WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

Tevreden huurders in een Vitaal Nieuwkoop

JAARVERSLAG

2023

Postadres:

Postbus 122

2420 AC Nieuwkoop

Bezoekadres:

De Verbinding 10

2421 EX Nieuwkoop

Inhoudsopgave Jaarverslag 2023

Bestuursverslag 2023

Bestuursverslag 2023 5

1 Verslag van het bestuur 7

1.1 Inleiding 7

1.2 Strategie 1; Goede dienstverlening door dichtbij onze huurder te staan 8

1.3 Strategie 2; Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen door nieuwbouw en doorstroming 9

1.4 Strategie 3; Betaalbare huurvoorraad door rechtvaardig huurbeleid 10

1.5 Strategie 4; Leefbare buurten door verbinding en samenwerking 11

1.6 Strategie 5; Kwalitatief goede woningen door verstandig investeren in duurzaamheid 12

1.7 Strategie 6; Continuïteit door samenwerking met corporaties en teamwork 12

1.8 Verwachtingen 2024 13

2 Verantwoord ondernemen 15

2.1 Inleiding 15

2.2 De bestuurlijke structuur 15

2.3 Visie op besturen 15

2.4 Juridische structuur 16

2.5 Organisatie Woningstichting Nieuwkoop 16

2.6 De medewerkers van WSN 18

2.7 Diverse P&O zaken in het verslagjaar 19

2.7.1 Ziekteverzuim 19

2.7.2 Opleidingen 19

2.7.4 Arbobeleidsplan 19

2.7.5 Bijeenkomsten personeel 19

2.7.6 Ondernemingsraad 20

2.7.7 Vertrouwenspersonen 20

3 Samenwerking met anderen, lokale verankering 21

3.1 Inleiding 21

3.2 Stakeholders 21

3.3 Gezamenlijke klachtencommissie met WDA 22

4 Governance, control, risicobeheersing, continuïteit en integriteit 23

4.1 Inleiding 23

4.2 Control 23

4.3 Risicobeheersing 24

4.4 Significante risico's 25

4.4.1 Verkoop onder Voorwaarden ... 25
4.4.2 Zorgvastgoed ... 25
4.4.3 Nieuwbouwopgave ... 26
4.4.4 Liquiditeitsrisico ... 26
4.4.5 Renterisico ... 26
4.5 Compliance risico's ... 26
4.6 Frauderisicoanalyse ... 27
4.7 Risicobereidheid ... 29
4.8 Continuïteit ... 30
4.9 Integriteit ... 30
4.10 Accountant ... 30
4.11 Benchmark: dienstverlening en bedrijfslasten ... 30
5 Presteren naar Vermogen ... 31
5.1 Inleiding ... 31
5.2 Financieel beleid en beheer ... 31
5.3 Investeringen en onrendabele toppen ... 31
5.4 Financiële resultaten ... 31
5.5 Toelichting op het vermogen ... 31
5.6 Marktwaarde ... 32
5.7 Beleidswaarde ... 33
5.8 Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid ... 36
5.9 Toekomstverwachting ... 37
5.10 Kasstroom en financieringsbehoefte ... 39
5.10.1 Operationele kasstroom ... 39
5.10.2 (Des)investeringskasstroom ... 39
5.10.3 Financieringskasstroom ... 39
5.11 Huurinkomsten ... 39
5.12 Bedrijfslasten ... 40
5.13 Leningen ... 40
5.14 Liquide middelen ... 40
5.15 Borgingsplafond WSW ... 40
5.16 Risicobeoordeling WSW ... 41
5.17 Obligoverplichting WSW ... 41
5.18 Beoordeling Aw ... 41
5.19 Financiële instrumenten ... 42
5.20 Het beleid inzake risico's (nevenactiviteiten) ... 42
5.21 Beleggingen en deelnemingen ... 42

6. Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC over 2023 43

6.1 Algemeen 43
6.2 Inleiding 43
6.3 Onze visie op toezicht en toetsing 44
6.4 Governancecode 44
6.4.1 Implementatie Governance 45
6.5 Verslag vanuit toezichthoudende rol 45
6.5.1 Prestatieafspraken 45
6.5.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties 45
6.5.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties 46
6.5.4 Toezicht op risicobeheersing 46
6.6 Verslag vanuit werkgeversrol 46
6.6.1 Beoordeling bestuurder 46
6.6.2 Verantwoording van het beleid rondom de honorering 47
6.7 Verslag vanuit de klankbordfunctie 47
6.8 Over de Raad van Commissarissen 47
6.8.1 Algemeen kwaliteitsprofiel 47
6.8.2 (her) benoemingen 48
6.8.3 Samenstelling, taak en werkwijze 48
6.8.4 Honorering van commissarissen 48
6.8.5 Integriteit en onafhankelijkheid 49
6.8.6 Zelfevaluatie 49
6.8.7. Vergaderingen en overleg 49

Jaarrekening 2023 **53**
Overige gegevens **107**

Bijlage: Volkshuisvestingsverslag 2023 (aparte paginanummering)

BESTUURSVERSLAG 2023

VOORWOORD

Voor u ligt het verslag van het bestuur over 2023.

Het jaar 2023 is voor WSN een pittig jaar geweest. Allereerst was ik als bestuurder een deel van het jaar uit de roulatie vanwege ziekenhuisopname en daaropvolgende behandeling. Een ad-interim directeur-bestuurder nam tot mei de zaken waar. Bovendien hadden we een plotseling overlijden van een medewerker, die niet snel te vervangen was en diverse langdurig zieken. Tegelijkertijd is er een nieuw ERP-systeem geïmplementeerd, wat maakte dat er veel kinderziektes waren. Zulke zaken trekken een aardige wissel op een kleine corporatie als de onze.

Dat gezegd hebbende is er ook veel tot stand gekomen.
Zo maakten we onze verduurzamingsprojecten af en startten nieuwe en sloegen we de eerste palen voor de 48 appartementen aan het Weteringplein. Ook kwamen we tot een definitief ontwerp van de nieuwbouwprojecten aan het Koetshuisplantsoen en de Lindelaan.
Het werken op één locatie is in 2023 goed ingebed en bevalt goed. Dit was ook reden om onze organisatieontwikkeling weer goed ter hand te nemen en te zorgen voor nog betere samenwerking dan in het verleden.

Met een nieuwe full-time medewerker aan de balie hebben wij onze openingstijden voor onze huurders en woningzoekenden aanzienlijk verruimd. Ook merken wij dat dit mede effect heeft op onze klanttevredenheidcijfers. Dit vinden wij belangrijk, want één van onze sterkste kanten is dat wij klein zijn, persoonlijk opereren en dus dichtbij de huurder staan. Wij kennen de huurder en de huurder kent ons.

In 2023 zijn we ook weer gevisiteerd en zijn we begonnen aan een nieuwe Koersplan. Deze twee hebben we vloeiend in elkaar laten lopen. Immers, een visitatie is een mooi uitgangspunt van de nieuwe Koers die WSN wil gaan varen.
De visitatie was positief, zeker over ons (voor Nederland unieke) participatieproces m.b.t. het Weteringplein, maar wel werd geconstateerd dat wij (om begrijpelijke redenen; coronajaren, fusieonderzoek, verhuizing, afwezigheid directeur-bestuurder en implementatie ERP) ook wat naar binnen gericht zijn geweest. Wij herkennen dit en de aanbeveling om ons meer te laten zien in de leefwereld van de huurder nemen wij dan ook ter harte.

De klanttevredenheid heeft eind 2022 een dip gehad door met name de (tijdelijke) afwezigheid van een baliemedewerker. Ook in 2023 hebben we moeite gehad de technische functie van de overleden medewerker te vervullen. Dit lukte pas enige maanden later. Desondanks is het ons gelukt om de KWH (klanttevredenheids-)cijfers weer omhoog te halen. Vanaf nu is het belangrijk om onze klanten blijvend goede dienstverlening te geven.

Zoals gezegd, konden de eerste palen geslagen worden voor ons project Weteringplein. Het project Lindelaan start in het voorjaar van 2024. Het project Buytewech-Noord, dat op gemeentegrond moet verrijzen, loopt helaas vertraging op door de bezwarenprocedure, die omwonenden hebben aangespannen bij de Raad van State.

Ons project Koetshuisplantsoen zou ook in voorjaar 2024 starten, maar loopt nu mogelijk vertraging op door de noodzaak tot voorbelasten van het terrein, dat openbaar gebied gaat worden.

