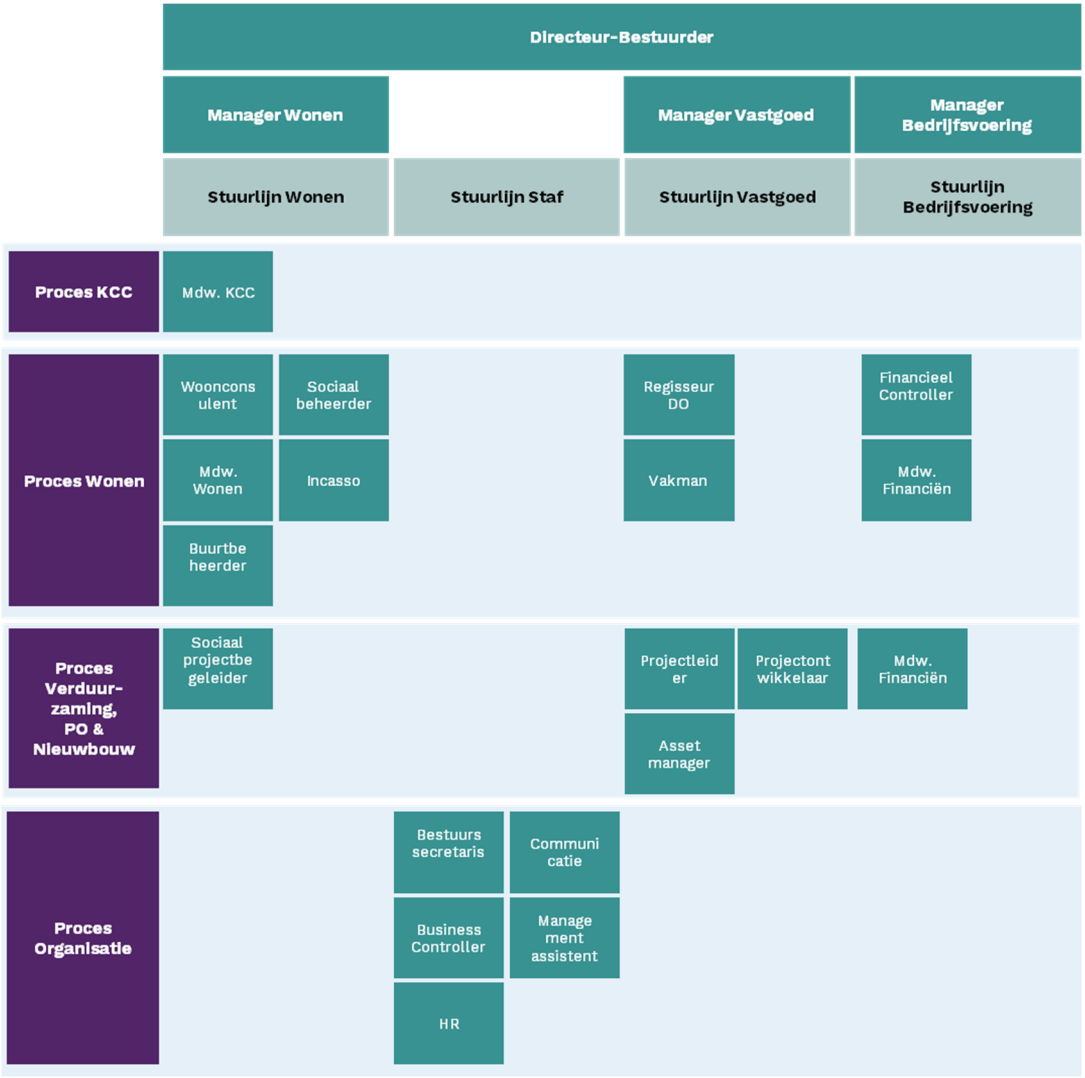
“We gaan op reis.” Met die woorden startte de eerste bijeenkomst voor het opstellen van ons nieuwe ondernemingsplan in 2024. In 2025 hebben we die reis verder vormgegeven en onze eerste doelen behaald. Het is goed om te zien hoe betrokken de medewerkers zijn bij het realiseren van het ondernemingsplan. Het laat zien dat het realiseren van een prettige woon- en leefomgeving in ons DNA is geland.

Net als in 2024 zijn de resultaten van de doelen uit het plan (de acht ‘bloemblaadjes’). Deze resultaten komen terug in het jaarplan en de afdelingsplannen. In 2025 hebben we voor het eerst deze cirkel geheel kunnen doorlopen. Het belangrijkste resultaat daarvan is dat we beter en tijdiger kunnen (bij)sturen. En dat heeft rust gebracht in de organisatie en in de werkprocessen.

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

### Woondiensten Aarwoude werkt procesgericht

In deze organisatiestructuur (matrixmodel) worden de verantwoordelijkheden zo laag mogelijk in de organisatie belegd. Binnen de organisatie is sprake van verschillende hoofdprocessen, die allen een manager als proceseigenaar hebben en een procescoördinator ter ondersteuning. Alle medewerkers worden opgeleid in het procesmatig werken. Hiërarchisch wordt verantwoording afgelegd in de stuurlijn. In onderstaand figuur is weergegeven op welke wijze Woondiensten Aarwoude haar organisatie heeft ingericht.



### Continue verbeteren door procesmatig werken

Om de professionalisering van de organisatie blijvend vorm te geven zijn in 2025 alle nieuwe medewerkers getraind in het ‘continue verbeteren’ door hen een Lean training te laten volgen. Daarmee hebben nu bijna alle mensen een training gevolgd (Green belt of Orange belt). Ook van inhuurkrachten die langdurig bij ons werkzaam zijn, verwachten wij dat zij werken volgens deze methode. Daarvoor is de Yellowbelt beschikbaar gesteld.

Om continue aandacht te besteden aan het proces het verbeteren zijn we naast de weekstarts in 2025 ook gestart met de “processtart”. In de “weekstart” komen alle medewerkers van een afdeling kort bij elkaar om de voortgang te bespreken en in de “processtart” komen alle medewerkers bij elkaar die betrokken zijn bij het proces. Door het direct contact in/bij het proces bereiken we een snellere afstemming over de afdelingen heen.

### Financiële positie

Woondiensten Aarwoude is een financieel gezonde corporatie. Dit is zichtbaar in de in hoofdstuk 10 gepresenteerde financiële kengetallen. Dit betreft de uitkomsten in 2025 en de verwachting in de komende jaren (bepaald in de meerjarenbegroting 2026-2031). 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 ons. Alle binnenkomende klachten worden geregistreerd en volgens een vaste procedure afgehandeld. De registratie geeft ons verbeterpunten die doorgevoerd worden in de organisatie. Wanneer een huurder niet tevreden is over de klachtafhandeling, wordt hij/zij doorverwezen naar de onafhankelijke (gezamenlijke) klachtencommissie of naar de huurcommissie.

In 2025 zijn er zesentwintig klachten ingediend. De meeste klachten gingen over verduurzaming en niet planmatig onderhoud, waarbij communicatie en de duur van het proces het meest genoemd is.
Aan het eind van 2024 is het (interne) klachtenproces opnieuw beschreven. In 2025 is het nieuwe klachtenproces geïmplementeerd. We hebben veel tijd besteed aan de registratie en de opvolging van de klachten om het proces als geheel te versnellen en de communicatie gedurende het proces te verbeteren. Wekelijks bespreken we de aantallen klachten en de voortgang van de afhandeling.

### Klachtencommissie

In 2025 is er bij de gezamenlijke klachtencommissie (in samenwerking met Woningstichting Nieuwkoop) voor Woondiensten Aarwoude geen klacht ingediend.

### Personeelsvertegenwoordiging

Vanwege de mogelijke fusie hebben de medewerkers besloten om een personeelsvertegenwoordiging (PVT) op te starten voor het onderdeel fusieverkenning. Vijf medewerkers hebben zich hiervoor aangemeld. We hebben met hen afgesproken dat de PVT dezelfde rechten heeft als een Ondernemingsraad bij een mogelijke fusie. Sinds de zomer van 2025 is er maandelijks een overleg tussen de PVT en de directeur-bestuurder om hen te informeren en de voortgang te bespreken. De leden van de PVT bespreken de uitkomsten weer met de medewerkers in de personeelsbijeenkomsten of in een separate bijeenkomst.

### Organisatie

In 2024 is door een extern bureau een medewerker tevredenheidsonderzoek gehouden om te meten wat de tevredenheid van medewerkers nu is en om te achterhalen wat er nog verbeterd kan worden. In 2025 zijn de geplande acties uitgevoerd en is tweemaal een ‘puls check’ gehouden om de tevredenheid van medewerkers hierop te meten. Medewerkers geven met een 7,6 aan dat zij tevreden zijn over de organisatie. Op diverse vlakken is er verbetering gerealiseerd en natuurlijk is er ook nog ruimte voor verdere verbetering.

Over geheel 2025 is de organisatie verder gegroeid naar 26,6 fte. Door hoger ziekteverzuim en door enkele vertrekkende medewerkers is de flexibele schil van (inhuur-) medewerkers nog wel noodzakelijk. Met deze flexibele schil is de organisatie in staat om de ambitieuze plannen uit te werken en ziekteverzuim op te vangen. Het blijft vooral moeilijk om goed technisch gekwalificeerd personeel te vinden en aan ons te binden.

### Opleidingen

Bij Woondiensten Aarwoude is een ruim budget voor opleidingen. Aan opleidingskosten is in 2025 € 92.000,- uitgegeven. Dat is iets minder dan het voorgaande jaar toen we veel Lean opleidingen en disctrainingen hebben gedaan. Medewerkers worden gestimuleerd om zich vakinhoudelijk verder te bekwamen en volgen ook trainingen voor hun persoonlijke ontwikkeling. Daarvoor hebben we ons aangesloten bij de Corporatie academie. Medewerkers kunnen via dat portaal online trainingen volgen en zich ook aanmelden (na afstemming) voor trainingsbijeenkomsten.

### Ziekteverzuim

In 2025 was het gemiddelde ziekteverzuim 9,8%. Het verzuim is daarmee fors gestegen ten opzichte van 2024 (2,5%). De belangrijkste oorzaak daarvan is een drietal langdurig zieke medewerkers.

### Governance en integriteit

De organisatie en de RvC houden zich aan de Governance code voor woningcorporaties. Ook wordt er ieder jaar aandacht besteed aan integriteit. Bij eventuele meldingen hanteren we het in 2024 vastgestelde protocol. Er is in 2025 eenmaal een onderzoek ingesteld waaruit is gebleken dat er geen onomstotelijk bewijs was van schending van integriteit.

Ook is in 2025, samen met de medewerkers en de Raad van Commissarissen, de integriteitscode herijkt. De nadruk lag hierbij op het samen bespreken van dilemma’s om zo van elkaar te leren.

Door de business controller en de manager Bedrijfsvoering zijn ook in 2025 trainingen georganiseerd voor personeel en bestuur om bewustzijn te creëren. Het gesprek hierover was heel waardevol.

# 7. Risicomanagement



# Risicomanagement

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

Binnen Woondiensten Aarwoude werkt de business controller onafhankelijk binnen de organisatie en heeft een gecombineerde tweede-/derdelijns controlerende rol. De business controller is betrokken bij besluiten binnen Woondiensten Aarwoude en geeft hier onafhankelijk advies over. Er wordt ook altijd getoetst of de voorgenomen besluiten passen bij de doelstellingen uit het ondernemingsplan. De Raad van Commissarissen (RvC) ziet (via de auditcommissie) toe op de werking van deze controlerende lijn, die extra controleert of de risico's binnen Woondiensten Aarwoude goed worden beheerst. Daarnaast kan de business controller direct contact opnemen met de voorzitter RvC om misstanden te melden. In 2025 heeft de business controller tweemaal verslag uitgebracht aan de RvC over haar bevindingen binnen Woondiensten Aarwoude.

De business controller voert interne controles en audits uit om:

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

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

### Belangrijkste risico's en beheersmaatregelen in 2025

In het afgelopen jaar (2025) hebben wij de volgende risico's als meest relevant benoemd:

1. Strategische risico's

**Politiek:** Inconsistente regievoering vanuit overheid. Besluiten worden genomen waardoor er vaak weinig tijd is om een continue strategie uit te voeren. Hetgeen is lastig voor lange termijn investeringen (e.g. plotselinge wens tot huurbevriezing)

**Juridisch:** Het niet naleven van wet- en regelgeving kan grote gevolgen hebben. WDA beperkt dit risico door duidelijke procesbeschrijvingen, jaarplannen en interne controles op te stellen en uit te voeren.

**Financieel:** Het niet nakomen van NPA afspraken vormt een risico. Dit wordt beheerst door jaarlijks diverse Monte Carlo analyses uit te voeren bij de begroting en waar nodig bijsturingsacties te formuleren. Daarnaast blijft de ontwikkelportefeuille flexibel (gefaseerd en in tijd aanpasbaar) zodat tijdige bijsturing mogelijk is.

2. Compliance risico's:

**Inkoop:** Gunning zonder gunningsformulier of buiten de procuratieregeling kan leiden tot financiële schade, juridische risico's en schijn van belangenverstrengeling. Dit risico wordt beperkt door de selectie van aannemers op vooraf vastgestelde criteria, het vastleggen van offertes, toepassing van het 4-ogenprincipe, regelmatige rapportage en afwijkingsanalyses, en het zorgvuldig opbouwen van een volledig inkoopdossier.

3. Overig:

**Druk op betaalbaarheid:** Een mogelijk plafond op huurstijgingen of stijgende energielasten kan de verdiencapaciteit van WDA onder druk zetten. Dit risico is niet te voorkomen, maar wel te beheersen door tijdig te anticiperen op overheidsplannen en investeringsplannen (zoals nieuwbouw) hierop aan te passen.

### Incidenten en verbetermaatregelen

In het afgelopen jaar hebben zich geen materiële incidenten voorgedaan. In 2025 is er veel aandacht geweest om meer controles binnen de afdelingen en processen te beleggen. Dit betekent dat de business controller meer opdracht geeft richting de desbetreffende afdeling om controles uit te voeren. De tweedelijns controles worden vervolgens steekproefsgewijs uitgevoerd. Processen worden hierdoor stabieler en fouten voorkomen. Er is o.a. een uitgebreide audit uitgevoerd op het reparatieverzoekenproces. Daarnaast is er veel aandacht geweest voor cybersecurity. We hebben in 2025 diverse proef hackmails verstuurd om medewerkers bewust te maken van het risico en we hebben meer tweestapsverificatie ingevoerd.

### Toekomstige ontwikkelingen

Voor het komende jaar blijven wij inzetten op verdere professionalisering van ons risicomanagement, met een focus op digitalisering en het verder introduceren van het 'three lines of control'-model. Daarnaast blijven wij alert op externe ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op onze maatschappelijke taak.