WSN is zich bewust dat zij zich als maatschappelijke organisatie moet verantwoorden over de bedrijfsdoelstellingen die zijn gerealiseerd in het verslagjaar 2023, waarbij het niet alleen gaat over de volkshuisvestelijke prestaties (volkshuisvestingsverslag) maar vanzelfsprekend ook over de financiële resultaten en het weerstandsvermogen (continuïteit) op de langere termijn. Daarom blikken wij in ons jaarverslag ook vooruit. Wij zijn uiteraard nog steeds blij met de afschaffing van de verhuurderheffing. Helaas wordt de financiële ruimte die de afschaffing leek te bieden beperkt door de fors gestegen rente, hoge bouwkosten & inflatie en de in 2023 doorgevoerde huurverlaging.

Financieel heeft WSN een minder goed jaar achter de rug met een negatief resultaat van € 6,3 miljoen (2022: € 20,1 miljoen positief). Het resultaat over 2023 wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 8,8 miljoen negatief (2022 € 17,0 miljoen positief). Overeenkomstig de afgelopen jaren wordt het resultaat vooral bepaald door niet-beïnvloedbare marktwaardeveranderingen.

Tot slot
Als directeur-bestuurder kijk ik terug op een pittig en ook verdrietig jaar, waarin wij één van onze medewerkers, een gewaardeerde collega, moesten verliezen. Op een klein team zijn dit ingrijpende gebeurtenissen. Op zulke momenten realiseer je je weer hoe betrekkelijk alles is en dat gezondheid en nabijheid toch het allerbelangrijkste is. In die zin ben ik ook blij dat wij als kleine corporatie dichtbij onze huurders kunnen staan. Zij kennen ons en wij kennen hen. Bij ons geen chatrobots of onpersoonlijk KCC, maar mensen van vlees en bloed met persoonlijke aandacht voor de klant. Wij staan midden in de Nieuwkoopse samenleving en weten wat er speelt, ook achter de voordeur. Ook in de toekomst is die persoonlijke band iets dat wij zullen koesteren en belangrijk zullen blijven vinden. Ik bedank onze medewerkers en alle belanghouders voor het gezamenlijk mogelijk maken van de volkshuisvestelijke bijdrage aan de Nieuwkoopse samenleving dit jaar.

Nieuwkoop,5 juni 2024

C. Nolet
Directeur-bestuurder

1 VERSLAG VAN HET BESTUUR

1.1 Inleiding

Ons ondernemingsplan "Tevreden huurders in een vitaal Nieuwkoop, nu en in de toekomst", waarin de koers voor de jaren 2019-2023 is bepaald en onze daarin beschreven strategieën zijn bepalend voor ons handelen.

Eerder stelden wij een onderzoek in naar de behoeftes van jongeren in de gemeente Nieuwkoop. Daaruit bleek dat er voor deze groep te weinig betaalbare woningen beschikbaar zijn in Nieuwkoop. Starters wonen lang bij hun ouders of wijken uit naar andere plaatsen zoals Alphen aan den Rijn. Dit is een kwalijke zaak, zeker als wij Nieuwkoop vitaal willen houden. Al eerder bleek uit andere onderzoeken dat er ook een tekort is aan betaalbare woningen voor senioren en jonge gezinnen. Daar komt de behoefte van bijzondere doelgroepen (door de extramuralisering) en statushouders nog bij. Bovendien is de landelijke trend van verdunning van huishoudens (kleinere huishoudens) ook zichtbaar in Nieuwkoop. Het vergroten van die beschikbaarheid is daarom een belangrijke doelstelling van WSN. Jongeren en jonge gezinnen hebben daarbij onze extra aandacht. Dit is ook nodig om Nieuwkoop vitaal te houden. Als veel jongeren en starters geen woning kunnen vinden, gaat dat ten koste van de vitaliteit van de gemeente. Immers, zij zijn nodig in winkels, in de zorg, als monteur, kapper, etc. Bedrijven, zorginstellingen en gemeente hebben ons te kennen gegeven dat wij vooral ook moeten zorgen voor huisvesting van deze groep. Ook voor senioren is het lastig om een passende, betaalbare woning te vinden. Door de vergrijzing, verdunning van huishoudens en extramuralisering wordt deze groep groter. Door het stijgen van de huizenprijzen in de vrije markt zijn bovendien steeds meer mensen op ons als corporatie aangewezen. Tegelijkertijd hebben wij ons oog niet alleen gericht op het hier en nu maar ook op de toekomst. Ook voor de generaties na ons is het van belang dat wij nu al rekening houden dat er ook in de toekomst tegemoetgekomen kan worden aan hun behoeften en wensen. Daar houden wij rekening mee bij het uitgeven van geld en doen van investeringen.

Voor 2023 hadden wij onze hoofddoelstellingen als volgt geformuleerd:

- Uitvoering van het ondernemingsplan 2019-2023 met bijzondere aandacht voor:
  - Beschikbaarheid van betaalbaar wonen voor senioren, starters en jonge gezinnen.
  - Doorstroming van ouderen naar seniorenwoningen bevorderen en eengezinswoningen vrij maken voor jonge gezinnen.
  - Woningen toegankelijk maken voor jongeren door loting en door het opnemen van starterswoningen in al onze nieuwbouwprojecten.
  - Voorrang voor sociale huurders bij vrije sector, koop en nieuwbouw.
  - Het vergroten van de klanttevredenheid door langere openingstijden van onze balie en telefoon met een full-time baliemedewerker.
  - Het verbeteren van de leefbaarheid door het meer inzetten van onze medewerker Overlast.
  - Verbetering van onze dienstverlening door ons nieuwe ERP-systeem, dat het mogelijk maakt om de standaardbrieven en -acties te automatiseren, waardoor er meer tijd overblijft voor maatwerk Implementatie van het nieuwe ERP-

systeem om veiliger, meer digitaal, efficiënter en vooral klantvriendelijker te kunnen werken
  - Het werken vanuit één kantoor om kortere lijnen tussen medewerkers te creëren en de klant daardoor efficiënter te bedienen.
  - De resultaten uit de visitatie meenemen en een start maken met ons nieuwe Koersplan 2024-2028.
  - Aandacht voor teambuilding en doorontwikkeling van bedrijfscultuur, strategische personeelsplanning
- Verder brengen van onze verduurzaming en het op peil brengen van ons onderhoud door een nieuwe conditiemeting van één derde van ons bezit.
- Dienstverlening en digitalisering op orde.

Ons ondernemingsplan is vertaald naar zes strategieën. Deze strategieën zijn weer vertaald naar een routeplanner en voor elk jaar worden er nieuwe strategiedoelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen monitoren we maandelijks via zogenaamde "obeya-" overleggen en zo nodig sturen wij bij. Het doet ons goed om te zien dat we veel van de doelstellingen die wij geformuleerd hadden voor 2023 hebben gerealiseerd, maar de eerlijkheid gebiedt ons om toe te geven dat een aantal van de doelstellingen dit jaar minder gerealiseerd is. Door een hoog ziekteverzuim en de vele interim medewerkers zijn sommige zaken later dan gewenst opgepakt.
Onze klanttevredenheid was in 2022 weggezakt naar een gemiddelde van 7,4 en dit jaar weer opgetrokken naar een 8.

Per strategie nemen wij de doelstellingen die wij bereikt hebben met u door:

1.2 Strategie 1; Goede dienstverlening door dichtbij onze huurder te staan

Klanttevredenheid

Klanttevredenheid is één van onze belangrijkste doelstellingen. Wij willen dichtbij onze huurder staan en willen graag dat zij onze dienstverlening hoog waarderen. Daarvoor hadden wij al eerder een aantal maatregelen genomen, zoals het maandelijks monitoren van onze klanttevredenheid in plaats van per kwartaal. Zo kunnen wij sneller bijsturen en sneller reageren op de feedback die wij van klanten krijgen. In 2021 is de klantvisie mede op aangeven van huurders vastgesteld en geïmplementeerd. De klantwaarden "betrouwbaar, duidelijk, oplossingsgericht meedenken en persoonlijk" zijn de waarden die de klant bij ons moet herkennen. Dit jaar hebben we de balie full-time opengesteld en ook onze telefonische bereikbaarheid aanzienlijk vergroot. Immer, dichtbij de klant opereren, betekent ook dat wij goed bereikbaar moeten zijn. We hebben de teleurstellende 6,8 voor reparaties weer op weten te halen naar een mooie 7,8.

Actieve communicatie

Een andere doelstelling was – ook op aangeven van onze HBV – beter communiceren met onze huurders. Met de nieuwsbrief hebben wij onze huurders elk kwartaal op de hoogte gehouden van alles wat er speelt bij WSN en in hun omgeving. Ook hebben wij de samenwerking met Nieuwkoops.nl, een goed gelezen digitaal platform, voortgezet dat veel artikelen van ons gepubliceerd heeft. Samen met de gemeente Nieuwkoop zijn diverse

nieuwsbrieven uitgegaan naar alle bewoners van Nieuwkoop, waarin onze nieuwbouwprojecten nog eens extra belicht werden. Huurders en andere inwoners van Nieuwkoop weten ons steeds beter te vinden via onze social media.
De samenwerking met de HBV verliep ook dit jaar goed. Nu er nieuwe leden zijn, zien wij ook een professionelere HBV. De bijeenkomsten voor de prestatieafspraken met de gemeente, WDA en de wederzijdse huurdersbelangenverenigingen werden in goede sfeer gehouden. Er waren zeker enkele discussiepunten, maar daar zijn we met elkaar goed uitgekomen.
We kunnen zeggen dat onze relatie met de huurder goed is, alhoewel we uit de visitatie mogen leren dat onze blik nog meer naar buiten mag zijn, nog dichter bij de huurder in het dagelijks werk.

1.3 Strategie 2; Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen door nieuwbouw en doorstroming

Uit onze onderzoeken bleek dat er in Nieuwkoop jarenlang te weinig (of niet) gebouwd is voor de sociale doelgroep. Dit maakt dat wij nu tegen een tekort aan betaalbare woningen aanlopen. Wij zetten met deze strategie dan ook vol in om dit tekort in te lopen en eenieder die op een betaalbare woning wacht. De gemiddelde inschrijfduur in de regio is in 2023 helaas maar liefst 7 jaar en 8 maanden. Dit is iets hoger dan in 2022.
Een uitgebreide toelichting over de wacht- en reactietijden vindt u in het Volkshuisvestelijk Verslag.
De beschikbaarheid in Nieuwkoop vergroten, doen wij deels door nieuwbouw, deels door doorstroming te stimuleren. Beide instrumenten waren ook een vurige wens van onze HBV.

Doorstroming
Doorstroming stimuleren doen wij door de inkomensafhankelijke huurverhoging voor mensen die met een (te) hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen. Deze extra inkomsten komen weer ten goede aan onze nieuwbouw en verduurzaming. Wij bieden hen bovendien een alternatief door hen voorrang te geven bij de verhuur van onze middensegment vrije sector-woningen en onze koopwoningen. In 2023 heeft, gezien de sterk toenemende inflatie en de hoge energieprijzen, een huurverlaging plaatsgevonden van ca. een kwart van onze huurverhogingen. Dit was een welkome maatregel voor onze huurders, maar maakt wel dat wij interen op onze inkomsten, ook op de langere termijn. Hierdoor wordt het lastiger om onze ambities in de nieuwbouw en renovatie/verduurzaming in de toekomst te waarborgen, ook gezien het feit dat de inflatie en energieprijzen doorwerken in onze (bouw-)kosten.

Ook passen wij maatwerk toe op onze nieuwbouwwoningen.

Wij zijn terughoudend in de verkoop van onze sociale huurvoorraad. Alleen echt niet passende woningen worden verkocht. In 2021 jaar hebben wij onze portefeuillestrategie vertaald naar een nieuwe complexstrategie en dus ook naar een nieuwe verkoopvijver. Appartementen en kleinere eengezinswoningen worden niet meer verkocht of zelfs teruggekocht uit KoopGarant omdat deze voldoen aan onze nieuwe portefeuillestrategie. Ook worden er grotere woningen, die niet meer passen bij de sociale doelgroep, overgeheveld naar het middensegment.

Starters en jonge gezinnen zijn ook belangrijk voor Nieuwkoop en kunnen – zeker gezien de steeds duurder wordende koopwoningen - nauwelijks meer een betaalbare woning vinden.

Om aan deze groeiende vraag tegemoet te komen, is ook dit jaar ingezet op loting voor jongeren en blijven wij starterswoningen toevoegen door ons nieuwbouwprogramma.

Nieuwbouw

Centrumlocatie Nieuwveen / Weteringplein
Van dit mooie project, dat via een uniek participatieproces met belangstellenden en inwoners van Nieuwveen tot stand gekomen is, zijn in 2023 de eerste palen geslagen. In het project komen 48 starters. De bouw vordert gestaag, ook al heeft het project enige vertraging opgelopen door de aanhoudende regen.
De eerste huurders worden op voorhand geselecteerd, zodat zij al meer- en minderwerk kunnen kiezen en een eigen keuze kunnen maken in kleuren en materialen van het sanitair en de keuken. Bovendien kunnen zij nu hun "eigen huurwoning" gebouwd zien worden, wat normaal gesproken alleen een voorrecht voor een koper is. In overleg met en op kosten van de gemeente komt er ook een dorpsplein en bovendien is de monumentale boom behouden gebleven. Te samen met het mooie ontwerp, de ligging in het centrum en de boomrijke omgeving wordt dit een project, waar mensen graag zullen wonen! Een aanwinst voor Nieuwveen en voor het bezit van WSN!

Nieuwkoop / Koetshuisplantsoen
In 2023 is het ontwerp voor het Koetshuisplantsoen definitief geworden. Het bestaat uit totaal 6 gebouwen met ook hier senioren- en starterswoningen, in totaal 31 woningen.
Ook dit project is door het participatietraject vlekkeloos door de bestemmingsplanprocedure gegaan. De bouw zou dan ook starten in het voorjaar van 2024, maar zoals het er (op het moment van schrijven) naar uitziet, lopen we vertraging op door de slappe bodem. Het openbaar terrein moet waarschijnlijk voorbelast worden om zakken van de bodem te voorkomen. Wij hopen de vertraging te beperken.

Nieuwkoop / Buytewech-Noord
Ook dit project heeft vertraging opgelopen. In eerste instantie door de stikstofproblematiek, daarna omdat omwonenden een bezwarenprocedure tegen het bestemmingsplan van de gemeente zijn opgestart. Uitspraak is op moment van schrijven gunstig uitgevallen voor de gemeente en het project kan in 2024 dus in volle vaart verder ontwikkeld worden. De eerste stedebouwkundige plannen zijn gereed. WSN werkt hierin verder nauw samen met de gemeente en de ontwikkelaar LATEI, waarvan zij een aantal sociale huurwoningen zal afnemen.

Nieuwkoop/Lindelaan
WSN heeft een akkoord bereikt met de mede door de gemeente geselecteerde ontwikkelaar Bolton. De eerste palen voor dit project van koopwoningen, middensegmentwoningen en 15 sociale huurwoningen (appartementen), die WSN voor haar rekening neemt, zullen in het voorjaar van 2024 geslagen worden.

1.4 Strategie 3; Betaalbare huurvoorraad door rechtvaardig huurbeleid

Huurverhoging verlaagd en gematigd
Na een jaar van huurbevriezing, huurmatiging is in 2023 voor een kwart van ons bezit de huur verlaagd. Dit is positief voor onze huurders, maar maakt wel dat wij opnieuw moeten

bekijken hoe wij onze ambities m.b.t. nieuwbouw en renovatie/verduurzaming kunnen gaan waarmaken.

Ontruimingen
Ons streven is om huisuitzettingen te voorkomen. Dat is dit jaar op één ontruiming na (een kamer) ook gelukt.

Huurachterstand
Ons streven was de huurachterstand terug te brengen tot maximaal 1% van de huuropbrengst. Ook hier was het resultaat in de eerste helft van het jaar beter dan het resultaat bij afsluiten van het jaar. Het is niet gelukt om onder de 1% af te sluiten om al eerder genoemde redenen. In 2024 zullen hier meer inspanningen op gepleegd moeten worden.