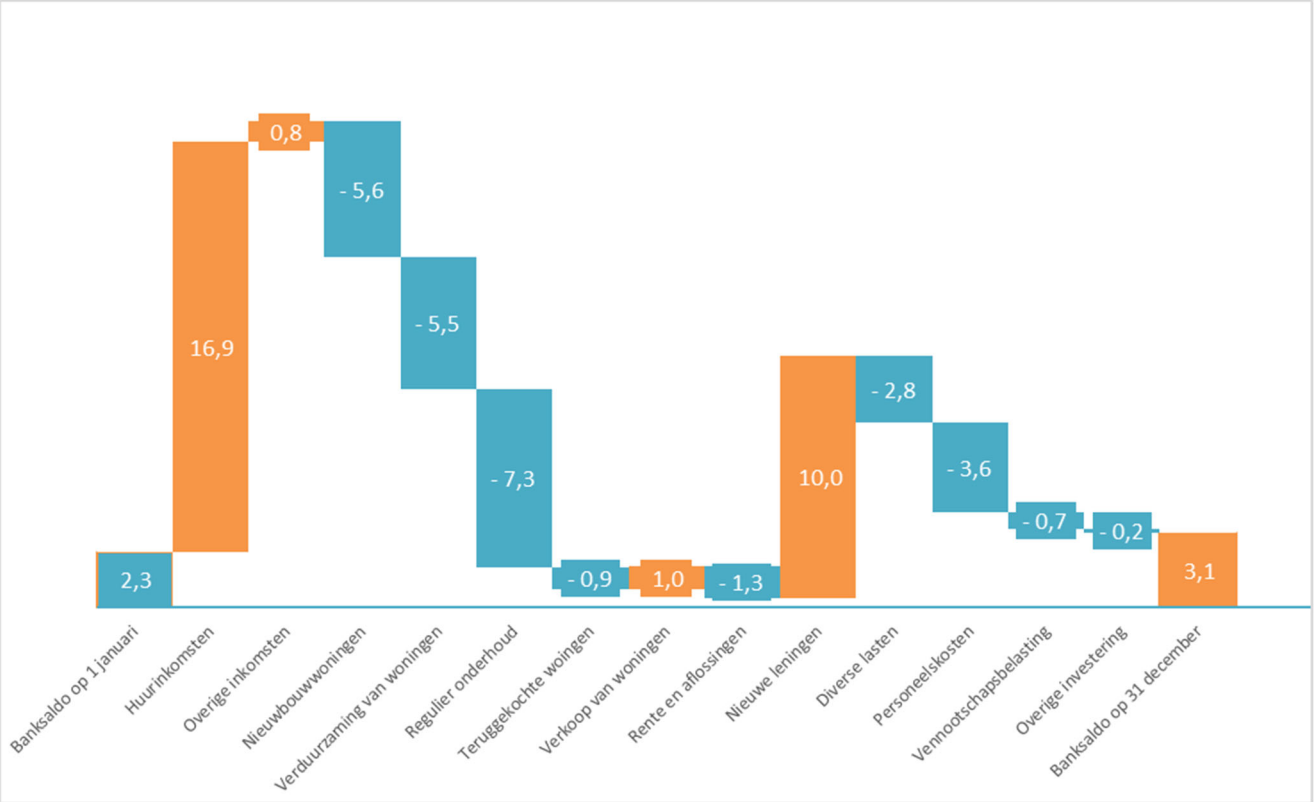
# 8. Kasstroomoverzicht



# Kasstroomoverzicht

Dit hoofdstuk is bedoeld om mensen die minder bekend zijn met de financiën van een woningcorporatie een eenvoudig, leesbaar en duidelijk overzicht te geven. Met dit hoofdstuk laten wij de belangrijkste in- en uitgaande kasstromen van Woondiensten Aarwoude zien. Waaruit bestaat het verschil tussen de beginstand van de bankrekeningen op 1 januari (€ 2,3 miljoen) en de eindstand op 31 december 2025 (€ 3,1 miljoen).

Om de hoofdlijnen zo overzichtelijk mogelijk weer te geven, hebben we de bedragen afgerond op miljoenen euro's.




## Aan de uitgavenkant

Woondiensten Aarwoude gaf in 2025 € 27,9 miljoen uit aan:

- € 5,6 miljoen aan de realisatie van nieuwbouwwoningen;
- € 5,5 miljoen kosten aan grondige verduurzaming van het woningbezit;
- € 7,3 miljoen kosten aan regulier onderhoud voor het woningbezit;
- € 0,9 miljoen aan teruggekochte koopgarant woningen;
- € 1,3 miljoen aan rente en aflossingen;
- € 2,8 miljoen aan diverse bedrijfslasten (waaronder servicekosten, primair systeem en verzekeringen, OZB);
- € 3,6 miljoen kosten aan personeel;
- € 0,7 miljoen aan Vennootschapsbelasting.
- € 0,2 miljoen aan overige investeringen (waaronder bedrijfsmaterieel en IT-systemen)

## Aan de inkomstenkant

Woondiensten Aarwoude ontving in 2025 € 28,6 miljoen:

- € 16,9 miljoen aan huuropbrengsten;
- € 0,8 miljoen aan overige opbrengsten
- € 1,0 miljoen uit verkoop van woningen
- € 10,0 miljoen uit nieuw afgesloten leningen

# 9. Algemene gegevens



| | |
|---|---|
| Naam: | Stichting Woondiensten Aarwoude |
| Adres: | Elzenlaan 1 |
| Plaats: | Woubrugge |
| Telefoon: | (0172) 50 35 55 |
| E-mailadres: | info@woondienstenaarwoude.nl |
| Internetadres: | Woondienstenaarwoude.nl |
| Directeur-bestuurder: | H.L.P. van der Velde |

Bij notariële akte van 22 juni 1994 is de Woningstichting Jacobswoude opgericht. Krachtens Koninklijk Besluit van 30 december 1994 (toelatingsnummer L 2084) is zij erkend als toegelaten instelling. Vanaf 1 januari 1999 is de naam Woningstichting Jacobswoude gewijzigd in Stichting Woondiensten Aarwoude.

Op de jaarrekening over 2025 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 Kaag en Braassem en Nieuwkoop.

Op 31 december 2025 waren 2.101 wooneenheden in exploitatie. Verder exploiteert Woondiensten Aarwoude acht standplaatsen voor woonwagens, vier garages, vijf parkeerplaatsen, vier bedrijfspanden, twee zorgcomplexen (in totaal 41 zorgplaatsen).

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

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

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

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

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

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

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

# 10. Financiële gegevens



## Algemeen

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

## Waardering vaste activa

### Ontwikkeling marktwaarde

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

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

| Waarde begrip (x € 1.000) | 31-12-2025 | 31-12-2024 |
|---|---|---|
| WOZ-waarde | 695.797 | 669.757 |
| Marktwaarde | 531.985 | 486.193 |
| Beleidswaarde | 239.975 | 178.075 |

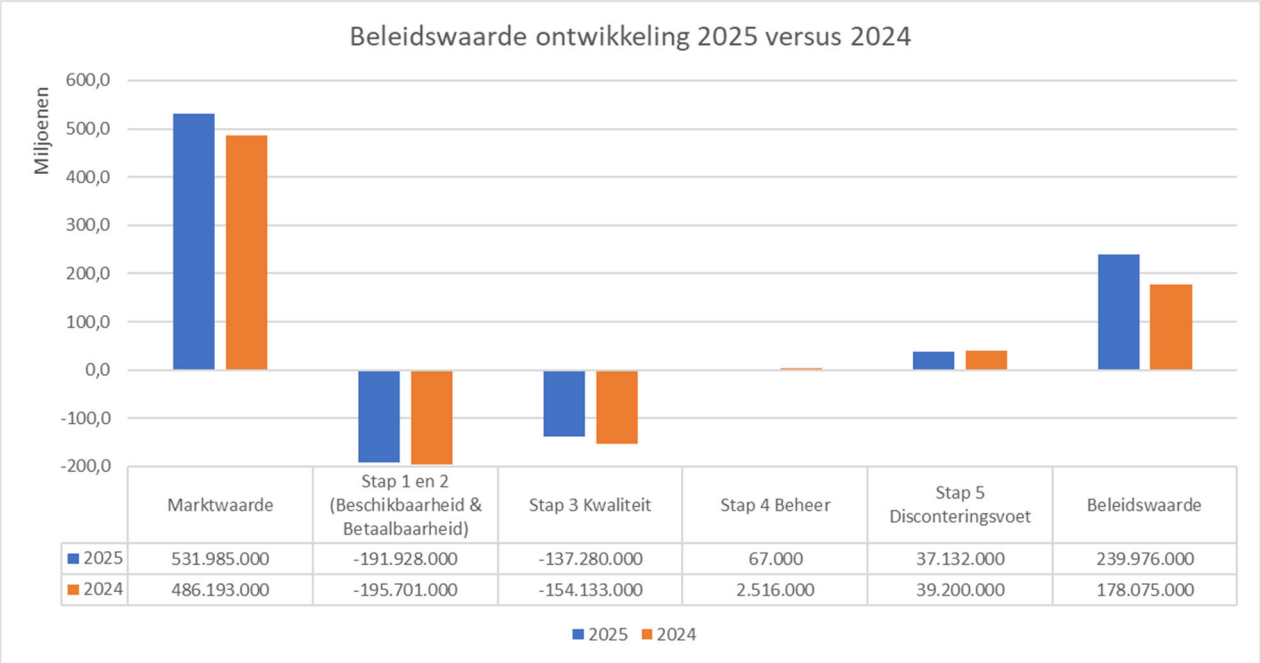
De waardering van het vastgoed is tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald. Per 31 december 2025 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in totaal € 532,0 miljoen (2024: € 486,2 miljoen). Een stijging van € 45,8 miljoen (+ 9%) met name door de nieuwe handboek parameters. De mutaties in aantal eenheden laten per saldo een toevoeging van twintig eenheden zien (nieuwbouw). Dit heeft een impact van € 7,2 miljoen op de ontwikkeling van de marktwaarde.
De stijging laat zien dat de autonome waardeverandering van het bezit tussen 31-12-2024 en 31-12-2025 is gestegen, dit is in lijn met landelijke cijfers.

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

## Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde

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

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




| | Marktwaarde | Stap 1 en 2 (Beschikbaarheid & Betaalbaarheid) | Stap 3 Kwaliteit | Stap 4 Beheer | Stap 5 Disconteringsvoet | Beleidswaarde |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | 531.985.000 | -191.928.000 | -137.280.000 | 67.000 | 37.132.000 | 239.976.000 |
| 2024 | 486.193.000 | -195.701.000 | -154.133.000 | 2.516.000 | 39.200.000 | 178.075.000 |

De beleidswaarde is in 2025 gestegen met € 61,9 miljoen van € 178,1 miljoen in 2024 naar € 240,0 miljoen per 31 december 2025.

Stap 1 & 2: Doordat in de beleidswaarde alle eenheden doorverhuurd worden tegen sociale huurprijs en er geen sprake mag zijn van uitponden/verkopen daalt de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde met € 192,6 miljoen. Ten opzichte van de afslag van 2024 is dit bedrag redelijk gelijk gebleven.

Stap 3: De afslag voor kwaliteit ten opzichte van de marktwaarde is dit jaar minder negatief geworden door een daling van onze onderhoudsnorm (€ 4.111 euro per vhe in 2025 ten opzichte van €4.390 euro per vhe in 2024). In 2024 was onze onderhoudsnorm één van de hoogste van Nederland. In 2025 hebben we daarom onder anderen onze Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) geoptimaliseerd wat tot een daling van de onderhoudsnorm heeft geleidt. Alle onderhoudscomponenten zijn gebaseerd op gevalideerde prijslijsten en in 2024 en 2025 hebben we van alle complexen de zogenaamde conditiemetingen uitgevoerd. Deze conditiemetingen zorgen voor een realistisch startjaar voor onderhoudsingrepen en voor nauwkeurigere data ten aanzien van afmetingen voor bijvoorbeeld schilderwerk. De impact van de onderhoudsnorm op de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde is € 137,3 miljoen negatief.

Stap 4: De afslag voor de beheerkosten is in 2025 positief doordat de beheernorm (inclusief belastingen zoals OZB) op het niveau van de markt ligt. Onze verdeelsleutel (het percentage) voor overhead en personeelskosten dat aan de 'lasten verhuur en beheer' wordt toegerekend is gelijk aan vorig jaar.

Stap 5: Het gebruik van een (per saldo lagere) coporatie-brede disconteringsvoet van 4,26%, veroorzaakt een stijging ten opzichte van de marktwaarde van € 35,7 mln. Dit is lager dan de disconteringsvoet van de marktwaarde (gemiddeld 5,91%) omdat het risicoprofiel voor sociale corporaties lager is dan voor een commerciële belegger. Een lagere disconteringsvoet leidt ertoe dat kasstromen in de toekomst contant gemaakt worden tegen een lager percentage, hetgeen een hogere waardering per heden oplevert. Dit effect is zoals vermeld € 35,7 mln euro positief.

## Toelichting kwalificatie duurzaamheidsingrepen als ingrijpende verbouwing:

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

## Financieel resultaat

| x € 1.000 | Realisatie 2025 | Begroot 2025 | Realisatie 2024 |
|---|---|---|---|
| Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 4.319 | 4.119 | 3.019 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 246 | 119 | 429 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 37.295 | 13.958 | 38.334 |
| Saldo financiële baten en lasten | -924 | -1.166 | -544 |
| Vennootschapsbelasting | 266 | 0 | -690 |
| **Resultaat na belasting** | **41.202** | **13.795** | **40.548** |

## Vergelijking jaarrekening 2025, begroting 2025 en jaarrekening 2024:

2025 is afgesloten met een fors positiever resultaat dan begroot en op een gelijk niveau als 2024. Onderstaand zijn de grootste verschillen toegelicht. Voor gedetailleerde informatie verwijzen wij naar de jaarrekening (vanaf Hoofdstuk 14).

## Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille:

Het resultaat is ruim € 1 miljoen hoger dan in 2024. Dit met name als gevolg van €1,0 mln hogere huurinkomsten wat deels te wijten is aan nieuwbouw, de huuraanpassing per 1 juli en huurharmonisatie. Het netto resultaat wijkt slechts € 0,2 mln af van de begroting.

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering van het vastgoed in exploitatie is in 2025 positief, net als in 2024. In de begroting 2025 werd rekening gehouden met een (ongerealiseerde) waarde ontwikkeling van € 18,8 miljoen. De werkelijke ongerealiseerde waardeverandering is € 38,4 miljoen (8%) hetgeen in lijn ligt met de landelijke cijfers. De Overige waardeveranderingen (o.a. Onrendabele investeringen) zijn voor € 4,8 miljoen begroot en de realisatie hieromtrent is € 1,2 miljoen euro. Deze waardestijging is tevens terug te zien in de mutatie in het eigen vermogen, zie onderstaand.

## Eigen vermogen

| x € miljoen | 2025 | 2024 | Mutatie |
|---|---|---|---|
| Herwaarderingsreserves | 381,9 | 343,2 | + 38,7 |
| Overige reserves | 88,0 | 85,5 | +2,5 |
| **Eigen Vermogen** | **469,9** | **428,7** | **+41,2** |

Het vermogen van Woondiensten Aarwoude is in 2025 toegenomen met € 41,2 miljoen. Net als voorgaande jaren bestaat deze met name uit de herwaarderingsreserve van het vastgoed en de last van onrendabele investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

## Continuïteit

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

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

## Interest Coverage Ratio

De ICR, ook wel rentedekkingsgraad genoemd, meet in hoeverre Woondiensten Aarwoude in staat is om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de operationele kasstroom. In **2025 was de ICR 3,8** (2024: 3,0) en hiermee is ruim voldaan aan de eis van het WSW en de interne norm. De operationele kasstroom van 2025 van positief € 2,4 miljoen en is fors afgenomen ten opzichte van 2024 (€ 1,6 miljoen).

## 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 23,6%** (2024: 26,4%) ruimschoots aan de maximale eis van het WSW van 70%. De (positieve) ontwikkeling van de LTV wordt met name verklaard door een stijging van de beleidswaarde.

## 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 57,5%** (2024: 60,6%). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale eis van het WSW van 30%.

## Discontinuïteitsratio's

De dekkingsratio (onderpand) beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De **dekkingsratio per 31 december 2025 is 8,8%** (2024: 9,7%). 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 **2025 is de onderpandsratio WSW 8,8%** (2024: 9,7%) en hiermee ruim onder de norm van 70%.