Betaalbaar en passend verhuren
Volgens de woningwet moeten wij bij 95% van onze sociale verhuringen met een huur tot de huurtoeslaggrens de woningen passend toewijzen. Dit wil zeggen dat de huur bij het inkomen moet passen. Hierin zijn wij voor 100% geslaagd.
Volgens de EU-regels moeten wij bovendien 92.5% van onze sociale huurwoningen verhuren aan inkomens die volgens de EU-norm niet te hoog zijn. Hierin zijn wij ruimschoots geslaagd. Wij hebben 100% van onze woningen toegewezen aan de laagste inkomensgroep (het 92.5% deel) en 0% aan de hoge inkomens (het deel van 7.5%).

Door de gematigde huurverhoging is de huur niet enorm gestegen. Hierdoor was de gemiddelde huurstijging in 2023 laag en bleven wij onder de norm voor de huursombenadering.

1.5 Strategie 4; Leefbare buurten door verbinding en samenwerking

Schouw

Zoals elk jaar vond er ook dit jaar samen met de HBV, politie en brandweer weer een schouw plaats in de wijk. Dit jaar koos de HBV voor onder andere de componistenbuurt in Nieuwkoop.

Samenwerking met welzijnspartijen verbeteren

De samenwerking met welzijnspartijen is ook dit jaar zichtbaar verder verbeterd. Na de vurige wens van een schuldhulpconvenant, die in 2020 tussen gemeente, welzijnspartijen en corporaties gesloten is, is er significante verbetering zichtbaar. Ook heeft het aantrekken van een medewerker voor sociale overlast de contacten met bijvoorbeeld wijkagenten aanzienlijk verbeterd. Partijen werken meer samen, wij signaleren eerder problemen, schakelen sneller zorg en maatschappelijk werk in en voorkomen wij dat huurders tussen de wal en het schip geraken.

Bevordering van leefbaarheid, verbinding en ontmoeten

In 2023 hebben we twee bankjes geplaatst bij de roodborstlaan zodat de mensen hier gebruik van kunnen maken om elkaar te ontmoeten en in de zomer gezellig buiten kunnen zitten. Ook hebben wij deelgenomen aan de koffiebus samen met de ketenpartners om ons gezicht in de wijk te laten zien. Onder het genot van een lekker kopje koffie zijn we het gesprek aangegaan en hebben we vragen beantwoord.

Mijlpalen vieren met als doel verbinding
De bedoeling was de start van de bouw van Weteringplein te vieren, maar door o.a. weersomstandigheden is dit moment verplaatst naar het voorjaar van 2024, waarbij wij het hoogste punt zullen vieren.

Bijzondere doelgroepen

Door het overheidsbeleid dat het scheiden van wonen en zorg voorstaat, wordt het huisvesten van bijzondere doelgroepen steeds belangrijker voor corporaties. Het betekent ook dat er steeds meer kwetsbare mensen uit de regio Holland Rijnland bij elkaar komen wonen, waardoor de draagkracht in een buurt onder druk kan komen te staan. WSN houdt hier in de verhuur rekening mee door kwetsbare mensen zoveel mogelijk te spreiden en te huisvesten in buurten met genoeg draagkracht. Desondanks vraagt deze toename onze aandacht in het beheer.

Wij hebben dit jaar ruimschoots de doelstelling van het huisvesten van statushouders, inclusief de extra opgelegde doelstelling gehaald. Wij zijn hier overigens afhankelijk van de gemeente die voor dit contingent een beroep op ons doet.

Ook in 2023 hebben Oekraïense vluchtelingen gebruik gemaakt van het pand "Sassenoord", dat eigenlijk verkocht zou worden. Met de gemeente zijn goede afspraken gemaakt m.b.t. de verkoop en naar verwachting zal het pand nu in 2024 verkocht worden en zullen de vluchtelingen op tijd door de gemeente herplaatst worden.

1.6 Strategie 5; Kwalitatief goede woningen door verstandig investeren in duurzaamheid

Groot Onderhoudsprojecten
In 2023 Is 1 project afgerond Joris Zudde, Halve Roe, De ronde bonk en de Brak. Hier is de gehele buitenschil gerenoveerd. Ook de CFV's en de mechanische ventilatie is op orde gebracht. Esdoorn Irisstraat en Lindelaan zijn opgestart.

1.7 Strategie 6; Continuïteit door samenwerking met corporaties en teamwork

Samenwerking andere corporaties
Met WDA werken we al enkele jaren samen op een aantal onderdelen. Zo verzorgen we gezamenlijk de achtervang van reparatieverzoeken in de avonden en weekenden en delen wij de gezamenlijke klachtencommissie en gaan we gezamenlijk de wijk in met de buurtbus.

Verder werken wij met de corporaties in de regio binnen de HRW samen in de regiodeal, die een afgeleide is van de Nationale Prestatie Afspraken. O.a. hebben wij hier doelstellingen geformuleerd om 13.000 woningen te bouwen in onze regio, om samen te werken in het project BLOEI, dat zich richt op professionaliteit, netwerken, uitwisselen en ontwikkelen van en tussen medewerkers van corporaties en om te komen tot een goede en eerlijke woonruimteverdeling in onze regio.

De andere corporatie met bezit in Nieuwkoop, Hof Wonen, een onderdeel van het voormalige Vestia, vervult ook weer een volwaardige rol in Nieuwkoop, hoewel haar belang klein is en nog kleiner zal worden door de overdracht van ca. de helft van haar bezit in Nieuwkoop aan WDA.

Managers en bestuurder nemen verder deel aan diverse netwerken om hun kennis te vergroten en beleid, documenten en inzichten te delen en van elkaar te leren.

Evaluatie prestatieafspraken en bod

In de loop van het jaar zijn de gemaakte prestatieafspraken geëvalueerd. Huurdersbelangenvereniging, gemeente en corporaties hebben geconstateerd dat de samenwerking goed is, er goed naar elkaar geluisterd wordt en er door ieder aan de prestatieafspraken gewerkt wordt. Bij evaluatie zijn enige accenten gezet die zijn opgenomen in de prestatieafspraken voor 2024. Opnieuw hebben gemeente en corporaties gesproken over de prestatie-afspraken die voor 4 jaar vastgesteld waren, maar desondanks elk jaar opnieuw bekeken worden. De corporaties zijn van mening dat dit de evaluatie van de lopende afspraken niet altijd ten goede komt, omdat er al weer nieuwe afspraken gemaakt moeten worden. Besloten was daarom nu de prestatie-afspraken echt voor 4 jaar te laten gelden en in het najaar alleen te kijken of er nieuwe accenten gezet moeten worden. Echter, door de afschaffing van de verhuurderheffing en de voorwaarden waaronder dit gaat geschieden en hoe deze vastgelegd gaan worden in een regiodeal, was het toch nodig nog een keer goed naar de prestatieafspraken te kijken. Dit heeft ertoe geleid dat we een addendum hebben toegevoegd aan de prestatie-afspraken. Dit addendum is in december ondertekend. In 2023 zal de HRW namens de deelnemende corporaties, waaronder WSN de regiodeal met de gemeentes, provincie en rijksoverheid tekenen. Dit houdt vnl. in dat er afspraken gemaakt worden over de hoeveelheid te bouwen woningen.

Teamontwikkeling en verantwoordelijkheid lager in de organisatie
Het afgelopen jaar hebben we een vervolg gegeven aan onze teamontwikkeling, die eerder samen met Gooi Consult opgestart is. Hoewel we een kleine organisatie zijn met korte lijnen bleek er nog wel verbetering nodig op het samen werken. Zeker in een kleine organisatie valt er bij ziek zijn of andere afwezigheid een gat omdat personen soms alleen een hele afdeling vormen. Collega's moeten dan makkelijk het werk van de andere "afdeling" overnemen. Daarom is het nodig dat we meer van elkaars werk weten en elkaar makkelijker in het werk weten te vinden. Een sessie aan de plas heeft de nodige vruchten opgeleverd en nieuwe initiatieven om dit te verbeteren. Deze initiatieven worden meegenomen in de startgesprekken van 2024 en ingepland in de jaaragenda's.