# 11. Verslag van de Raad van Commissarissen

2025



## Inleiding

Nadat in 2024 het nieuwe ondernemingsplan van WDA is vastgesteld, is er in dit verslagjaar hard gewerkt aan de realisatie daarvan. En met succes. We zien dat het ondernemingsplan, mede dankzij de wijze waarop het tot stand is gekomen, een levend document is geworden en dient als leidraad in het dagelijks handelen, realiseren en verantwoorden van organisatie en medewerkers.

Het ondernemingsplan 2024-2028 is vertaald naar in 2025 te boeken resultaten. We kunnen constateren dat het overgrote deel van de geformuleerde doelen is gerealiseerd. Daar waar het resultaat achterblijft bij de geformuleerde doelstelling (bijvoorbeeld op het gebied van klanttevredenheid) ligt er een analyse en een verbeterplan.

Een en ander betekent ook dat het realisme van jaarplan en begroting en de realisatiekracht van de organisatie sterk zijn verbeterd en dat, voor de wat langere termijn, de in het ondernemingsplan geformuleerde doelstellingen en daarmee de ambities uit de Nationale Prestatieafspraken binnen bereik komen.

Dat is een mooie prestatie van de gehele organisatie en een compliment waard.

Tegelijkertijd zien we ook dat we door de groei van de slagingskans op het gebied van nieuwbouw en de stijgende bouwkosten voor de eerste keer moeten gaan sturen op onze financiële ratio's. Doordat we dat inzicht vroegtijdig hebben geeft het ons de mogelijkheid om, via de komende meerjarenbegroting, tijdig bij te sturen.

Belangrijke ontwikkeling in 2025 is de samenwerking die er op bestuurlijk niveau is gezocht tussen WDA, WYwonen en Woningstichting Nieuwkoop. Gesprekken tussen deze corporaties over samenwerking op thema's zijn al snel uitgegroeid tot verkenning van een mogelijke fusie. Dat is uitgemond in een door partijen ondertekende verkenningsverklaring waarin de meerwaarde van een eventuele fusie op het gebied van het vervullen van de maatschappelijke opdracht, de dienstverlening aan de huurders, de kwaliteit van de organisatie en groeimogelijkheden voor medewerkers is uitgewerkt.

Op basis hiervan is besloten toe te werken naar een intentieverklaring tot fusie. Deze is op 11 december 2025 door de RvC goedgekeurd.

Toetsstenen voor de RvC van WDA in dit traject zijn: het creëren van maatschappelijke meerwaarde en een aantrekkelijke werkorganisatie met behoud van executiekracht en draagvlak voor een eventuele fusie bij de organisatie, huurdersorganisatie en gemeenten.

Parallel aan het door de drie bestuurders toewerken naar een intentieovereenkomst hebben vertegenwoordigers van de drie RvC's gesprekken gevoerd over de governance van een eventuele fusieorganisatie. In goed overleg hebben we, in lijn met wat voor organisatie we nastreven, keuzes gemaakt ten aanzien van het bestuursmodel en de gewenste kennis- en competentieprofielen, de manier van samenwerking en de samenstelling van de beoogde nieuwe Raad.

## 1. Visie en kaders

De RvC houdt toezicht op het opstellen en de realisatie van de strategie, de financiële en operationele continuïteit en het maatschappelijk presteren van de corporatie. Daarnaast adviseert de RvC de bestuurder gevraagd en ongevraagd en vervult zij richting de bestuurder de rol van werkgever.

### Toezichtskader

In 2024 is in dialoog tussen bestuurder en RvC de Visie op Bestuur en Toezicht opgesteld. De missie van WDA, "samenwerken aan de prettigste woonomgeving" en de strategische koers uitgezet in het ondernemingsplan vormt voor de RvC het kompas in zijn handelen.

Onze toezichtvisie luidt: "toezicht houden op de organisatie WDA en of zij de goede dingen goed doet". Voor de goede dingen is het toetsen van voorstellen aan de strategische koers relevant, waarbij het van belang is open te blijven staan voor nieuwe ontwikkelingen. Toezicht houden of de dingen ook goed door WDA wordt uitgevoerd heeft te maken met financieel continuïteit, compliant werkend, een goede interne organisatie, gedegen risicomanagement en verantwoording. Het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn staat daarbij voorop.

De waarden van waaruit wij toezicht houden zijn: betrouwbaar, eerlijk, verbindend, open en transparant, aanspreekbaar en onderzoekend.

Goed bestuur en toezicht begint er voor ons mee dat te allen tijde de van kracht zijnde wet- en regelgeving, statuten, reglementen en de Governancecode Woningcorporaties volledig worden nageleefd. Niet alleen naar de letter, maak ook naar de geest. Bij de invulling van onze taak richten wij ons zowel naar het belang van WDA als dat van betrokken belanghebbenden. Wij zien als belanghebbenden in ieder geval de huidige en toekomstige huurders, de regio en de collegecorporaties daarbinnen, de gemeenten in ons werkgebied en de werknemers van WDA.

De Visie op Bestuur en Toezicht is in het verslagjaar getoetst aan de in 2025 van kracht geworden nieuwe Governancecode Woningcorporaties. Dat heeft geleid tot een enkele aanscherpingen van de visie op het gebied van communicatie vanuit Raad en bestuur over de principes van de Governancecode.

### Reglementen RvC

Jaarlijks wordt getoetst of de reglementen van de RvC aanpassingen behoeven op grond van actuele juridische en/of maatschappelijke ontwikkelingen. Het betreft het bestuursreglement, het reglement van de RvC, het reglement van de auditcommissie en het reglement van de selectie- en remuneratiecommissie. Er is geconcludeerd dat aanpassing in 2025 niet nodig was; alle reglementen voldoen aan de externe vereisten.

## 2. Inhoudelijk toezicht

### Toezicht op (de uitvoering) van de strategie

Het ondernemingsplan en de daarvan afgeleide jaardoelen zijn leidend voor de activiteiten van Woondiensten Aarwoude.

De Raad bespreekt in haar vergaderingen de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van Woondiensten Aarwoude met de bestuurder. Hierbij komen zowel de toezichthoudende verantwoordelijkheid als de klankbordfunctie en het strategisch partnerschap van de Raad aan bod. We vervullen de toezichthoudende rol via de bespreking van jaarverslag, jaarrekening, managementletter en accountantsverslag, in aanwezigheid van de accountant, net als de beoordelingsbrief van de Autoriteit woningcorporaties, correspondentie met de Aw/WSW en eventueel andere toezichthoudende instanties.

Door middel van kwartaalrapportages heeft de Raad goed inzicht in de uitvoering van het ondernemingsplan, de bedrijfsvoering, de organisatieontwikkeling, de prestaties en de risico's. De kwartaalrapportage is steeds meer een product van de gehele organisatie en sluit goed aan bij het ondernemingsplan.

In de inleiding hebben we in hoofdlijnen beschreven hoe wij de prestaties over 2025 beoordelen. Wanneer we wat meer inzoomen op de subonderdelen valt op dat over de gehele linie de voorgenomen doelstellingen vrijwel zijn gerealiseerd: de realisatiegraad in onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw is flink toegenomen en de productie ligt vrijwel op schema.

De inzet op het gebied van leefbaarheid en de samenwerking daarbinnen met gemeente en maatschappelijke organisaties is versterkt en de eerste positieve resultaten daarvan zijn zichtbaar. Het is jammer dat de cijfers voor klanttevredenheid niet de gewenste ontwikkeling vertonen. Voor het jaar 2026 is de verbetering daarvan een prioriteit.

Wij komen tot dit oordeel op basis van de verstrekte kwartaalrapportages, gevoerde tussentijdse gesprekken met de bedrijfscontroller en het jaarverslag. In termen van onze visie op toezicht: "het goede wordt gedaan".

Dat "het goede ook goed" wordt gedaan blijkt uit het oordeel van de accountant: uit zowel de managementletter als het accountantsverslag bij de jaarrekening komt naar voren dat de administratieve organisatie en interne beheersing van Woondiensten Aarwoude op orde is.

Terugkomend onderwerp van gesprek in het afgelopen jaar was ook de voorgenomen overname van 260 woningen van Hof Wonen. Spijtig genoeg heeft dat uiteindelijk geen gestalte kregen omdat er geen vrijstelling van de overdrachtsbelasting kon worden verkregen. Voor WDA was enerzijds niet acceptabel zo veel kapitaal uit de sector te laten vloeien en anderzijds maakte het de deal financieel onverantwoord. In 2025 is vervolgens onderzocht of WDA een rol zou kunnen spelen in het beheer van de woningen voor Hof Wonen. In overleg met Hof Wonen is geconcludeerd is dat op dit moment dat niet verstandig is.

Toezicht op financiële en operationele prestaties en op beheersing van risico's

De Raad bespreekt jaarlijks met de bestuurder de risico's die de organisatie loopt aan de hand van een integrale risicoanalyse. De RvC heeft kennisgenomen van het risicobeleid van de organisatie en de in 2025 opgestelde risicomatrix voor strategische risico's met bijbehorende beheersmaatregelen en acties. Met de organisatie is afgesproken dat in 2026 de RvC een rol zal krijgen bij de actualisatie van de strategische risico's.

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.

## Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

**Huurderstevredenheid**
De doelstellingen op het gebied van huurderstevredenheid zijn in 2025 helaas niet behaald. Door de bestuurder is een analyse en verbeterplan opgesteld dat ertoe zal moeten leiden dat de beoogde doelstellingen uit het ondernemingsplan wel bereikt worden. Voor de RvC is dit een van de speerpunten voor het komende jaar.

**Leefbaarheid, huurdersbetrokkenheid**
De Raad constateert dat WDA grote stappen heeft gezet op het gebied van leefbaarheid: we zijn steeds meer aanwezig en zichtbaar in de dorpen, wijken en buurten waar we bezit hebben. Vooral in buurten die extra aandacht nodig hebben. We ervaren dat dit door de huurders gewaardeerd wordt en dat het bijdraagt aan het prettig wonen in een aangename buurt.

Ook zien we dat de extra inzet die er gepleegd wordt bij het vroegtijdig betrekken van bewoners bij verduurzamingsprojecten en sloop/nieuwbouwinitiatieven vruchten begint af te werpen; het draagvlak onder betrokken huurders voor onze plannen is flink toegenomen.

**Beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid**
In het ondernemingsplan van WDA is een forse ambitie opgenomen op het gebied van beschikbaarheid en duurzaamheid. De Raad constateert dat in het jaar 2025 zowel de nieuwbouwportefeuille als het aantal woningen waarin verduurzamingsmaatregelen worden getroffen (inclusief het uitfaseren van woningen met een EFG label) fors is toegenomen. De realisatiegraad van WDA ligt vrijwel op wat er beoogd is, ook in het kader van de NPA.

**Toezicht op belanghouders dialoog**
Ook dit jaar hebben we, conform de vereisten van de bepalingen uit de artikelen 3.18, 4 en 4.7 van de Governancecode, stilgestaan bij onze stakeholders en hoe we daar als organisatie, bestuurder en RvC en in de onderlinge samenwerking tussen bestuurder en RvC mee in verbinding willen staan. Uitgangspunt is dat we het contact met belanghebbenden van groot belang vinden. Als speler in het maatschappelijk middenveld kunnen we onze prestaties alleen realiseren in nauwe samenwerking met de andere maatschappelijke organisaties en gemeenten. In het stakeholdersregister is vastgelegd welke stakeholders we als WDA hebben en wie en hoe vaak (de bestuurder dan wel de RvC) richting die stakeholders acteert. Als RvC hebben we afgesproken altijd in overleg met de directeur-bestuurder contact te hebben met hen en ons in gesprekken bewust te zijn van onze toezichthoudende rol en moeten voorkomen dat we de bestuurder "voor de voeten lopen". Binnen deze ruimte ervaart de RvC het contact met stakeholders als bijzonder waardevol omdat het ons in staat stelt onze rol beter te vervullen.

Stakeholders waar de RvC gedurende het jaar proactief contact mee heeft gehad zijn de huurdersorganisatie SBBA, de personeelsvertegenwoordiging en het MT. Daarnaast is de RvC vertegenwoordigd bij de ledenbijeenkomsten van Holland Rijnland Wonen, het samenwerkingsverband van 13 corporaties in de regio. Tijdens deze bijeenkomsten worden er tussen bestuurders en commissarissen van de aangesloten corporaties actuele thema's besproken en is er gelegenheid collega's van andere corporaties te ontmoeten.

**Relatie en overleg met de huurdersorganisatie SBBA**
Huurdersorganisatie SBBA is één van onze belangrijkste overlegpartners. De huurdersorganisatie vertegenwoordigt de belangen van alle bewoners en woningzoekenden van Woondiensten Aarwoude. De huurderscommissarissen onderhouden namens de RvC het contact met SBBA, soms samen met de voorzitter. Dat contact verloopt altijd in een open, constructieve en professioneel kritische sfeer. 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 belangen 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
- de betaalbaarheid van de woningen en de zorg over de huurstijgingen
- de prestatieafspraken als jaarlijks terugkerend agenda-onderwerp met daarbij ook de samenwerking tussen WDA en SBBA
- de vraag over (het moment waarop) de SBBA mee kan denken over bepaalde (beleids)onderwerpen.

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

### Toezicht op verbindingen

WDA  heeft geen verbindingen.

### Toezicht op integriteit

De RvC hecht groot belang aan het thema integriteit, dat een hoeksteen vormt van de manier waarop de raad zijn verantwoordelijkheid invult. Zowel gezamenlijk als individueel onderstrepen de leden van de RvC het belang van een integere en onafhankelijke uitoefening van hun taken. Onze werkwijze is volledig in lijn met de Governancecode, die de basis vormt voor ons handelen. Integriteit is niet alleen een van de kernwaarden in onze Visie op Bestuur en Toezicht, maar ook een terugkerend agendapunt in onze overleggen.

In het verslagjaar heeft de RvC apart aandacht besteed aan integriteit middels een workshop waarin, op basis van gefingeerde casuïstiek, dilemma's zijn besproken. Doel van de training was het bewustzijn te vergroten over integriteit en ethisch gedrag, het herkennen van signalen van fraude en integriteitskwesties, hoe te handelen bij vermoedens daarvan en het oefenen met het afwegen van belangen en risico's. De RvC heeft dit als zeer waardevol ervaren.

Het beleidsdocument integriteit- en fraudeprotocol biedt een duidelijke leidraad voor het signaleren en afhandelen van integriteitsschendingen of fraude binnen de organisatie. Het stelt de RvC in staat om met vertrouwen te handelen en toe te zien op de naleving van integriteitsnormen binnen WDA. Het regelmatig bespreken en actualiseren van dergelijke protocollen dragen bij aan een solide governance cultuur. In het geval van mogelijke belangenverstrengeling wordt dit direct openlijk besproken, zodat een transparante en zorgvuldige afweging gemaakt kan worden. Het afgelopen jaar hebben zich geen situaties voorgedaan waarin sprake was van mogelijke belangenverstrengeling bij bestuur dan wel leden van de RvC.

Wel is een door de bestuurder in 2024 gemelde integriteitsmelding op het gebied van het niet volgen van de procuratieregeling onderzocht en in 2025 afgerond. Er bleek geen sprake van fraude te zijn, maar door de bestuurder zijn wel benodigde beheers- en verbetermaatregelen getroffen. Hierover is de accountant geïnformeerd.

Daarnaast heeft de bestuurder in 2025 de RvC geïnformeerd over het mogelijk niet integer handelen van een medewerker van WDA in het mutatieonderhoud. Het betrof een melding door een extern aannemersbedrijf. Hierop heeft de bestuurder extern onderzoek laten uitvoeren. Conclusie daarvan was dat er geen integriteitsschending kon worden vastgesteld.

### Opdrachtgeverschap externe accountant

Sinds 2023 is Flynth de accountant van WDA. De Raad van Commissarissen heeft in aanwezigheid van de bestuurder met de accountant de managementletter en de jaarrekening besproken. Daaruit zijn geen bijzondere zaken naar de voren gekomen. De account heeft als belangrijkste algemene constatering aangegeven dat de interne beheersing een beheerste en verzorgde indruk maakt en dat de bevindingen van vorige jaren zijn opgevolgd.

## 3. Werkgeversrol en verantwoording beloning

### Invulling werkgeversrol

In oktober 2025 heeft de remuneratiecommissie het jaarlijkse voortgangsgesprek met de bestuurder gevoerd en in december het beoordelings- en planningsgesprek. Deze gesprekken waren gebaseerd op input uit gesprekken met het managementteam (MT), de business controller en de huurdersorganisatie SBBA.

In algemene zin hebben we onze waardering uitgesproken voor de wijze waarop de bestuurder zijn taak in 2025 heeft vervuld. Naar de mening van de RvC valt te zien dat de organisatie zich steeds meer ontwikkelt in de richting als beoogd in het ondernemingsplan zowel op het “wat” (te leveren prestatie, de realisatiegraad) als het “hoe” (interne samenwerking, cultuur, procesgericht werken). Mooi is ook te zien dat deze ontwikkeling ook breed gedragen en gewaardeerd wordt in de organisatie. Dat maakt mensen trots en draagt bij aan het werkplezier.

Daarbij heeft de bestuurder grote voortgang geboekt in de samenwerking met twee andere corporaties. Was er begin 2025 nog sprake van het verkennen van vormen van samenwerking op deelgebieden, eind 2025 zitten we volop in vergevorderde gesprekken over een eventuele fusie.

Tijdens het beoordelingsgesprek hebben we ook vooruitgekeken en concrete afspraken gemaakt over de doelstellingen voor 2025. Deze afspraken zijn afgestemd op de strategische prioriteiten van Woondiensten Aarwoude, zodat de directeur-bestuurder met een heldere opdracht aan het komende jaar kan beginnen.

### Bezoldiging bestuurder 2025

WDA houdt zich aan de wet- en regelgeving op het gebied van bezoldigingen van bestuurders in de branche. In de toelichting op de winst- en verliesrekening staat de verantwoording van de beloning. Op basis van het gevoerde beoordelingsgesprek met de bestuurder is het salaris in 2025 verhoogd met het percentage waarmee het WNT-maximum is verhoogd. De bestuurder bleef daarmee in 2025 binnen de maximum bezoldiging.

### Permanente educatie bestuurder

Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 “PE-punten” halen, wat neerkomt op 108 uur studiebelastingsuren.
De bestuurder haalde in 2025 39 PE-punten en voldoet daarmee aan de gemiddelde eis van 36 punten per jaar.

### Advies en klankbordrol

Tijdens verschillende strategische en verdiepingssessies fungeerde de RvC als klankbord voor de bestuurder.

### In 2025 zijn er twee themabijeenkomsten geweest.

De eerste stond in het kader van samenwerking binnen de sector en Resultaatgericht Samenwerken in het onderhoud. Samen met directie en MT van WDA hebben we ons georiënteerd op mogelijke vormen van samenwerking en hun toegevoegde waarde voor de organisatie en haar opgaves.
In deze bijeenkomst is ook van gedachten gewisseld over de achtergronden van Resultaatgericht Samenwerken (RGS) en de mogelijke meerwaarde en risico’s voor WDA. De uitkomsten hiervan zijn door de werkorganisatie meegenomen in het verder uitwerken en implementeren van deze strategische keuze.

De tweede bijeenkomst had betrekking op het proces van fusie: hoe ziet dat er bij woningcorporaties uit en aan welke voorwaarden dient het in inhoudelijke zin en op het gebied van governance te voldoen. Dat is gedaan met ondersteuning van een externe adviesbureau mede gespecialiseerd in fusietrajecten bij woningcorporaties.

Daarnaast is er in de reguliere vergaderingen ook ruimte geweest om van elkaar van gedachten te wisselen op voorliggende vraagstukken of dilemma’s, waren leden van de RvC op individuele beschikbaar voor gedachtewisseling of advies en heeft de voorzitter regulier overleg met de bestuurder.

Bestuurder en RvC hebben tezamen geconcludeerd dat deze rol van de RvC in 2025 steeds meer, en op een natuurlijke wijze, vorm heeft gekregen.

## RvC besluiten 2025

2025.01.01 Besluit goedkeuren normenkader rendementseisen investeringen

2025.02.01 Besluit vaststellen memo bezoldiging d-b en RvC voor 2025

2025.02.02 Besluit vaststellen van het jaarverslag van de RvC over 2024

2025.02.03 Goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit haalbaarheidsbesluit warmtenet Langeraar met een geraamde investering voor de aansluiting van 121 woningen op het warmtenet

2025.02.04 Besluit instemming voorstel terugbrengen van het aantal RvC-leden van vijf naar vier leden in 2025

2025.04.01 Besluit goedkeuren voorgenomen bestuursbesluit verduurzaming 72 HAT woningen Leimuiden

2025.04.02 Besluit goedkeuren financieringsstrategie WDA

2025.04.03 Besluit goedkeuren stakeholderregister 2025

2025.04.04 Besluit vaststellen visie op bestuur en toezicht versie 2

2025.05.01 Besluit vaststellen jaarrekening, inclusief volkshuisvestingsverslag over 2024 en verlenen decharge aan bestuurder

2025.05.02 Besluit goedkeuren kadernota 2026

2025.05.03 Besluit goedkeuren integriteitscode 2025

2025.08.01 Besluit goedkeuren verduurzaming Woubrugge uitvoeringsfase 1

2025.08.02 Besluit goedkeuren aanbestedingsfase Noordeinde (Tochtpad /de Dobbe) volgens de normen van het huidige investeringsstatuut - met de opdracht aan organisatie om de kosten te reduceren

2025.09.01 Besluit goedkeuren verduurzaming Woubrugge uitvoeringsfase 2

2025.11.01 Besluit vaststellen begroting 2026, inclusief treasuryjaarplan, verkooplijst en MJOB 2026-2030 goedkeuren?

2025.11.02 Besluit vaststellen jaaragenda voor 2026

2025.11.03 Besluit vaststellen bezoldiging RvC 2026

2025.12.01 Besluit goedkeuren voorgenomen bestuursbesluit tekenen intentieverklaring fusie met WYwonen en Woningstichting Nieuwkoop, onder voorbehoud van het advies van de OR’en

## 4. Over de RvC

### Samenstelling

Hieronder de samenstelling van de Raad gedurende 2025.

| Naam | Eugènie de Schipper | Loes van Maarseveen | Rob Meijrink | Franklin van Rhoon | Onno Zwart |
|---|---|---|---|---|---|
| Geslacht | vrouw | vrouw | man | man | man |
| Woonplaats | Leiderdorp | Zoeterwoude | Amsterdam | Nijmegen | Langeraar |
| Geboortejaar | 1968 | 1971 | 1958 | 1960 | 1961 |
| Functie | - voorzitter | - lid<br>- huurderscommissaris | - lid<br>- lid auditcie<br>- vicevoorzitter vanaf 09/05 | - lid<br>- voorzitter remuneratiecie<br>- huurderscommissaris | - vice-voorzitter tot 09/05<br>- voorzitter auditie |
| Profiel | financiën en control, strategie | juridisch | volkshuivesting en vastgoed | volkshuisvesting | vastgoed |
| Deskundigheid | financieel algemeen, vastgoed en investeringen, governance | juridisch algemeen, bestuurlijk, governance en ontwikkeling | wonen, vastgoedbeheer- en ontwikkeling, duurzaamheid,organisatieontwikkeling | volkshuivesting, governance, vasgoedontwikkelinge en beheer, juridisch algemeen | vastgoedontwikkeling, en -strategie, duurzaamheid, waarde en rendement |
| Hoofdfunctie | Directeur Beleid en Strategie DUO | Omgevingsmanager gebiedsontwikkeling Den Haag Zuidwest, Gemeente Den Haag | Eigenaar RobMeijrink, advies & toezicht | Bestuurssecretaris / hoofd bestuursbureau Stichting Scholengroep Lingerijn | Directeur-bestuurder Greenport Ontwikkelings-maatschappij B.V.<br><br>Directeur-bestuurder ontwikkelings-maatschappij Airport Lelystad Almere N.V. |
| Nevenfunctie(s) | Lid Raad van Toezicht Cardea | | Zittingslid huurcommissie<br><br>Lid RvC woningstichting Naarden | Vice-voorzitter Raad van Toezicht Samenwerkingsstichting Kans en Kleur | Zelfstandig adviseur en interim manager |
| Onafhankelijk? | ja | ja | ja | ja | ja |
| Aanvang 1e termijn | 25-04-2018 | 22-11-2017 | 17-01-2024 | 05-09-2018 | 09-07-2017 |
| Einde huidige termijn | 24-04-2026 | 21-11-2025 | 16-01-2028 | 04-09-2026 | 05-09-2025 |
| Herbenoembaar | nee | nee | ja | nee | nee |
| PE-punten | 6 | 6 | 21 | 7 | n.v.t. |

Uit de tabel valt af te lezen dat alle vereiste deskundigheidsgebieden in de Raad zijn vertegenwoordigd en dat alle kwaliteitsprofielen uit de profielschets zijn afgedekt.

In onze vergadering van februari 2025 is, op basis van een evaluatie, besloten het ledental van de RvC terug te brengen van vijf naar vier. Aangezien er medio 2025 twee leden afscheid hebben genomen in verband met het verlopen van hun termijn, is er geworven voor één nieuwe commissaris op het profiel van Financiën & Vastgoed, tevens huurderscommissaris. Bij de benoeming van dit lid is de huurdersorganisatie SBBA nauw betrokken geweest: twee leden van SBBA hebben zitting gehad in de selectiecommissie en hebben in goed overleg met RvC en bestuur het nieuwe lid voorgedragen.

### Meldingsplicht

Volgens artikel 29n van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de Raad een brede meldingsplicht richting Aw. In 2025 hebben zich geen zaken voorgedaan die de RvC moest melden bij de Autoriteit woningcorporaties.

### Informatievoorziening

De Raad verkrijgt informatie van de organisatie middels de rapportage systematiek, de accountant, de Aw, het WSW en, indien van toepassing gemeenten en /of media. Daarnaast vormen de gesprekken die de Raad actief voert een belangrijke bron om te oordelen over het gevoerde beleid. In 2025 heeft de Raad (soms diverse malen) gesproken met de huurdersorganisatie (SBBA), de personeelsvertegenwoordiging van WDA, de business controller en het managementteam. Wij zien erop toe dat we voldoende informatie krijgen om onze taak goed te kunnen vervullen.

### Zelfevaluatie

In januari 2025 heeft de RvC zijn zelfevaluatie eigenhandig uitgevoerd. We hebben daarbij in de voorbereiding gebruik gemaakt van het zelfevaluatiegereedschap van de VTW bestaande uit een online vragenlijst en het Toezichtsspel en de afspraken en voornemens vanuit de voorgaande zelfevaluatie. De bestuurder heeft in de voorbereiding ook zijn inbreng ook geleverd, wat wij als zeer waardevol hebben ervaren.

Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat de aanbevelingen uit de evaluatie van 2024 voor een belangrijk deel opvolging hebben gekregen en we zien het resultaat daarvan terug in onze manier van vergaderen en de, strategische, focus die we weten aan te leggen. Ook onze rol van sparringspartner voor de bestuurder hebben we samen met de bestuurde beter vorm weten te geven: we slagen erin om op strategisch niveau goed te klankborden zonder op elkaars stoel terecht te komen. Hierdoor is er meer ruimte ontstaan voor diepgang en het goede gesprek en zijn we beter in staat gebruik te maken van de aanwezige kennis en elkaar te versterken.

Voor 2025 hebben we besloten een aantal zaken voort te zetten, zoals de observator die tijdens de vergadering (proces)interventies kan doen en na de vergadering haar of zijn reflectie geeft op de vergadering met daarbij aandacht voor onze dominante logica en patronen.

### Permanente educatie

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en dienen te voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW: er dienen minimaal 5 PE-punten per jaar behaald te worden. Alle leden van de Raad voldoen, na correctie aan de hand van overschot uit voorgaande jaren, aan de vereisten.

De Raad bespreekt onderling aan welke extra kennis behoefte is en wie daarvoor zorgt via bijscholing. Leerpunten uit de cursussen wisselen we onderling uit.

### Bezoldiging RvC

De bezoldiging van de RvC bevindt zich ruim binnen de adviesregels van de VTW. In ons bezoldigingsbeleid zoeken we de balans tussen maatschappelijke verantwoordelijkheid (spaarzaam omgaan met maatschappelijk kapitaal), onze verantwoordelijkheid (die vraagt om een professionele inzet) en het tijdsbeslag.

## Vergaderingen

Reguliere vergaderingen

De Raad van Commissarissen kwam in 2025 negen keer in een reguliere vergadering bijeen. Elke vergadering wordt voorafgegaan door een kort voorbereidend overleg van de RvC waarbij bepaald wordt welke (strategische) accenten we in de vergadering willen leggen.

### De RvC van WDA kent een tweetal commissies. De auditcommissie en de remuneratiecommissie.

De auditcommissie functioneert ter ondersteuning van het toezicht van de Raad van Commissarissen op alle bestuurs- en beleidsaspecten met een majeur financieel belang. Hiertoe wordt voorafgaande aan de reguliere vergaderingen van de Raad overleg gevoerd met de bestuurder, business controller en de manager Bedrijfsvoering. Ook dossierhouders vanuit de organisatie en, bij de jaarrekening en managementletter, accountant schuiven soms aan.

De auditcommissie adviseert de Raad van Commissarissen. De auditcommissie heeft geen besluitvormende bevoegdheden.

Naast de vaste onderwerpen als de jaarrekening, de accountantscontrole, het jaarverslag, de kadernota 2026, de begroting en de meerjarenbegroting en de managementletter zijn in het verslagjaar aan de orde geweest: het auditplan 2025, de kwartaalrapportages, de financieringsstrategie, en op het gebied van vastgoedinvesteringen het haalbaarheidsbesluit warmtenet Langeraar, de ontwerpfase voor de verduurzaming van 72 HAT-woningen, het investeringsbesluit voor de verduurzaming van 19 woningen in Woubrugge blok 1 t/m 3 en de verduurzaming van 35 woningen in Woubrugge blok 4 t/m 9.

De remuneratiecommissie heeft geen besluitvormende bevoegdheid, maar speelt – in zijn rol als werkgever – een belangrijke rol in de jaarlijkse evaluatie en beoordeling van de bestuurder en bij werving & selecties op het niveau van bestuur en RvC. Daarnaast coördineert het de zelfevaluatie en bezoldiging van de RvC.

In 2025 was de remuneratiecommissie verantwoordelijk voor de werving van het nieuwe RvC lid. Die hebben we, samen de huurdersorganisatie SBBA, succesvol kunnen afronden.

## 5. Vooruitblik naar 2026

Het op gelijkwaardige wijze verder vormgeven van de fusie met WYwonen en Woningstichting Nieuwkoop is voor ons een belangrijk speerpunt. De daarmee beoogde meerwaarde voor huurders, woningzoekenden, medewerkers en belanghouders willen we graag realiseren.

Tegelijkertijd hechten we ook aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen uit ons ondernemingsplan en de vertaling daarvan naar jaarplan & begroting 2026. Het zal van de organisatie veel vragen om het evenwicht tussen deze twee te behouden: enerzijds tijdens de verbouwing de winkel openhouden, anderzijds voldoende tijd en aandacht creëren om de verbouwing goed en zorgvuldig uit te voeren.