1.8 Verwachtingen 2024

Op diverse plekken in dit jaarverslag worden, naast een terugblik op het verslagjaar 2023, de verwachtingen voor 2024 op het gebied van investeringen, financiering, personeelsbezetting en bijzondere omstandigheden die de toekomstige resultaatontwikkeling kunnen beïnvloeden, besproken. Deze vooruitblik is gebaseerd op het nieuw vast te stellen Koersplan 2024-2028 de aanbevelingen vanuit de visitatie, het addendum op ons meerjarig bod en de daaruit volgende prestatieafspraken.
Belangrijkste speerpunten voor 2024 zullen zijn:

- Het nog weer verder verhogen van de klanttevredenheid
- Het inbedden van de afspraken over een betere samenwerking tussen medewerkers en afdelingen
- Het invullen van de laatste vacature, volledige terugkeer van (langdurig) zieke medewerkers
- Het bestendigen van het team, de kennis en de processen

- Het vergroten van het werkplezier van al onze medewerkers
- Het voltooien, de start en toewijzing van minimaal twee, mogelijk drie nieuwbouwprojecten (Weteringplein, Lindelaan en mogelijk Koetshuisplantsoen)
- Het starten en voltooien van renovatie/verduurzamingstrajecten
- Het bespreken en onderzoeken van nieuwe locaties voor volgende nieuwbouwprojecten en evt. flexwoningen in de wensportefeulle
- Het nog meer dan in het verleden inzetten van participatie in voor inwoners, woningzoekenden van Nieuwkoop en onze huurders belangrijke onderwerpen.
- Het met de gemeente en inwoners aftasten van het beste duurzaamheidsbeleid, waaronder onderzoeken van nieuwe, innovatieve mogelijkheden.
- Meer focus op het incassoproces en het terugdringen van huurachterstanden
- Meer extern gericht, bezoeken van onze huurders in de wijk, op de koffie gaan bij onze huurders, het vieren van mijlpalen met stakeholders en huurders etc.
- Te zorgen voor teamontwikkeling door vergroten en delen van kennis, zowel intern als extern uitwisseling, efficiency en verantwoordelijkheid met als gevolg een afname van werkdruk en toename van werkplezier.
- Het meer betrekken bij elkaars werk door themalunches, fietsen langs ons bezit en projecten etc.
- Intensiever samenwerken met collega-corporaties, zoals WDA.
- De verkoop van het pand Sassenoord.

2 VERANTWOORD ONDERNEMEN

2.1 Inleiding

WSN is een maatschappelijke onderneming die goede sociale huisvesting voor de doelgroep beschikbaar wil stellen en bereikbaar wil houden.
WSN heeft bezit in de kernen Nieuwkoop, Nieuwveen, Noorden en Woerdense Verlaat van de gemeente Nieuwkoop en beheert voor de gemeente Nieuwkoop de zgn. 'units' (containerwoningen) in Zevenhoven.

In totaal bezit WSN per 31-12-2023 woningen, appartementen, kamers, standplaatsen, woonwagens en intramurale zorgplaatsen voor de verhuur. Daarnaast heeft WSN nog divers maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsonroerend goed (BOG) en garages in haar portefeuille, waarmee het totaal aantal verhuureenheden uitkomt op 1171.

2.2 De bestuurlijke structuur

WSN is een privaatrechtelijke organisatie met een publiekrechtelijke doelstelling. Dit is afgeleid uit de woningwet en andere relevante wet- en regelgeving. De directe dagelijkse leiding van WSN ligt in handen van de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen (RVC) houdt toezicht en geeft advies aan het bestuur. De Raad van Commissarissen is werkgever van de directeur-bestuurder.

Per 1 mei 2018 is mevrouw Nolet bij WSN werkzaam als directeur-bestuurder. Zij is per 1 mei 2022 voor vier jaar herbenoemd als directeur-bestuurder.

2.3 Visie op besturen

Het bestuur stuurt de organisatie aan en is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen van de organisatie. Het bestuur draagt zorg voor de strategie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van eventueel aanwezige deelnemingen. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de invulling van haar taak op de invulling van de volkshuisvestelijke opgave en vitaliteit in Nieuwkoop. Het bestuur verschaft de Raad gevraagd en ongevraagd tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

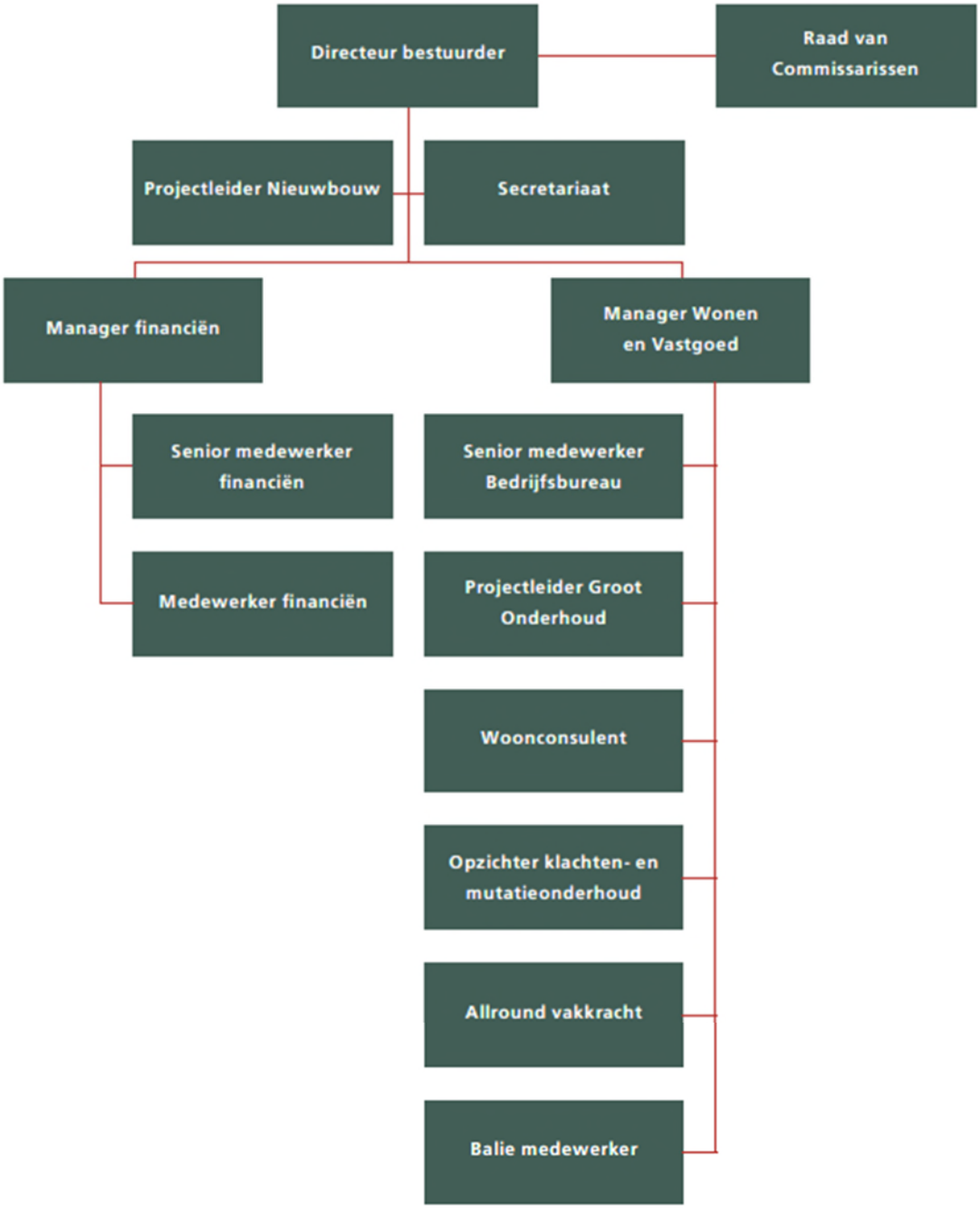
Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgevingen voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de organisaties. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen. De werkwijze van het bestuur is beschreven in het 'Bestuursreglement Woningstichting Nieuwkoop'.

2.4 **Juridische structuur**

Woningstichting Nieuwkoop heeft sinds december 2018 geen verbindingen meer.

2.5 **Organisatie Woningstichting Nieuwkoop**

De organisatiestructuur van WSN ziet er ultimo 2023 als volgt uit:



* genoemde afdelingsfuncties kunnen door meerdere medewerkers vervuld worden.
De bestuurder en haar nevenactiviteiten:

Mevrouw C. Nolet (geboren 03-06-1965)
Geen nevenactiviteiten

In overleg met de RVC hebben bestuurder en RVC besloten dat vanwege de afwezigheid en het herstel en reintegratie van de directeur-bestuurder, in het jaar 2023 geen prioriteit is gegeven aan het halen van de PE-punten maar aan het terugkeren in de functie als directeur-bestuurder.

Er waren in 2023 geen transacties met tegenstrijdige belangen van het bestuur.

In de MT- vergaderingen tussen de directeur en de managers worden de bestuursbesluiten geagendeerd en besproken. De belangrijkste onderwerpen en besluiten uit dit overleg zijn:

Besluiten MT:
Functieprofiel opzichter DO (aanpassing) goedkeuring MT
Contract Sassenoord met Gemeente Nieuwkoop inzake verlenging huurcontract, goedkeuring MT
Projectbesluit Beerstratenlaan cplx 127 akkoord MT
Projectbesluit Leliestraat Noorden akkoord MT
Verzekeringscollectief akkoord MT
Sleuteloplossing WIJdezorg akkoord MT
DVO en conditiemeting NEN 2767 akkoord MT
Goedkeuring T3 2022 Directie, GO, Nieuwbouw, Financieel en Jaarplan 2023
Faseverslag nacalculatie GO Kastanjelaan - Hagendoornstraat Nieuwkoop, akkoord MT
Treasury jaarplan akkoord MT
Klachtencommissie akkoord voordracht nieuwe leden
Offerte (aangepaste) labeling kantoorpanden akkoord MT
Offerte (aangepaste) conditiemeting akkoord MT
T1 en Obeya akkoord t.b.v. RvC
Verzending nieuwsbrieven via Postex
Faseverslag ontwerp Blokkamp Geitenkamp
Faseverslag ontwerp Koetshuisplantsoen akkoord MT
Faseverslag Weteringplein aanbesteding en uitvoeringsbesluit akkoord MT
Aanbestedingsbeleid; Het MT besluit om het bedrag te verhogen van € 12.500,- naar € 15.000,- omdat de prijzen/kosten zoveel gestegen zijn.
Het bod 2024 akkoord MT
Werving 3 functies via een W&S bureau: Manager Wonen en Vastgoed, Projectleider GO en senior medewerker Bedrijfsbureau
Renteherziening leningnummer 1-27008 NWB bank (1-9-2023) en Interne memo afdekking renteherziening
Faseverslag aanbesteding GO en verduurzaming Geitenkamp-Blokkamp
Goedkeuring MT aan T2 en Obeya
Goedkeuring MT en RvC aan Bestuursaansprakelijkheidsverzekering (verhoging bedrag naar 5 miljoen)
Goedkeuring MT en RvC aan Actieplan (opvolging bevindingen en aanbevelingen accountant)
Goedkeuring en ondertekening door Caroline voor de overgang van Salaris en Gemak naar Phocus per 1 januari 2024.
Beleidsuitgangspunten bij Begroting 2024 akkoord MT
Governancestukken: bestuursreglement en regeling vermoeden van een misstand, goedkeuring MT
Aanvulling prestatieafspraken gemeente
Aanbestedingsbeleid (aangepaste versie) akkoord MT

NPA overzicht is goedgekeurd
Frauderisicoanalyse is vastgesteld door het MT
De overeenkomst met Wocozon is na akkoord MT ondertekend

2.6 **De medewerkers van WSN**

WSN is een organisatie die zich kenmerkt door korte lijnen, een mentaliteit van aanpakken en een sterk dienstverlenende insteek. De inzet en betrokkenheid van de medewerkers is groot. Het jaar 2023 was met name op het gebied van personeel een uitdaging. We hadden op het kleine team diverse vacatures, waaronder één door een plotseling overlijden. Ook kampten we met langdurig zieken en een re-integrerende directeur-bestuurder.
Tot 1 mei is deze rol waargenomen door een interim directeur-bestuurder en vanaf 3 augustus is mevrouw Nolet weer volledig terug in haar functie. Al met al hebben we voor het jaar 2023 in vergelijking met voorgaande jaren veel kosten moeten maken voor interim personeel, dat de zieke, vertrokken en overleden medewerkers moest vervangen. Inmiddels zijn twee van de 3 vacatures ingevuld.
De structurele personeelsformatie is daarmee het afgelopen jaar nagenoeg gelijk gebleven en zal waarschijnlijk ongeveer gelijk blijven in de komende jaren.

De personele bezetting (in fte) per 31-12-2023 zag er als volgt uit:

Directeur-bestuurder	0,89
Front-office	
Afdeling Wonen en Vastgoed	
Manager Wonen en Vastgoed **	0,89
Woonconsulent A	0,67
Woonconsulent B	0,67
Woonconsulent C	0,67
Senior medewerker Bedrijfsbureau *	1,00
Projectleider Groot Onderhoud **	0,67
Opzichter klachten- en mutatie onderhoud	0,67
Allround vakman/opzichter	1,00
Baliemedewerker *	1,00
Back-office	
Secretariaat	
Secretaresse	0,67
Afdeling Financiën	
Manager financiën	1,00
Financieel medewerker	0,78
Senior financieel medewerker	1,00
Totaal generaal	11,58

*= tijdelijk contract
** = per 31 december 2023 interim ingevuld

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 10,7 (2022: 10,9) De personele bezetting (in fte) was per 31-12-2023 11,58.

2.7 **Diverse P&O zaken in het verslagjaar**

2.7.1 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim was in 2023 door omstandigheden opnieuw een stuk hoger dan in voorgaande jaren en kwam met 9,7% net als vorig jaar (veel) hoger uit dan de door ons ingestelde norm van maximaal 3,5%. Dit is fors hoger dan de jaren tot 2022 en had veel te maken met het overlijden en de langdurig zieken in 2022 en 2023.

2.7.2 Opleidingen

WSN is een relatief kleine organisatie. Dit maakt dat onze medewerkers breed georiënteerd moeten zijn en van veel zaken kennis moeten hebben. WSN vindt het dan ook belangrijk dat haar medewerkers de mogelijkheden krijgen om zich steeds verder te ontwikkelen.
In het jaarlijkse planningsgesprek met de medewerkers wordt stil gestaan bij ieders persoonlijk ontwikkelingsplan. Aan het volgen van vakinhoudelijke en persoonsgerichte opleidingen, trainingen en seminars wordt dan ook belang gehecht. Daarnaast worden er collectieve en/of incompany opleidingen gevolgd die voor meer medewerkers van belang zijn. Ook dit jaar zijn de nodige opleidingen gevolgd, hoewel het accent ook dit jaar heeft gelegen op het werken met het nieuwe ERP-systeem. Elke medewerker heeft hier een opleiding op maat voor gevolgd.
In 2023 hebben wij een bedrag van € 12.812 besteed aan opleidingen, deelname aan Bloei en trainingen (2022: € 9.570).

2.7.3 Inhuur personeel

Op specialistische vakgebieden kiest WSN er regelmatig voor om deskundigen in te huren. Voorgenomen bestedingen worden besproken en besloten in het MT-overleg.
Voor onze nieuwbouwprojecten huren wij sinds 2017 een projectleider nieuwbouw in. Door vacatures en ziektes zijn ook dit jaar externen ingehuurd.

2.7.4 Arbobeleidsplan

Het arbobeleidsplan wordt jaarlijks geactualiseerd. Los van het beleidsplan wordt in de gesprekken met de medewerkers aandacht besteed aan het thema Arbo.

2.7.5 Bijeenkomsten personeel

In 2023 heeft WSN diverse personeelsbijeenkomsten gehad, met name om de teamontwikkeling te bevorderen. Totaal zijn er twee bijeenkomsten geweest. Dit is minder dan voorgenomen, mede door de relatieve afwezigheid van de directeur-bestuurder. In 2024 geven wij vervolg aan de lijn die nu met het personeel ingezet is.

Verder zijn er bijeenkomsten geweest om bij elkaar te zijn voor sinterklaas, kerst e.d. Vanaf de oplevering van het nieuwe kantoor lunchen we elke dinsdag gezamenlijk met het hele kantoor met een lunch, die door WSN verzorgd wordt. Ook de andere dagen lunchen we met elkaar. In 2023 is er regelmatig een borrel geweest, om ook informeel met elkaar samen te kunnen zijn. Ook heeft de Personeelsvereniging een uitje voor de medewerkers georganiseerd.