We realiseren ons dat dit veel zal vragen van bestuurder, MT en medewerkers van WDA. We wensen hen daarbij veel succes en vertrouwen op hun kennis, inzet en kwaliteiten.

### Tot slot

De bestuurder heeft de jaarstukken over 2025 opgesteld. De accountant heeft deze controleert en voorzien van een goedkeurende verklaring.

De RvC verenigt zich hiermee en verleent de bestuurder decharge voor het gevoerde beleid, en stelt de jaarrekening vast.

Er zijn alleen activiteiten ondernomen in het belang van de volkshuisvesting, in overeenstemming met de maatschappelijke taak en statuten van de stichting. OP het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De RvC en zijn individuele leden verklaren, conform de in- en externe richtlijnen, integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

De RvC spreekt zijn dank uit naar bestuurder en alle medewerkers van WDA voor hun grote en loyale inzet in het afgelopen jaar bij de realisatie van de doelstellingen van WDA in het streven naar “de prettigste woonomgeving”. Een speciaal woord van dank gaat uit naar de huurdersorganisatie SBBA voor hun inzet en kritische blik; het helpt ons alleen maar het nog beter te doen voor onze (toekomstige)huurders.

# 12. Jaarrekening

## Balans per 31 december 2025

# 12. Balans per 31 december 2025

| (x 1.000) | Ref. | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Vaste Activa** | **21.1** | | | | |
| *Immateriële vaste activa* | | | | | |
| Automatisering | | | 69 | | 48 |
| | | | | | |
| *Vastgoedbeleggingen* | **21.2** | | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | | 524.512 | | 479.371 | |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 7.473 | | 6.822 | |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 12.768 | | 12.918 | |
| DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | 1.762 | | 3.791 | |
| | | | 546.515 | | 502.902 |
| *Materiële vaste activa* | **21.3** | | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | | 1.672 | | 1.665 |
| | | | | | |
| *Financiële vaste activa* | | | | | |
| Latente belastingvordering(en) | **21.4** | 429 | | 0 | |
| Leningen u/g | | 0 | | 0 | |
| Te vorderen BWS-subsidie | | 0 | | 0 | |
| Overige vorderingen | | 0 | | 0 | |
| | | | 429 | | 0 |
| | | | | | |
| Som der vaste activa | | | 548.685 | | 504.615 |
| | | | | | |
| **Vlottende activa** | **21.5** | | | | |
| *Voorraden* | | | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | | 0 | | 0 | |
| Overige voorraden | | 71 | | 0 | |
| | | | 71 | | 0 |
| Vorderingen | | | | | |
| Huurdebiteuren | | 44 | | 58 | |
| Overheid | | 0 | | 0 | |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | | 196 | | 163 | |
| Overige vorderingen | | 0 | | 0 | |
| Overlopende activa | | 66 | | 53 | |
| | | | 305 | | 274 |
| | | | | | |
| Liquide middelen | **21.6** | | 3.100 | | 2.317 |
| | | | | | |
| Som der vlottende activa | | | 3.477 | | 2.591 |
| | | | | | |
| **Totaal activa** | | | **552.161** | | **507.207** |

| | Ref. | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Eigen vermogen** | **21.7** | | | | |
| Herwaarderingsreserve | | 381.907 | | 343.211 | |
| Overige reserves | | 88.013 | | 85.502 | |
| | | | 469.920 | | 428.713 |
| | | | | | |
| **Voorzieningen** | **21.8** | | | | |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | | 8.627 | | 15.629 | |
| Voorziening latente belastingverplichtingen | | 0 | | 0 | |
| | | | 8.627 | | 15.629 |
| | | | | | |
| **Langlopende schulden** | **21.9** | | | | |
| Schulden aan overheid | | 526 | | 564 | |
| Schulden aan kredietinstellingen | | 56.535 | | 46.901 | |
| Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 11.510 | | 11.704 | |
| Overige schulden | | 0 | | 0 | |
| | | | 68.571 | | 59.169 |
| | | | | | |
| **Kortlopende schulden** | **21.10** | | | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | | 341 | | 434 | |
| Schulden aan overheid | | 37 | | 36 | |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | | 3.580 | | 1.574 | |
| Belastingen en premies sociale verzekering | | 348 | | 881 | |
| Overige schulden | | 132 | | 121 | |
| Overlopende passiva | | 606 | | 650 | |
| | | | 5.043 | | 3.696 |
| | | | | | |
| **Totaal passiva** | | | **552.161** | | **507.207** |

# 13. Winst- en verliesrekening over 2025(Functioneel model)

| (x 1.000) | Ref. | Totaal 2025 | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|
| Huuropbrengsten | 22.1 | 16.824 | 15.756 |
| Opbrengsten servicecontracten | 22.2 | 257 | 422 |
| Lasten servicecontracten | 22.3 | -421,06 | -434 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 22.4 | -1.028 | -887 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 22.5 | -8.951 | -9.595 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 22.6 | -1.012 | -919 |
| **Totaal van Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille** | | **5.669** | **4.343** |
| | | | |
| 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 | 949 | 1.267 |
| Toegerekende organisatiekosten | 22.7 | -31 | -17 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 22.7 | -669 | -820 |
| **Totaal van Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille** | | **249** | **429** |
| | | | |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 22.8 | -1.236 | -19.974 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 22.8 | 38.396 | 58.783 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 22.8 | 135 | -475 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | 22.8 | 0 | 0 |
| **Totaal van Waardeveranderingen vastgoedportefeuille** | | **37.295** | **38.334** |
| | | | |
| Opbrengst overige activiteiten | 22.9 | 382 | 373 |
| Kosten overige activiteiten | 22.9 | -58 | -18 |
| **Totaal van Netto resultaat overige activiteiten** | | **324** | **355** |
| | | | |
| **Overige organisatiekosten** | 22.10 | **-1.320** | **-1.351** |
| **Kosten omtrent leefbaarheid** | 22.11 | **-352** | **-329** |
| | | | |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 22.12 | 96 | 176 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 22.12 | -1.021 | -720 |
| **Totaal van financiële baten en lasten** | | **-924** | **-544** |
| | | | |
| **TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN** | | **40.941** | **41.238** |
| | | | |
| Belastingen | 22.13 | 266 | -690 |
| Resultaat uit deelnemingen | | - | 0 |
| | | | |
| **TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN** | | **41.207** | **40.549** |

# 14. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

| (x 1.000) | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Operationele activiteiten** | | |
| **Ontvangsten:** | | |
| Huurontvangsten | 16.855 | 15.756 |
| Vergoedingen | 691 | 784 |
| Overheidsontvangsten | 0 | 0 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 71 | 11 |
| Ontvangen interest (uit operationele activiteiten) | 80 | 154 |
| **Saldo ingaande kasstromen** | **17.697** | **16.705** |
| | | |
| **Uitgaven:** | | |
| Erfpacht | 0 | 0 |
| Betalingen aan werknemers | 3.648 | 3.279 |
| Onderhoudsuitgaven | 7.300 | 7.173 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 2.701 | 2.562 |
| Betaalde interest | 843 | 720 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 39 | 36 |
| Verhuurderheffing | 0 | 0 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 46 | 50 |
| Vennootschapsbelasting | 704 | 1264 |
| **Saldo uitgaande kasstromen** | **15.281** | **15.085** |
| **Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten** | **2.416** | **1.621** |
| | | |
| **(Des)investeringsactiviteiten** | | |
| **MVA ingaande kasstroom** | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 954 | 1271 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (o.a. VOV) | 0 | 0 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 |
| Verkoopontvangsten grond | | |
| (Des) Investeringsontvangsten overig | | |
| **Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa** | **954** | **1271** |
| **MVA uitgaande kasstroom** | | |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden | -5.572 | -5.514 |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden | -5.466 | -716 |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden | -925 | -501 |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | 0 | -265 |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 |
| Investeringen overig | -153 | -94 |
| **Verwerving van materiële vaste activa** | **-12.115** | **-7.091** |
| **Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA** | **-11.161** | **-5.819** |

| | | |
|---|---|---|
| **FVA** | | |
| **Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA** | **0** | **0** |
| | | |
| **Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten** | **-11.161** | **-5.819** |
| | | |
| **Financieringsactiviteiten** | | |
| **Ingaand** | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 10.000 | 8.000 |
| Nieuwe ongeborgde leningen | 0 | 0 |
| **Uitgaand** | | |
| Aflossing geborgde leningen | -437 | -5.430 |
| Aflossing ongeborgde leningen | -36 | -22 |
| **Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten** | **9.527** | **2.548** |
| | | |
| Toename/Afname van geldmiddelen | 783 | -1.651 |
| Wijziging kortgeld | 0 | 0 |
| | | |
| **Geldmiddelen aan het begin van de periode** | 2.317 | 3.968 |
| **Geldmiddelen aan het einde van de periode** | 3.100 | 2.317 |
| **Toename/afname van geldmiddelen** | 783 | -1.651 |

# 15. Algemene toelichting

## 15.1 Algemeen

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

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

### WET- EN REGELGEVING

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

# 16. Schattingswijzigingen en Stelselwijzigingen

## 16.1 Stelstelwijzigingen

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

## 16.2 Schattingswijzigingen

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.

In de jaarrekening 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen, behalve de hantering van het Handboek modelmatig waarderen markwaarde van de versie van 2025 (vorig jaar 2024).

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

1. Parameter aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen.
> Aanpassing macro-economische marktparameters
> Aanpassing van o.a. markthuur, leegwaarde(stijging)
2. Methodische wijzigingen in het handboek en de software.
> Aanpassing van o.a. disconteringsvoet

# 17. Schattingen

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

# 18. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

18.1 Vaste Activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

*Automatisering*

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Om vast te stellen of er voor een immaterieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering, wordt verwezen naar noot 3.5 'Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa'.

## 18.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB-VASTGOED EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

*DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

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

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

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

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

**Waardering bij eerste verwerking**

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

**Waardering na eerste verwerking**

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

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

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

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

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

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

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

## GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN DE BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van WDA. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.
De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat. Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025').
De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

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

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

► De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit (conform handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 paragraaf 9.2.6).

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

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

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

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

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

- de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend met een bedrag dat minimaal gelijk is aan de norm welke is weergegeven in de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.

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

WDA heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.
Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

## 18.3 Materieel Vaste Activa

### VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

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

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

### ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

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

### ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

Bij een waardestijging van de verkopen onder voorwaarden, van de betreffende woning, ten opzichte van de boekwaarde op het moment van verkoop, wordt de waardestijging verwerkt als ongerealiseerde winst in het eigen vermogen.
Voor de in de regeling overeengekomen terugkoopwaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting is afhankelijk van de waarde ontwikkeling in het economisch verkeer en wordt jaarlijks gewaardeerd.

## 18.4 Financiële vaste activa

### LATENTE BELASTINGVORDERINGEN EN –VERPLICHTINGEN

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

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

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

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

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

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

Het rentepercentage dat wordt gehanteerd voor de berekening van de latenties is gebaseerd op de gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille van Aarwoude en is voor het boekjaar 2025 berekend op 2,0%. Na aftrek van het vennootschapsbelastingtarief (25,8%) bedraagt de netto rente 1,48%. De latenties van Aarwoude worden berekend op basis van het geldende vennootschapsbelasting (top)tarief van het betreffende boekjaar.

## 18.5 Voorraden en vorderingen en voorraden

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid is per vordering beoordeeld en in mindering genomen op de vordering (voorzien).
Voorraden bestemd voor de verkoop worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten of tegen lagere actuele waarde. Waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de waardering op balansdatum. Rentelasten worden niet geactiveerd maar ten laste van het resultaat gebracht.

## 18.6 Liquide middelen

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

## 18.7 Eigen vermogen

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

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

## 18.8 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

### VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERING NIEUWBOUW EN VERDUURZAMINGSPROJECTEN

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

### 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 2025 143,1% (ultimo 2024: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 105% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraadhoger is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4 % is geen sprake van een reservetekort.

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

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

## 18.9 Langlopende schulden

### LENINGEN OVERHEID EN KREDIETINSTELLINGEN

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

### TERUGKOOPVERPLICHTING WONINGEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

## 18.10 Kortlopende schulden

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

# 19. Grondslagen voor de resultaatbepaling

## 19.1 Algemeen

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

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

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

**Opbrengstenverantwoording**

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

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

Aard van de prestatieverplichtingen

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

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

**Contractuele afspraken en wijze van facturatie**

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

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

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

### HUUROPBRENGSTEN

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

### OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

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

### LASTEN SERVICECONTRACTEN

Dit betreffen betaalde servicekosten welke verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De opbrengsten worden verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten.

### LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

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

### LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

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

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

### OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

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

### NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

## Waardeveranderingen vastgoed portefeuille

### NIET GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

### NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

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

### LEEFBAARHEID

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

## Saldo financiële baten en lasten

### ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

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

### RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

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

### BELASTINGEN

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

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

## 19.2 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

### PRIJSRISICO

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

### KASSTROOMRISICO

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

### VALUTARISICO

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

### RENTERISICO

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

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

### KREDIETRISICO

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

### LIQUIDITEITSRISICO

Woondiensten Aarwoude maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Per ultimo 2025 werd geen gebruik gemaakt van de beschikbare kredietfaciliteiten.

### BESCHIKBAARHEIDSRISICO

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

Woondiensten Aarwoude hanteert voorlopig nog steeds het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw en heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Tot en met 2025 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woondiensten Aarwoude ook in 2025 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

## 20. Toelichting kasstroomoverzicht

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

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

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

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

## 21. Toelichting op de balans

(x € 1.000)

### 21.1 **Immateriële Vaste Activa**

AUTOMATISERING

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Aanschafwaarde | 80 | 74 |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -32 | -12 |
| **Stand per 1 januari** | **48** | **62** |
| | | |
| Investeringen | 43 | 6 |
| Desinvesteringen | 0 | 0 |
| Afschrijvingen | -22 | -20 |
| Afschrijvingen desinvesteringen | 0 | 0 |
| | | |
| **Stand per 31 december** | **69** | **48** |
| | | |
| Aanschafwaarde | 123 | 80 |
| Cumulatieve herwaarderingen en afschrijvingen | -54 | -32 |
| **Stand per 31 december** | **69** | **48** |

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

### 21.2 **Vastgoedbeleggingen**

DAEB-VASTGOED EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

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

| | DAEB | niet-DAEB | Totaal |
|---|---|---|---|
| Aanschafwaarde | 146.848 | 2.738 | 149.587 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 332.793 | 4.202 | 336.995 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -271 | -118 | -389 |
| **Stand per 31 december 2024** | **479.371** | **6.822** | **486.193** |
| | | | |
| Nieuwbouw: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 7.082 | 0 | 7.082 |
| Uitgaven na eerste waardering | 58 | 0 | 58 |
| Terugkoop vanuit Verkoop onder Voorwaarden | 338 | 0 | 338 |
| Verkopen (voorraad verkopen) | -222 | 0 | -222 |
| Overheveling DAEB en Niet-DAEB | 0 | 0 | 0 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen | 37.886 | 650 | 38.536 |
| | | | |
| **Stand per 31 december 2025** | **524.512** | **7.473** | **531.985** |
| | | | |
| Aanschafwaarde | 154.255 | 2.738 | 156.993 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 370.510 | 4.834 | 375.344 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -253 | -99 | -353 |
| **Stand per 31 december 2025** | **524.512** | **7.473** | **531.985** |