2.7.6 Ondernemingsraad

In 2023 zijn er diverse overleggen geweest tussen de RVC en het bestuur enerzijds en de OR anderzijds. In 2023 heeft de OR geadviseerd en meegedacht over de volgende onderwerpen:

- Vacatures /personeel bij WSN
- RvC nieuwe voorzitter/lid RvC
- Visitatie WSN
- Nieuw ondernemingsplan (Koersplan)
- Thuiswerken
- Werkdruk
- Jaarlijks gesprek met RvC

Per 31-12-2023 bestond de OR van WSN uit de volgende personen:

Samenstelling OR		
Naam	Functie binnen OR	Functie binnen organisatie
Dhr. J. Visser	Voorzitter	Sr. Medewerker Financiën
Mw. I. Buurmans	Secretaris	Woonconsulent
Mw. I. van der Helm	Lid	Opzichter

2.7.7 Vertrouwenspersonen

In 2023 is door medewerkers geen contact gezocht met de vertrouwenspersonen in het kader van een melding van een integriteitschending of ongewenst gedrag, zoals omschreven in onze Gedragscode Integer handelen.

3 SAMENWERKING MET ANDEREN, LOKALE VERANKERING

3.1 Inleiding

WSN is stevig lokaal verankerd. Samenwerken met en luisteren naar onze lokale belanghouders helpt ons bij het bepalen van prioriteiten en het realiseren van onze doelstellingen. Belanghouders zijn de Huurders Belangen Vereniging Nieuwkoop (HBV), de gemeente Nieuwkoop, maatschappelijke organisaties op het vlak van zorg en welzijn en collega-corporaties.

3.2 Stakeholders

Huurders

Onze belangrijkste stakeholders zijn natuurlijk onze huurders, die zich naar ons uitspreken, niet alleen via de KWH-cijfers, maar ook in de vele contacten die wij met hen hebben in de wijk, aan de balie, via klantenpanels, bij koffiebezoeken, wijkschouw of anderszins in de wijk, social media en in hun woning. Zij laten zich vertegenwoordigen door de bewonerscommissies en de HBV. De HBV is daarom één van de belangrijkste stakeholders voor ons en met dit orgaan hebben wij dan ook veel contact. Samen met de HBV hebben we veel bereikt. Zo kwam de aanvulling op de prestatieafspraken met de gemeente en corporatie WDA op een fijne, constructieve manier tot stand. Ook hebben wij de verzending van onze nieuwsbrief en die van de HBV verder gedigitaliseerd. Met betrekking tot het zonnepanelenbeleid hebben wij een avond georganiseerd waar huurders vragen konden stellen en geïnformeerd werden over het plaatsen van zonnepanelen op hun woningen.

De HBV heeft advies uitgebracht over het bod, de huurverhoging 2023 en de onderhoudsbegroting. Ook is het ZAV(Zelf Aangebrachte Voorzieningen)-beleid met positief advies van de HBV vastgesteld. Om goed advies uit te kunnen brengen heeft de HBV deskundigheidsondersteuning ontvangen van Stade Advies. Deze adviezen worden betaald uit het budget dat WSN de HBV jaarlijks verschaft. Tenslotte heeft er in het voorjaar een gezamenlijke schouw plaatsgevonden in Nieuwkoop, waarbij ook de gemeente, politie en brandweer was vertegenwoordigd.

Gemeente en zorgpartijen

Ook met de gemeente hadden wij wederom een plezierige samenwerking. Zo kwamen we tot goede afspraken over de nieuwbouwopgave, hadden wij diverse overleggen over de mogelijkheid tot het plaatsen van flexwoningen, sloten wij in goede harmonie aanvullende afspraken over de prestatieafspraken en was er intensief overleg over onze nieuwbouwprojecten. Dit ging dit in een goede en constructieve sfeer. Meningsverschillen werden op een goede manier opgelost. WSN doet bovendien het beheer en de verhuur van 12 units in Zevenhoven. Een deel van deze units wordt gebruikt voor de opvang van statushouders en een deel wordt gebruikt voor tijdelijke opvang van dak- en thuislozen. Een andere geste van WSN richting de gemeente was het ook in 2023 ter beschikking stellen van het pand Sassenoord voor het huisvesten van Oekraïense vluchtelingen. De verkoop van het pand Sassenoord is hiervoor door ons uitgesteld.

In maatwerk voor onze klanten wisten zorg- en welzijnspartijen, gemeente en WSN elkaar goed te vinden, beter dan voorgaande jaren. Daarnaast waren er gedurende het jaar contacten met de wijkagent, vluchtelingenwerk en diverse zorg- en welzijnspartijen die in

onze regio werkzaam zijn. Door het aantrekken van een medewerkster, speciaal voor overlast, zijn onze contacten met de wijkagenten ook geïntensiveerd. Tijdens de stakeholdersdag kregen wij daarover complimenten van hen.

De voorzitter van de RVC is ook aanwezig geweest in een bijeenkomst van de HRW, te samen met bestuurders van woningcorporaties. Zo ontmoetten de bestuurders en RVC-leden van de diverse corporaties uit de regio ook elkaar.
Met Ipse was veelvuldig overleg vanwege de geplande nieuwbouw naast "Huize Ursula". Met WIJdezorg was regelmatig overleg.

Dit alles is in goede harmonie gegaan. Met de gemeente en HBV waren veelvuldige overleggen zowel op medewerkers/ambtenarenniveau als op bestuurlijk niveau. Met WDA is, na diverse wisselingen in de invulling van de directeur-bestuurder weer een goede samenwerking gevonden. De samenwerking krijgt met name vorm in een gezamenlijke achtervang in de avonden en weekenden, op de prestatie-afspraken en op de huisvesting van statushouders. Ook hebben we een gezamenlijke klachtencommissie. De samenwerking met de andere corporaties vindt plaats op regionaal niveau als op provinciaal niveau en worden als erg waardevol beschouwd.

3.3 Gezamenlijke klachtencommissie met WDA

Woningstichting Nieuwkoop heeft sinds maart 2015 samen met Woondiensten Aarwoude (WDA), in nauw overleg met haar beide huurdersorganisaties, een onafhankelijke klachtencommissie. De klachtencommissie buigt zich alleen over klachten van huurders over de uitvoering van het door WSN en WDA gevoerd beleid, waarbij de huurder belang heeft.

De Klachtencommissie heeft over WSN in 2023 2 klachten ontvangen. In totaal ontving de Klachtencommissie vierklachten, waarvan twee over WSN.
Per 31 december 2023 zijn benoemd in de klachtencommissie:

Naam	**Functie**	**Einde 1e periode**	**Einde 2e periode**
C. Vermeulen	Voorzitter	01-03-2021	01-01-2025
M.P. Barnhoorn	Lid namens corporaties	01-03-2021	01-03-2024
A. Wondatu	Lid huurdersorganisaties	01-05-2024	
G. van Ooi	Plv. lid namens de corporaties	01-05-2026	
J. Kinkel	Plv. lid namens de huurdersorganisaties	01-05-2026	

4 GOVERNANCE, CONTROL, RISICOBEHEERSING, CONTINUÏTEIT EN INTEGRITEIT

4.1 Inleiding

Het bestuur van WSN is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersing- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategie, voor het beheersen van financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. De invulling van Governance door de Raad van Commissarissen is verwoord in het verslag van de Raad.

4.2 Control

De producten van planning- en controlcyclus, begroting, managementrapportages en jaarrekening zijn geënt op de doelstellingen. De producten zijn besproken met het managementteam en met de Raad van Commissarissen in aanwezigheid van de manager financiën en (voor de jaarrekening) de externe accountant.

De accountant heeft een managementletter over de door haar uitgevoerde interim controle opgesteld. Deze is met de Raad van Commissarissen besproken. In de managementletter staan nuttige aandacht- en verbeterpunten voor WSN maar net als vorig jaar geen grote of onverwachte issues. WSN werkt met een actieplan om de aanbevelingen van de accountant op te volgen.

Op operationeel niveau werkt WSN met een jaarplan, vertaald in jaardoelstellingen en een jaarbegroting. Deze zijn afgeleid van het ondernemingsplan, de meerjarenprognoses voor de organisatie en voor de ontwikkelingen van de liquiditeiten en het vermogen. In 2018 is een ondernemingsplan voor de periode 2019-2023 opgesteld. Vanaf 2023 wordt gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan (koersplan 2024).