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 2025 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

| Parameters woongelegenheden per 31-12-2025 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 e.v. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prijsinflatie | 3,30% | 3,20% | 2,60% | 2.2% | 2,20% | 2,20% | 2,00% |
| Loonstijging | 6,70% | 4,90% | 4,20% | 3,30% | 3,30% | 3,30% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | | 4,90% | 4,20% | 3,30% | 3,30% | 3,30% | 2,50% |
| Leegwaardestijging | 8,75% | 4,80% | 4,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe | € 1.752 gemiddeld | | | | | | |
| Gem. beheerskosten per vhe | EGW 569,07 - MGW 558,41 Studenteneenheid 526,47 - Zorgeenheid 514,65 | | | | | | |
| Gemeentelijke OZB | Gemeente Kaag en Braassem 0,09% en Gemeente Nieuwkoop 0,12396% (van de WOZ waarde) | | | | | | |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. Gemeentelijke OZB) | 0,07% van de WOZ-waarde | | | | | | |
| Verhuurderheffing | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Huurderving, als % van de huursom | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe | 6,10% | | | | | | |
| Gem. mutatiekans bij uitponden | 6,20% | | | | | | |
| Verkoopkosten bij uitponden | 1% van de leegwaarde | | | | | | |
| Gem. disconteringsvoet | 5,89% | | | | | | |

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 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

| Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed per 31-12-2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 e.v. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prijsinflatie | 3,30% | 3,20% | 2,60% | 2.2% | 2,20% | 2,20% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe | BOG: € 7,69 per m² BVO exclusief BTW<br>MOG: € 9,35 per m2 BVO inclusief BTW<br>ZOG: € 12,42 per m² BVO inclusief BTW | | | | | | |
| Mutatieonderhoud per vhe | BOG: € 12,90 per m² BVO exclusief BTW<br>MOG: €15,62 per m² BVO inclusief BTW<br>ZOG: €15,62 per m² BVO inclusief BTW | | | | | | |
| Marketing | 14% van de marktjaarhuur | | | | | | |
| Beheerskosten per vhe als % van markthuur | 2% - 3% van de markthuur | | | | | | |
| Gem.belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe | 0,13% tot 0,35% van de WOZ waarde | | | | | | |
| Gem. disconteringsvoet | 9,39% | | | | | | |

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

| Parameters parkeergelegen- heden per 31-12-2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 e.v. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prijsinflatie | 3,30% | 3,20% | 2,60% | 2.2% | 2,20% | 2,20% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe per jaar | € 70,99 per jaar per parkeerplaats, €238,98 voor garageboxen | | | | | | |
| Marketing | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Beheerskosten per vhe | € 35,49 per jaar per parkeerplaats, €48,51 voor garageboxen | | | | | | |
| Gem.belastingen, verzekeringen en overige | 0,23% | | | | | | |
| Gem. disconteringsvoet | 7,95% | | | | | | |
| De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting (10,4% van de leegwaarde) alsmede notaris- en registratiekosten (1% van de leegwaarde), bedragen 11,4% van de berekende leegwaarde van een verhuureenheid tot en met 31-12-2025. Vanaf 1-1-2026 in totaal 9,0% in verband met het nieuwe tarief OVB per 1-1-2026 van 8,0% (was 10,4%). | | | | | | | |

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

## INSCHAKELING TAXATEUR

Full waardering van twee eenheden bedrijfsonroerend goed (niet-daeb) is in 2024 en 2025 door een externe taxateur getaxeerd, Capital Value. Deze taxateur staat ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

## BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 239.975.000 (2024: € 178.075.000 euro -, mutatie zijnde +/+ 30%).

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

| | DAEB | Niet-DAEB |
|---|---|---|
| Gemiddelde streefhuur per maand voor Woongelegenheden | € 803 | € 1.314 |
| Gemiddelde streefhuur per maand voor BOG/MOG/ZOG | Gelijk aan contracthuur | |
| Norm beheerlasten per jaar per woning | € 1.063 | € 1.063 |
| Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning | € 4.117 | € 4.348 |
| Aantal verhuureenheden met EFG label | 203 | € - |

**Streefhuur**

Het streefhuurbeleid van Woondiensten Aarwoude is gebaseerd op 100% van de van maximaal redelijke huur op basis van WWS-punten. Als gevolg van naleving van de passend toewijzen regels is het niet in alle gevallen mogelijk om de streefhuur te realiseren.
In de bepaling van de beleidswaarde is om die reden uitgegaan van een geschatte streefhuur, rekening houdende met de aftoppingsgrenzen van het passend toewijzen. De streefhuur welke per vhe is ingerekend, is gemiddeld 73,9% van de maximaal redelijk huur.
Deze realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streef huur over de afgelopen jaren door Woondiensten Aarwoude.

**Onderhoud**

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- ► Reparatie- en klachtenonderhoud
- ► Mutatieonderhoud
- ► Contractonderhoud
- ► Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex (cf leidraad economische parameters van de AW). Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. (MJOB) van Woondiensten Aarwoude. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Woondiensten Aarwoude beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 2026-2030 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woondiensten Aarwoude conditiemetingen  Hiertoe hanteert Woondiensten Aarwoude een periodieke actualisatie door eens per drie jaar ieder complex te beoordelen per bouwelement.  Bij het opstellen van de MJOB houdt WDA rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op de prijslijst van het MJOB-software programma.

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

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

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doortopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties

► De levensduur van de complexen is (indien van toepassing) verlengd naar 60 jaar
► Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
► Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden

► Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

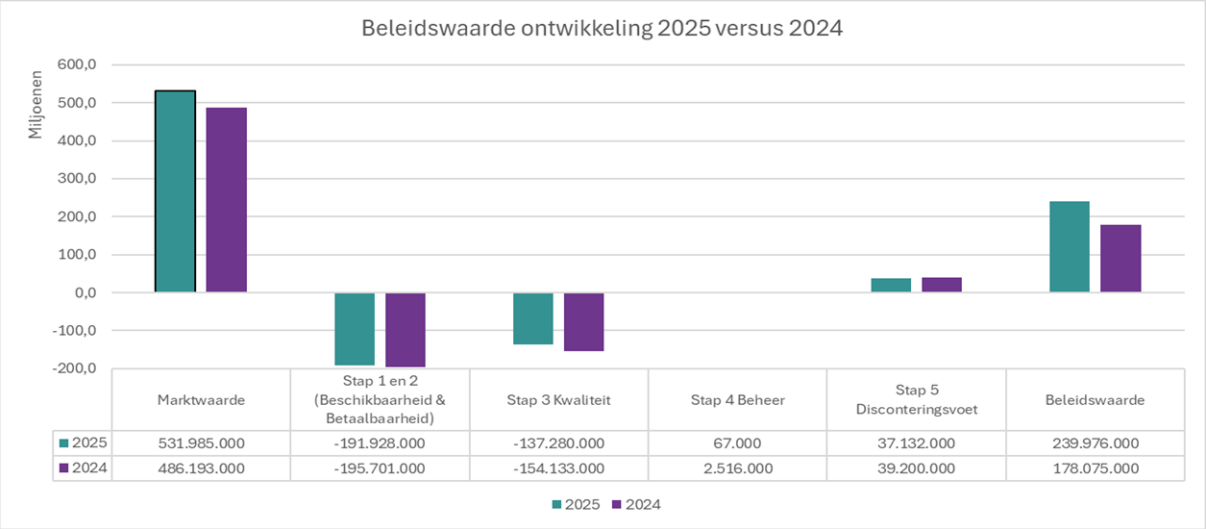
De MJOB - horizon in ons onderhoudssysteem is voor 60 jaar beschikbaar en dient als uitgangspunt voor de onderhoudsnormen. Deze MJOB is de is de best mogelijke schatting ten tijden van het opstellen van de MJB van het jaar waarin de deze jaarrekening wordt vastgesteld. De MJOB is met de nodige zorgvuldigheid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

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

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

**Beheerlasten**
De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en RvC goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026-2030.

**Beleidswaarde**




**Sensitiviteitsanalyse**

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

| Aanpassing element | Mutatie | Impact € | Impact % |
|---|---|---|---|
| Disconteringsvoet | 0,5% hoger | € -23.326.692 | -9,72% |
| Mutatiegraad | 0,5% hoger | € 1.036.992 | 0,43% |
| Streefhuur per maand | € 25 euro lager | € -13.701.933 | -5,71% |
| Onderhoudsnorm | € 100 euro hoger | € -8.304.211 | -3,46% |
| Beheernorm | € 100 euro hoger | € -8.304.211 | -3,46% |

## ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Aanschafwaarde | 6.702 | 6.865 |
| Cumulatieve herwaarderingen | 6.216 | 5.091 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | - | - |
| Stand per 1 januari | **12.918** | **11.956** |
| | | |
| Investeringen nieuwe VOV verkopen | - | 278 |
| Teruggekocht en in verhuur voor eigen exploitatie | -338 | -501 |
| Teruggekocht en verkocht (vrije verkoop) | -669 | -265 |
| Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde | 857 | 1.450 |
| | | |
| **Stand per 31 december** | **12.768** | **12.918** |
| | | |
| Aanschafwaarde | **6.205** | **6.702** |
| Cumulatieve herwaarderingen | **6.563** | **6.216** |
| Cumulatieve waardeverminderingen | **-** | **-** |
| **Stand per 31 december** | **12.768** | **12.918** |

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

### DAEB VASTGOED IN ONTWIKKELING

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

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

| *1 januari* | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Verkrijgingsprijzen | 9.022 | 1.323 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -5.231 | -1.100 |
| **Stand per 1 januari** | **3.791** | **223** |
| | | |
| *Mutaties* | | |
| Investeringen | 13.297 | 6.230 |
| Overboeking vanuit voorraad | - | 1.469 |
| Onrendabele investeringen | -8.244 | -4.131 |
| Overboeking naar Vastgoed in exploitatie | -7.082 | - |
| ***Totaal mutaties*** | -2.029 | 3.568 |
| **Stand per 31 december** | **1.762** | **3.791** |
| | | |
| *31 december* | | |
| Verkrijgingsprijzen | 11.063 | 9.022 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -9.301 | -5.231 |
| **Stand per 31 december** | **1.762** | **3.791** |

## 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**

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Aanschafwaarde | 3.572 | 3.484 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -1.907 | -1.768 |
| Cumulatieve herwaarderingen | - | - |
| **Stand per 1 januari** | **1.665** | **1.716** |
| | | |
| Investeringen | 142 | 88 |
| Desinvesteringen | -10 | - |
| Afschrijvingen | -133 | -139 |
| Terugneming van waardevermindering | - | - |
| Afschrijvingen desinvesteringen | 8 | - |
| **Stand per 31 december** | **1.672** | **1.665** |
| | | |
| Aanschafwaarde | 3.704 | 3.572 |
| Cumulatieve waardeverminderingen | -2.032 | -1.907 |
| Cumulatieve herwaarderingen | - | - |
| **Stand per 31 december** | **1.672** | **1.665** |

## 21.4 Latente belastingvordering

| | 31-december-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| Stand per 1 janauri | 0 | 0 |
| Toevoeging afschrijvingspotentieel | 429 | 0 |
| **Stand per 31 december** | **429** | **0** |

De belastingvordering is gevormd in 2025, voorgaande jaren was deze niet materieel.

## 21.5 Vlottende activa

| | 31-december-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| Voorraad | 71 | 0 |
| Huurdebiteuren | 44 | 58 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 196 | 163 |
| Overige vorderingen | 0 | 0 |
| Overlopende activa | 66 | 53 |
| | **376** | **274** |

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

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

| Voorraad | 31-december-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 71 | 0 |
| Overige voorraden | 0 | 0 |
| **Totaal voorraad** | **71** | 0 |

| Huurdebiteuren | 31-december-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| Huurdebiteuren | 123 | 127 |
| Voorziening dubieuze debiteuren | -79 | -69 |
| **Totaal huurdebiteuren** | **44** | **58** |

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

| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 31-december-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| Omzetbelasting | 0 | 0 |
| Loonheffing | 0 | 0 |
| Vennootschapsbelasting | 196 | 163 |
| **Totaal belastingen en sociale premies** | **196** | **163** |

| Overlopende activa | 31-december-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| Vooruitbetaalde assurantiepremie | 0 | 3 |
| Overlopende saldi servicekosten | 0 | 50 |
| Overige | 66 | 0 |
| **Totaal overlopende activa** | **66** | **53** |

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-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| ABN AMRO Bank N.V. | 34 | 28 |
| Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) | 3.066 | 2.287 |
| Kas | 0 | 2 |
| | **3.100** | **2.317** |

### 21.7 Eigen vermogen

HERWAARDERINGSRESERVE

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Stand per 1 januari** | **343.211** | **283.597** |
| | | |
| Mutatie door herwaardering VOV | 857 | 1.450 |
| Mutatie door terugkopen VOV | -510 | -384 |
| Mutatie door herwaardering vastgoed in expl. | 38.557 | 58.788 |
| Mutatie door eenheden naar voorraad verkopen | -209 | -240 |
| | | |
| **Stand per 31 december** | **381.907** | **343.211** |
| | | |
| Herwaarderingsreserve in VOV-Portefeuille | 6.563 | 6.216 |
| Herwaarderingsreserve in Exploitatie | 375.344 | 336.996 |
| **Stand per 31 december** | **381.907** | **343.211** |

### OVERIGE RESERVES

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Stand per 31 december** | **85.502** | **104.568** |
| | | |
| Winstverdeling over het jaar excl herw. res. | 2.512 | -19.066 |
| | | |
| **Stand per 31 december** | **88.013** | **85.502** |

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

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

### STATUTAIRE RESULTAATBESTEMMING

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

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

### VOORSTEL RESULTAAT BESTEMMING

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

| (x € 1.000) | 2025 |
|---|---|
| Mutatie herwaarderingsreserve | 38.696 |
| Toevoeging overige reserves | 2.512 |
| | **41.207** |

## 21.8 **Voorzieningen**

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

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Boekwaarde per 1 januari** | 15.629 | - |
| Onrendabele top renovatie-projecten (verbetering) | 2.568 | 12.791 |
| Verrekening uitgaven renovatie-projecten (verbetering) | -6.787 | -639 |
| Terugneming waardevermindering renovatie-projeten (verbetering) | -2.412 | - |
| Onrendabele top nieuwbouw | 892 | 6.731 |
| Verrekening uitgaven investeringen nieuwbouw | -1.168 | -3.254 |
| Terugneming waardevermindering nieuwbouw | -95 | - |
| Overige mutaties | 0 | 0 |
| **Boekwaarde per 31 december** | **8.627** | **15.629** |

## 21.9 Langlopende schulden

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2026 bedraagt € 0,4 miljoen (2025: € 0,5 miljoen). De nominale waarde van de leningenportefeuille (incl. aflossingsverplichtingen) bedraagt ultimo 2025 € 56,6 miljoen (€ 57,4 miljoen minus 0,9 miljoen agio op de in 2021 overgenomen Vestia-ruil-lening).

| | Leningen overheid | Leningen krediet- | Totaal |
|---|---|---|---|
| **Stand per 1 januari 2025** | 600 | 47.335 | 47.934 |
| | | | |
| Bij: nieuwe leningen | 0 | 10.000 | 10.000 |
| Af: Vrijval agio Leningruil Vestia | 0 | -22 | -22 |
| Af: aflossingen | -36 | -437 | -473 |
| **Stand per 31 december 2025** | **564** | **56.876** | **57.439** |
| Af: kortlopend deel | -37 | -341 | -379 |
| **Langlopend deel per 31 december 2025** | **526** | **56.535** | **57.061** |

Bovenstaande bedragen zijn conform het leningenoverzicht per 31 december 2025.

De leningprotefeuille heeft een gemiddelde rente van 2,00% inclusief transitorische rente (2024: 1,79%). Door Woondiensten Aarwoude is een volmacht verstrekt aan het WSW voor alle onderliggende woongelegenheden (onderpand).

De marktwaarde van de per 31 december 2025 door het WSW geborgde leningen bedragen in totaal €52,5 miljoen. De marktwaarde van de (ongeborgde) leningen overheid is circa € 0,6 miljoen euro. Het totaal komt hiermee op €53,1 miljoen.

### VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

| | 31-december-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| **Stand per 1 januari** | | |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 6.702 | 6.865 |
| Verminderingen/vermeerderingen | 5.002 | 3.257 |
| | **11.704** | **10.122** |
| Mutaties: | | |
| Nieuw verkochte woningen onder voorwaarden | 0 | 278 |
| Waardeverandering terugkoopverplichting | 722 | 1.925 |
| Terugkoop woningen | -916 | -620 |
| Overige mutaties | 0 | 0 |
| | **-194** | **1.583** |
| **Stand per 31 december** | | |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 6.205 | 6.702 |
| Verminderingen/vermeerderingen | 5.305 | 5.002 |
| *Terugkoopverplichting 31 december* | **11.510** | **11.704** |

In 2025 zijn drie woningen teruggekocht (2024: drie). Hiervan zijn 2 woningen in de verhuur gegaan en één woning is opnieuw verkocht via VOV. In 2025 zijn tevens drie woningen teruggekocht. Één is in verhuur genomen en twee zijn verkocht via vrije verkoop.

## 21.10 Kortlopende schulden

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-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| Aflossingsverplichtingen leningen kredietinstellingen | 341 | 434 |
| | **341** | **434** |

| Schulden aan gemeenten | 31-december-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| Aflossingsverplichtingen leningen gemeenten | 37 | 36 |
| | **37** | **36** |

| Schulden aan leveranciers | 31-december-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| Schulden aan leveranciers | 3.580 | 1.574 |

| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 31-december-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| Vennootschapsbelasting | 279 | 787 |
| Omzetbelasting | 2 | 7 |
| Loonbelasting | 67 | 87 |
| | **348** | **881** |

| Overige schulden | 31-december-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| Verlofuren personeel | 76 | 59 |
| Overige schulden | 55 | 62 |
| | **132** | **121** |

| Overlopende passiva | 31-december-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| Overlopende rente | 393 | 215 |
| Vooruitontvangen huur | 115 | 132 |
| Overlopende passiva | 70 | 300 |
| Vooruitontvangen servicekosten | 28 | 0 |
| | **606** | **647** |

### 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 (2024: € 0,9 miljoen). Het rentetarief van de rekening-courantfaciliteit bedraagt het EURIBOR tarief op jaarbasis met een opslag van 0,25% voor opgenomen bedragen tot € 0,9 miljoen en een opslag van 5% voor bedragen vanaf € 0,9 miljoen. De rekening-courantfaciliteit heeft een looptijd voor onbepaalde tijd.

INVESTERINGSVERPLICHTINGEN EN LOPENDE CONTRACTEN

Voor een verduurzamings- en nieuwbouwprojecten hebben wij in 2025 een contracten getekend voor nieuwbouw- en renovatieprojecten. Nog te betalen bedragen betreffen een bedrag van € 19.7 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 € 1.208.00 per 31-12-2025. 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 0,34% (tarief 2025) 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 0,24% over de omvang van de obligolening (tarief 2025).

### 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-2025 | 31-december-2024 |
|---|---|---|
| 12½-jarig dienstverband | 1 | 1 |
| 25-jarig dienstverband | 9 | 16 |
| 40-jarig dienstverband | 0 | 0 |
| Pensioengerechtigde leeftijd | 65 | 33 |
| **Totaal uitgestelde beloningen personeel** | **76** | **50** |

## 21.12 Gebeurtenissen na balansdatum

### INTENTIEVERKLARING FUSIE

In februari 2026 is een intentieverklaring voor een fusie met Woningstichting Nieuwkoop en Wywonen getekend. De huidige stand van zaken is toegelicht in het Volskuisvestelijk verslag.

Per 19 maart 2026 is Directeur-Bestuurder H.L.P. van der Velde uitgevallen om medische redenen. De RvC heeft per 13 april 2026 J. Petter aangesteld als Directeur-Bestuurder a.i..

## 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 RvC-leden nevenfuncties vervullen zijn te vinden in het Volkshuisvestelijk verslag. Met deze entiteiten zijn geen transacties aangegaan (conform vorig jaar). Onze Directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties, net als vorig jaar.

## 22. Toelichting op de winst- en verliesrekening functioneel model

(x € 1.000)

### 22.1 Huuropbrengsten

| | Daeb 2025 | Niet-Daeb 2025 | Totaal 2025 | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Te ontvangen netto huur | 16.825 | 316 | 17.141 | 16.009 |
| Af: Huurderving | | | | |
| a. wegens leegstand | -287 | -1 | -288 | -194 |
| b. wegens oninbaar | -28 | - | -28 | -59 |
| **Totaal** | **16.510** | **315** | **16.824** | **15.756** |

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

| | Daeb 2025 | Niet-Daeb 2025 | Totaal 2025 | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Gemeente Kaag en Braassem | 9.779 | 187 | 9.966 | 9.329 |
| Gemeente Nieuwkoop | 6.731 | 127 | 6.858 | 6.427 |
| | **16.510** | **314** | **16.824** | **15.756** |

Specificatie Huuropbrengst 2025

(x €1.000)

| | Woonruimte | Bedrijfs-ruimte | Maatschappelijk Vastgoed | Parkeer-gelegenheden | Overig | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Huur DAEB | 16.043 | 5 | 3 | 6 | 452 | 16.510 |
| Huur Niet-DAEB | 259 | 50 | 0 | 5 | 0 | 314 |
| | **16.302** | **55** | **3** | **11** | **452** | **16.824** |

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 2025 | Niet-Daeb 2025 | Totaal 2025 | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Te ontvangen vergoedingen servicecontracten | 251 | 14 | 265 | 425 |
| Af: Derving | | | | 0 |
| a. wegens leegstand en oninbaarheid | 8 | 0 | 8 | 3 |
| **Totaal vergoedingen** | **243** | **14** | **257** | **428** |

De opbrengsten servicecontracten vooe 2025 zijn fors lager dan in 2024 door een aantal redenen. De grootste reden is dat Woondiensten Aarwoude in 2025 huurders heeft gecompenseerd die in 2023, 2024 en 2025 ten onrechte te veel geld hebben betaald voor liftkosten (inclusief bijbehorende elektrakosten).

### 22.3 Lasten servicecontracten

| | Daeb 2025 | Niet-Daeb 2025 | Totaal 2025 | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Service abonnement | 133 | 0 | 134 | 76 |
| Schoonmaakkosten | 42 | 0 | 43 | 42 |
| Energie en waterverbruik | 165 | 0 | 165 | 233 |
| Verzekering | 40 | 0 | 40 | 48 |
| Overig | 9 | 0 | 9 | 6 |
| Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen | 22 | 0 | 23 | 23 |
| Overige indirecte kosten (verdeelsleutel) | 8 | 0 | 8 | 6 |
| **Totaal** | **420** | **1** | **421** | **434** |

Er is een fors verlies gemaakt in 2025 op de servicecontracten. De toelichting bij onderdeel 22.2. geeft hier de grootste verklaring voor.

## 22.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

| | Daeb 2025 | Niet-Daeb 2025 | Totaal 2025 | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Bijdrage bewonersbelangen | 44 | 0 | 44 | 29 |
| Bereikbaarheid buiten kantooruren | 6 | 0 | 6 | 7 |
| Aankoopkosten woningen VOV | 3 | 3 | 6 | 10 |
| VvE bijdragen voor rekening WDA | 53 | 0 | 53 | 16 |
| Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten | 152 | 0 | 152 | 48 |
| Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen | 568 | 6 | 574 | 589 |
| Overige indirecte kosten (verdeelsleutel) | 190 | 2 | 192 | 187 |
| **Totaal** | **1.017** | **11** | **1.028** | **886** |

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

## 22.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

| | Daeb 2025 | Niet-Daeb 2025 | Totaal 2025 | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch) | 2.332 | 22 | 2.353 | 1.932 |
| Onderhoudsuitgaven (cyclisch) | 4.735 | 9 | 4.744 | 5.564 |
| Bijdrage VVE onderhoudskosten | 29 | 0 | 29 | 41 |
| Dekking uren medewerker onderhoud | -47 | 0 | -47 | -47 |
| Indirecte kosten onderhoud | 1.853 | 20 | 1.872 | 2.106 |
| **Totaal** | **8.901** | **50** | **8.951** | **9.595** |
| | | | | |
| De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in: | | | | |
| Planmatig onderhoud | 4.577 | 9 | 4.586 | 5.502 |
| Mutatie onderhoud | 1.410 | 4 | 1.414 | 782 |
| Klachten onderhoud | 921 | 18 | 939 | 1.150 |
| Bijdrage VVE onderhoudskosten | 29 | 0 | 29 | 41 |
| Dekking uren medewerker onderhoud | -47 | 0 | -47 | -47 |
| Conditiemetingen en vastgoeddata | 158 | 0 | 158 | 62 |
| Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen | 1.507 | 16 | 1.523 | 1.694 |
| Overige indirecte kosten via verdeelsleutel | 345 | 4 | 349 | 412 |
| **Totaal** | **8.901** | **50** | **8.951** | **9.595** |

## 22.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| | Daeb 2025 | Niet-Daeb 2025 | Totaal 2025 | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Belastingen | 854 | 0 | 854 | 807 |
| Verzekeringen | 71 | 0 | 71 | 57 |
| Contributie | 24 | 0 | 24 | 21 |
| Overige directe exploitatielasten | 63 | 0 | 63 | 34 |
| **Totaal** | **1.012** | **0** | **1.012** | **919** |

## 22.7 Verkopen vastgoedportefeuille

| | Daeb 2025 | Niet-Daeb 2025 | Totaal 2025 | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Opbrengst verkopen bestaand bezit | 952 | 0 | 952 | 1.271 |
| Af: Verkoopkosten | 3 | 0 | 3 | 4 |
| *Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille* | *949* | *0* | *949* | *1.267* |
| | | | | |
| Doorbelaste salariskosten inclusief sociale | 24 | 0 | 24 | 14 |
| Overige indirecte kosten via verdeelsleutel | 7 | 0 | 7 | 3 |
| *Toegerekende organisatiekosten* | 31 | 0 | 31 | *17* |
| | | | | |
| *Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille* | 669 | 0 | 669 | *820* |
| | | | | |
| **Netto gerealiseerd resultaat verkoop** | **249** | **0** | **249** | **429** |

In 2025 zijn er twee woningen verkocht.

### Specificatie Verkoopprijs DAEB en niet-DAEB

| | Bewoners | Andere partijen |
|---|---|---|
| Verkoopprijs verkochte huurwoningen DAEB | 952 | 0 |
| Verkoopprijs verkochte huurwoningen Niet-DAEB | 0 | 0 |

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

## 22.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | Daeb | Niet-Daeb 2025 | Totaal | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Projectkosten duurzaamheid: voorzien onrendabele investeringen | -892 | 0 | -892 | -12.791 |
| Project voorbereidingskosten afboeking i.v.m. 'zacht' project | -289 | 0 | -289 | -385 |
| Projectkosten nieuwbouw: Onrendabele investeringen | -2.562 | 0 | -2.562 | -6.731 |
| Terugneming waardevermindering Activa ten dienste van exploitatie | 2.507 | 0 | 2.507 | 0 |
| Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (gerealiseerd) | 0 | 0 | 0 | -67 |
| *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille* | *-1.236* | *0* | *-1.236* | *-19.974* |
| | | | | |
| Herwaardering in verband met marktwaarde | 37.955 | 650 | 38.605 | 58.783 |
| Herw. i.v.m. overboeking Voorraad verkopen* | -209 | - | -209 | 0 |
| *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen* | *37.746* | *650* | *38.396* | *58.783* |
| | | | | |
| Waardeverandering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | - | 857 | 857 | 1.450 |
| Waardeverandering verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | - | -722 | -722 | -1.925 |
| *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV* | - | *135* | *135* | *-475* |
| | | | | |
| **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille** | **36.510** | **786** | **37.295** | **38.334** |

Één woning is ten opzichte van 2025 uit exploitatie gehaald en op de Voorraad verkopen gezet. Op de voorraad wordt deze gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs in plaats van markwaarde.

## 22.9 Netto resultaat overige activiteiten

| | Daeb 2025 | Niet-Daeb 2025 | Totaal | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Vergoeding administratiekosten en beheervergoeding | 10 | 0 | 11 | 11 |
| Opbrengst EPV vergoeding | 371 | 0 | 371 | 362 |
| *Opbrengst overige activiteiten* | *382* | *0* | *382* | *373* |
| | | | | |
| Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen | 47 | 0 | 48 | 14 |
| Overige indirecte kosten via verdeelsleutel | 10 | 0 | 10 | 3 |
| *Kosten overige activiteiten* | *57* | *1* | *58* | *18* |
| | | | | |
| **Netto resultaat overige activiteiten** | **325** | **-0** | **324** | **355** |

## 22.10 Overige organisatiekosten

| | Daeb 2025 | Niet-Daeb 2025 | Totaal | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Representatie | 7 | 0 | 7 | 33 |
| Fusie kosten | 16 | 0 | 16 | 0 |
| Sectorspecifieke heffing (excl. Saneringsheffing) | 39 | 0 | 39 | 36 |
| Vergoeding RvC | 70 | 0 | 70 | 65 |
| Organisatieontwikkeling | 2 | 0 | 2 | 3 |
| Externe deskundigheid | 122 | 0 | 122 | 290 |
| Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen | 832 | 9 | 841 | 760 |
| Overige indirecte kosten via verdeelsleutel | 221 | 2 | 223 | 163 |
| | **1.309** | **11** | **1.320** | **1351** |

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 2025 | Niet-Daeb 2025 | Totaal | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Mens gerelateerde leefbaarheid | 54 | 0 | 54 | 50 |
| Doorbelaste salariskosten inclusief sociale lasten en pensioen | 194 | 2 | 196 | 184 |
| Overige indirecte kosten via verdeelsleutel | 101 | 1 | 102 | 94 |
| | **349** | **3** | **352** | **329** |

## 22.13 Financiële baten en lasten

| | Daeb 2025 | Niet-Daeb 2025 | Totaal 2025 | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten** | **96** | **0** | **96** | **176** |
| | | | | |
| Rente langlopende schulden: | | | | |
| - Leningen overheid | 24 | 0 | 24 | 26 |
| - Leningen kredietinstellingen | 996 | 0 | 996 | 694 |
| - Overige schulden | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rente kortlopende schulden: | | | | |
| - Overige schulden | 0 | 0 | 0 | 0 |
| *Rentelasten* | **1.021** | **-** | **1.021** | **720** |
| | | | | |
| **Saldo financiële baten en lasten** | **924** | **0** | **924** | **544** |

## 22.14 Belastingen

| | Daeb 2025 | Niet-Daeb 2025 | Totaal 2025 | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Acute belastingen boekjaar | 1.122 | 12 | 1.134 | 787 |
| Acute belastingen voorgaande jaren | -116 | 0 | -116 | -97 |
| Mutatie latente belastingen | -429 | 0 | -429 | 0 |
| | **577** | **12** | **589** | **690** |

De effectieve belastingdruk van de acute VPB is 0,68% over 2025 (2024: 1,89%). 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 2025 bedraagt ongeveer € 1.1 miljoen euro en bestaat uit de volgende componenten:

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Resultaat voor belasting | 40.941 | -24.442 |
| Waardeveranderingen (overige en ongerealiseerde) | -37.295 | 19.907 |
| Correctie fiscale onderhoudslasten | -2.523 | 227 |
| Fiscaal hogere boekwinst verkoop/terugkoop bezit | 299 | 673 |
| Fiscaal hogere afschrijvingen | -36 | -11 |
| Aanpassing bedrijfslasten | 258 | 109 |
| Correctie fiscale rentelasten | 17 | -11 |
| Mutatie HIR vanuit verkopen | -517 | -899 |
| Overige aanpassingen | -10 | 7.549 |
| **Fiscaal belastbaar bedrag** | **1.134** | **3.102** |

| Berekening actute VPB 2025 | Fiscaal resultaat (x €1.000) | Acute VPB 2025 (x €1.000) |
|---|---|---|
| Vennootschapsbelasting 1e schijf (19% over eerste € 200.000) | 200 | 38 |
| Vennootschapsbelasting 2e schijf (25,8% > € 200.000) | 934 | 241 |
| **Totaal** | **1.134** | **279** |

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

### PERSONEELSKOSTEN

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Lonen en salarissen | 1.327 | 1.205 |
| Sociale lasten | 281 | 204 |
| Pensioenlasten | 171 | 144 |
| Overige personeelskosten incl. inhuur | 1.451 | 1.726 |
| | **3.229** | **3.279** |

HET GEMIDDELD AANTAL FTE BEDROEG GEDURENDE HET BOEKJAAR 2025 18,8 (2024: 19,0).

| Verdeling FTE naar functie | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Lasten servicecontracten | 0,2 | - |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 3,9 | 4,8 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 4,8 | 8,1 |
| Overige waardeveranderingen vastgoed portefeuille | 2,4 | - |
| Lasten Verkoop vastgoedportefeuille | 0,1 | 0,2 |
| Overige activiteiten | 0,1 | 0,1 |
| Overige organisatiekosten | 5,4 | 3,4 |
| Leefbaarheid | 1,9 | 2,3 |
| **Totaal** | **18,8** | **18,9** |

| De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd: | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Lasten servicekosten | 23 | 23 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 574 | 589 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 1.523 | 1694 |
| Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten) | 24 | 14 |
| Overige activiteiten | 48 | 14 |
| Overige organisatiekosten | 841 | 760 |
| Leefbaarheid | 196 | 184 |
| | **3.228** | **3.279** |

De personeelskosten die betrekking hebben op projeten (nieuwbouw en renovatie - Overige waardeveranderingen Vastgoedportefeuille) die zijn reeds uit de perosneelskosten gehaald en geactiveerd. Dit geldt enkel voor directe uren. Voor 2024 is dit enkel voor ingehuurde projectleiders gedaan, voor 2025 ook voor interne projectleiders, dit gezien de toename in activiteiten in 2025. In 2024 was dit niet materieel van omvang voor interne projectleiders.

## 22.15 **Overige**

### ACCOUNTANTSHONORARIA

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

| 2025 | PWC | Flynth | Deel Advies |
|---|---|---|---|
| Onderzoek van de jaarrekening | 0 | 84 | 0 |
| Andere controleopdrachten | 0 | 8 | 0 |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | 0 | 0 | 8 |
| Andere niet-controle diensten | 0 | 0 | 0 |
| | **0** | **92** | **8** |

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

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

# 23. Toelichting Splitsing DAEB en niet-DAEB

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

| | Ref. | DAEB | Niet-DAEB | Totaal 2025 | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Huuropbrengsten | 22.1 | 16.510 | 315 | 16.824 | 15.756 |
| Opbrengsten servicecontracten | 22.2 | 243 | 14 | 257 | 422 |
| Lasten servicecontracten | 22.3 | -420 | -1 | -421 | -434 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 22.4 | -1.017 | -11 | -1.028 | -887 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 22.5 | -8.901 | -50 | -8.951 | -9.595 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 22.6 | -1.012 | -0 | -1.012 | -919 |
| **Totaal van Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille** | | **5.403** | **266** | **5.669** | **4.343** |
| | | | | | |
| 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 | 949 | 0 | 949 | 1.267 |
| Toegerekende organisatiekosten | 22.7 | -31 | 0 | -31 | -17 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 22.7 | -669 | 0 | -669 | -820 |
| **Totaal van Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille** | | **249** | **0** | **249** | 429 |
| | | | | | |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 22.8 | -1.236 | - | -1.236 | -19.974 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 22.8 | 37.746 | 650 | 38.396 | 58.783 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 22.8 | 0 | 135 | 135 | -475 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Totaal van Waardeveranderingen vastgoedportefeuille** | | **36.510** | **786** | **37.295** | 38.334 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Opbrengst overige activiteiten | 22.9 | 382 | 0 | 382 | 373 |
| Kosten overige activiteiten | 22.9 | -57 | 0 | -58 | -18 |
| **Totaal van Netto resultaat overige activiteiten** | | **325** | **0** | 324 | 355 |
| | | | | | |
| **Overige organisatiekosten** | 22.10 | **-1309** | **-11** | **-1.320** | -1.351 |
| **Kosten omtrent leefbaarheid** | 22.11 | **-349** | **-3** | **-352** | -329 |
| | | | | | |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 22.12 | 96 | 0 | 96 | 176 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 22.12 | -1021 | 0 | -1021 | -720 |
| **Totaal van financiële baten en lasten** | | **-924** | **0** | **-924** | -544 |
| | | | | | |
| **TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN** | | **39.903** | **1.038** | **40.941** | **41.238** |
| | | | | | |
| Belastingen | 19.13 | 262 | 4 | 266 | -690 |
| Resultaat uit deelnemingen | | - | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | |
| **TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN** | | **40.165** | **1.042** | **41.207** | **40.549** |

Conform RJ uiting 2019-1 het gesplitste kasstroomoverzicht.

| | DAEB | Niet-DAEB | Totaal 2025 | Totaal 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Operationele activiteiten** | | | | |
| **Ontvangsten:** | | | | |
| Huurontvangsten | 16.540 | 315 | 16.855 | 15.756 |
| Vergoedingen | 677 | 14 | 691 | 784 |
| Overheidsontvangsten | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 71 | 0 | 71 | 11 |
| Ontvangen interest (uit operationele activiteiten) | 80 | 0 | 80 | 154 |
| **Saldo ingaande kasstromen** | **17.369** | **329** | **17.697** | **16.705** |
| | | | | |
| **Uitgaven:** | | | | |
| Erfpacht | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Betalingen aan werknemers | 3.610 | 38 | 3.648 | 3.279 |
| Onderhoudsuitgaven | 7.270 | 30 | 7.300 | 7.173 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 2.673 | 28 | 2.701 | 2.562 |
| Betaalde interest | 843 | 0 | 843 | 720 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 39 | 0 | 39 | 36 |
| Verhuurderheffing | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 46 | 0 | 46 | 50 |
| Vennootschapsbelasting | 696 | 7 | 704 | 1.264 |
| **Saldo uitgaande kasstromen** | **15.177** | **104** | **15.281** | **15.085** |
| **Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten** | **2.192** | **224** | **2.416** | **1.621** |
| | | | | |
| **(Des)investeringsactiviteiten** | | | | |
| **MVA ingaande kasstroom** | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 954 | 0 | 954 | 1.271 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)na inkoop in dPi periode | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verkoopontvangsten grond | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (Des) Investeringsontvangsten overig | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa** | **953** | **0** | **954** | **1.271** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **MVA uitgaande kasstroom** | | | | |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden | -5.572 | 0 | -5.572 | -5.514 |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden | -5.466 | 0 | -5.466 | -716 |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden | -925 | 0 | -925 | -501 |
| Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | 0 | 0 | 0 | -265 |
| Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investeringen overig | -153 | 0 | -153 | -94 |
| **Verwerving van materiële vaste activa** | **-12.115** | **0** | **-12.115** | **-7.091** |
| **Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA** | **-11.161** | **1** | **-11.160** | **-5.818** |
| | | | | |
| **FVA** | | | | |
| **Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| | | | | |
| **Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten** | **-11.161** | **1** | **-11.160** | **-5.818** |
| **Financieringsactiviteiten** | | | | |
| **Ingaand** | | | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 10.000 | 0 | 10.000 | 8.000 |
| Nieuwe ongeborgde leningen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| **Uitgaand** | | | | |
| Aflossing geborgde leningen | -437 | 0 | -437 | -5.430 |
| Aflossing ongeborgde leningen | -36 | 0 | -36 | -22 |
| **Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten** | **9.527** | **0** | **9.527** | **2.548** |
| | | | | |
| Toename/Afname van geldmiddelen | 558 | 225 | 783 | -1.651 |
| Wijziging kortgeld | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| **Geldmiddelen aan het begin van de periode** | **1.910** | **2.058** | **2.317** | **3.968** |
| **Geldmiddelen aan het einde van de periode** | **2.468** | **2.283** | **3.100** | **2.317** |
| **Toename/afname van geldmiddelen** | **558** | **225** | **783** | **-1.651** |

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 (99,00%, 2.079 van 2.101 woningen) en aantal woningen niet- DAEB (1,00%, 22 van 2.101 woningen) verdeeld tussen DAEB en niet-DAEB. De niet-DAEB activiteiten bij Woondiensten Aarwoude hebben betrekking op 22 woningen, 2 bedrijfsruimten en 5 parkeerplaatsen.

# 24. Overige gegevens

## 24.Overige informatie

### 24.1 **Werknemers**

Gedurende het jaar 2025 had de corporatie gemiddeld 18,80 werknemers in dienst (inclusief stagiaires/trainess 21,1 FTE).
Voor 2024 waren dit 19,88 FTE (inclusief stagiaires/trainees 19,98).
Hiervan was niemand werkzaam in het buitenland (2024: 0).

### 24.2 **Wet normering topinkomens**

WNT-VERANTWOORDING 2025 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 2025 €145.000 (bezoldigingsklasse C Woningcorporaties).

| | |
|---|---|
| Aantal verhuureenheden per 31 december 2023 | 2.125 |
| Aantal inwoners per 1 januari 2024 (bron: CBS) | |
| Kaag & Braassem | 29.168 |
| Nieuwkoop | 29.501 |
| Bezoldigingsklasse | C |

**1. Bezoldiging topfunctionarissen**

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

| **Gegevens 2025** | | **Gegevens 2024** | |
|---|---|---|---|
| **bedragen x € 1** | **H.L.P. van der Velde** | **bedragen x € 1** | **H.L.P. van der Velde** |
| **Functiegegevens** | Directeur-Bestuurder | **Functiegegevens** | Directeur-Bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2025 | 01/01 – 31/12 | Aanvang en einde functievervulling in 2024 | 01/01 – 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1 | Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1 |
| Dienstbetrekking? | Ja | Dienstbetrekking? | Ja |
| **Bezoldiging** | | **Bezoldiging** | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 124.346 | Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 117.043 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 19.101 | Beloningen betaalbaar op termijn | 18.149 |
| *Subtotaal* | *143.447* | *Subtotaal* | 135.192 |
| | | | |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 145.000 | Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 137.000 |
| | | | |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | 0 | -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | 0 |
| | | | |
| **Bezoldiging** | **143.447** | **Bezoldiging** | **135.192** |
| | | | |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | **n.v.t.** |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. | Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | **n.v.t.** |

NB: H.L.P. Van der Velde had zowel in 2025 als in 2024 geen nevenfuncties.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12
Niet van toepassing in 2024 en 2025.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

| **Gegevens 2025**<br>**bedragen x € 1** | **A.H. Zwart** | **E.A. de schipper** | **E.J. van Maarseveen** | **F. Rhoon** | **R. Meijrink** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Functiegegevens** | Lid | Voorzitter | Lid | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2025 | 1/1 - 5/9 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 21-11 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| | | | | | |
| **Bezoldiging** | | | | | |
| Bezoldiging | 6.043 | 13.417 | 8.016 | 9.127 | 8.920 |
| | | | | | |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 9.812 | 21.750 | 12.871 | 14.500 | 14.500 |
| | | | | | |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| | | | | | |
| 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 2024 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **bedragen x € 1** | **A.H. Zwart** | **A.W. Debets** | **E.A. de schipper** | **E.A. de schipper** | **E.J. van Maarseveen** | **F. Rhoon** | **R. Meijrink** |
| **Functiegegevens** | Lid | Lid | Lid | Voorzitter | Lid | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 19/01 | 1/1-19/1 | 20/1-13/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| | | | | | | | |
| **Bezoldiging** | | | | | | | |
| Bezoldiging | 8.480 | 664 | 652 | 11.877 | 8.533 | 8.852 | 8.280 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 13.700 | 1.070 | 713 | 19.424 | 13.700 | 13.700 | 12.987 |

## OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 of 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Woubrugge, 10 juni 2026 Woondiensten Aarwoude

Directeur-bestuurder
J.Petter w.g.

Raad van Commissarissen Voorzitter
R. Meijrink w.g.

Lid
E.E.J. Van den Berg w.g.

Lid
mr. F. van Rhoon w.g.

Venrayseweg 180
5928 RH VENLO
telefoon (088) 236 7777
e-mail Audit@Flynth.nl

# CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

*Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woondiensten Aarwoude*

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025

2 de winst- en verliesrekening over 2025; 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 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

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

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

### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

### Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

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

- *Frauderisico inzake doorbreking interne beheersing door het management.*

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen onrechtmatig te 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:
  - 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 een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig 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 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5 lid 1 sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.

Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen 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 fraude of fouten. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar activiteiten 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over [de jaarrekening]. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

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

***Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd***

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

Venlo, 15 juni 2026
Flynth Audit B.V.

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

Ondertekend door Sander Frissen

S.F.

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

# 25. Kengetallen

# 25. Kengetallen

| Boekjaar | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Gegevens woningbezit** | | | | | |
| Zelfstandige woongelegenheden | | | | | |
| Sociaal | 2.079 | 2.059 | 2.058 | 2.055 | 2.027 |
| Commercieel | 22 | 22 | 22 | 25 | 28 |
| | 2.101 | 2.081 | 2.080 | 2.080 | 2.055 |
| Onzelfstandige woongelegenheden | | | | | |
| Zorgplaatsen in zorgcomplex | 41 | 24 | 24 | 24 | 24 |
| Woonwagenstandplaatsen | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| | 49 | 32 | 32 | 32 | 32 |
| | 2.150 | 2.113 | 2.112 | 2.112 | 2.087 |
| Garages | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Parkeerplaatsen | 5 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| Woningen in beheer | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bedrijfsruimten | 4 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | 2.163 | 2.126 | 2.125 | 2.125 | 2.100 |
| | | | | | |
| Woningen verkocht onder voorwaarden | 37 | 41 | 43 | 45 | 46 |
| | | | | | |
| WOZ waarde per woning | 330.246 | 319.168 | 299.963 | 247.164 | 226.174 |
| Marktwaarde per woning | 249.761 | 231.454 | 203.042 | 212.157 | 199.592 |
| Beleidswaarde per woning | 106.935 | 83.508 | 70.697 | 78.013 | 103.754 |
| Historische kostprijs per woning | 71.198 | 70.171 | 70.006 | 69.601 | 67.586 |
| | | | | | |
| **Mutaties woningbezit:** | | | | | |
| - Aantal opgeleverde woningen | 0 | 0 | 0 | 23 | 20 |
| - Aantal aangekochte woningen | 3 | 3 | 1 | 2 | 2 |
| - Aantal verkochte woningen (of toevoeging vooraad verkopen) | 3 | 4 | 1 | 0 | 3 |
| - Aantal uit voorraad genomen woningen ivm sloop | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | |
| **Aantal woningen naar prijsklasse:** | | | | | |
| Goedkoop | 132 | 144 | 164 | 169 | 195 |
| Betaalbaar | 1.380 | 1.416 | 1.202 | 1.206 | 1.390 |
| Duur | 477 | 473 | 648 | 611 | 370 |
| > Huurtoeslaggrens DAEB | 93 | 31 | 46 | 70 | 73 |
| > Huurtoeslaggrens niet-DAEB | 19 | 17 | 20 | 24 | 27 |
| | 2.101 | 2.081 | 2.080 | 2.080 | 2.055 |

# Bedankt voor het lezen van ons jaarverslag.

## Meer weten?

Neem contact met ons op!

WOONDIENSTEN
AARWOUDE