Naast het ondernemingsplan zijn er de volgende belangrijke beleids-, beheer- en besturingskaders:

- Statuten WSN (2018)
- Reglement Raad van Commissarissen (2022)
- Reglement Remuneratiecommissie (2022)
- Profielschets RvC (2019)
- Rooster van aftreden RvC (2023)
- Bestuursreglement WSN (2023)
- Reglement Financieel Beleid en Beheer (2022)
- Treasury statuut (2020 update 3-6-2020)
- Treasury jaarplan 2023
- Het verbindingenstatuut (2018)
- Het investeringsstatuut (2021)
- Procuratie reglement (2018)
- Gedragscode en handhaving (2022)
- Het melden van een misstand (Klokkenluidersregeling (2023)
- Portefeuillestrategie (2019)

- Algemene voorwaarden WSN
- Huurbeleid
- Verkoopbeleid
- Arbobeleidsplan (2018)
- Privacyreglement (2023)
- Visie op besturen en toezichthouden (2018)
- Bod aan de gemeente Nieuwkoop (2023)
- Prestatieafspraken met de gemeente Nieuwkoop i.v.m. afschaffing verhuurderheffing
- P&C cyclus (continue) bestaande uit begroting/meerjarenprognoses, tertiaalrapportage en jaarverantwoording
- Toepassing door WSN van Governancecode woningcorporaties 2020

De Governancestukken zijn aangepast en voorgelegd aan de RvC en akkoord bevonden

Daarnaast heeft WSN i.v.m. de voorwaarden voor afschaffing van de verhuurderheffing een bod uitgebracht aan de gemeente Nieuwkoop en hierop de prestatieafspraken aangepast, samen met haar HBV, Woondiensten Aarwoude, SBBA en de gemeente Nieuwkoop.

Naast de stakeholdersgesprekken laat WSN continu KWH-tevredenheidsonderzoek onder nieuwe, bestaande en vertrokken huurders uitvoeren. Dit jaar heeft WSN door een toenemende druk van wet- en regelgeving en het plotseling overlijden van een cruciale medewerker ervoor gekozen niet mee te doen aan de (vrijwillige) Aedes benchmark.

Op verzoek van de nieuwe accountant hebben wij in 2021 een frauderisico-analyse gemaakt die wij sindsdien implementeren en zo nodig bijstellen.

In 2019 zijn wij overgegaan op een meer beknopte vorm van tertiaalrapportages. Dit was een wens van de RVC, een aanbeveling van het WSW en ook een wens van de organisatie zelf. Hiermee besparen wij veel tijd en worden de rapportages overzichtelijker en beter leesbaar. Wij voegen bovendien een dashboardrapportage toe waarin de al dan niet bereikte doelstellingen makkelijk te traceren zijn en kritisch getoetst worden aan de begrote activiteiten. Deze toetsing is zowel inhoudelijk als financieel van aard geweest. Deze rapportages zijn met het bestuur, het MT en met de Raad van Commissarissen besproken. Zowel bestuur, MT en RvC zijn tevreden met deze manier van rapporteren. Ook op afdelingsniveau is er nu meer betrokkenheid bij de doelstellingen, doordat deze elke maand worden besproken in obeya-overleggen.

WSN kent vaste werkoverlegstructuren; elke twee weken vindt managementoverleg plaats, waarbij de lopende gang van zaken wordt besproken en gemonitord. De hieruit voortvloeiende acties en besluiten worden afzonderlijk vastgelegd. Elke andere week is er een informeel Managementoverleg over wat verder ter tafel komt. Op afdelingsniveau vindt ook regelmatig overleg plaats.

4.3 **Risicobeheersing**

Om onze bedrijfsdoelstellingen te kunnen realiseren vinden wij het van belang om op voorhand mitigerende beheersmaatregelen te treffen tegen risico’s die kunnen ontstaan en de gevolgen van risico’s te beperken.

Ons eigen verleden, de excessen bij enkele corporaties en de invoering van de woningwet hebben er mede toe geleid dat wij ons steeds bewuster zijn van risico's en meer focus hebben voor risicobeheersing en risicobereidheid. Onze belanghouders verwachten van ons dat wij in control zijn en blijven zoals ook verankerd is in de Woningwet 2015 (aangepast in 2021).

Risicomanagement staat hoog op de agenda. Op basis van het risicomodel van het WSW zijn risico's ingedeeld op basis van de kans dat het risico zich voordoet, afgezet tegen de impact die het risico heeft op de organisatie. Vanaf 2020 werken wij met een risicoanalyse op de operationele doelstellingen. Deze wordt weergegeven in het dashboardsysteem dat wij al sinds 2019 gebruiken. In de managementletter van de accountant wordt opgemerkt dat vanuit de gevoerde gesprekken met verschillende medewerkers van WSN is vastgesteld dat het risicomanagementsysteem, zowel op managementniveau als binnen de raad van commissarissen, een actueel thema is binnen WSN.

4.4 **Significante risico's**

Het maatschappelijke karakter van ons werk betekent dat de overheid een belangrijke belanghouder is. De afgelopen jaren zijn wij geconfronteerd met nieuwe wet- en regelgeving die op verschillende gebieden risico's met zich brengt die niet altijd op voorhand goed in te schatten zijn. Wij proberen zo snel mogelijk te anticiperen op veranderingen en brengen de impact (risico's) hiervan in kaart waardoor wij in staat zijn (tijdig) te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving.

4.4.1 Verkoop onder Voorwaarden

WSN heeft een relatief grote hoeveelheid onder voorwaarden verkochte woningen. WSN heeft weliswaar al in 2013 deze vorm van verkoop afgeschaft, maar de uitstaande voorraad kan een risico vormen voor WSN. De tot op heden te lopen risico's zijn door WSN te dragen en de nieuwste praktijk resultaten geven vooralsnog geen aanleiding tot aanpassing van het risicoprofiel.

4.4.2 Zorgvastgoed

WSN had relatief veel zorgvastgoed. In de afgelopen jaren is dat aandeel echter flink geslonken. Het Koetshuis (voormalig verzorgingstehuis) is gesloopt. Hier komen starters- en seniorenwoningen. Het verzorgingstehuis Aar & Amstel is getransformeerd tot reguliere zelfstandig seniorenwoningen. De zorgboerderij in Noorden is verkocht en ActiVite heeft de huur opgezegd voor Sassenoord, een verzorgingstehuis in Nieuwveen, dat verkocht zal gaan worden, maar nu nog tijdelijk onderdak biedt aan Oekraïense vluchtelingen. Dat maakt dat wij nog maar weinig zorgvastgoed in verhuur hebben. Kaleidoskoop is daar een belangrijke en door bewoners zeer gewaardeerde uitzondering in.
Er is een tendens waarneembaar waarbij zorgpartijen het kleinschalig vastgoed en hun kleinschalige projecten afstoten, omdat deze met de nieuwe, voorgeschreven zorgindicaties niet meer rendabel zijn. Het beleid is er dan ook op gericht om geen zorgvastgoed specifiek meer te bouwen en het bestaande zorgvastgoed af te bouwen. WSN wil zich voornamelijk richten op reguliere sociale woningbouw en laat het toevoegen van specifiek zorgvastgoed aan zorgpartijen over.

Los van de jaarlijkse analyse vindt er regelmatig bestuurlijke afstemming met de betrokken organisaties plaats.

4.4.3 Nieuwbouwopgave

In onze meerjarenprognose is een aanzienlijke nieuwbouwopgave opgenomen. Daarvoor gebruiken wij onze grondposities, maar zullen wij ook grond van derden moeten verkrijgen. Wij zijn met de gemeente constructief in gesprek om onze plannen af te stemmen op de visie van de gemeente.
Vooralsnog komen deze visies goed met elkaar overeen. Zowel WSN als de gemeente vinden het belangrijk dat er (betaalbaar) wordt gebouwd voor doelgroepen. Met name voor starters, senioren en jonge gezinnen. In 2024 zullen wij ons nieuwe Koersplan vaststellen en aan de hand daarvan ook onze portefeuillestrategie herijken.

Door de nieuwe portefeuillestrategie en de hernieuwde woonvisie van de gemeente kunnen plannen nu nog beter op elkaar worden afgestemd en geconcretiseerd.

4.4.4 Liquiditeitsrisico

Het waken over de beschikbaarheid van liquiditeit is een belangrijk aandachtsgebied van treasury. De korte en middellange liquiditeitsplanning zijn in het treasuryjaarplan opgenomen. De treasurycommissie bespreekt deze periodiek of als dat gewenst is tussentijds. WSN heeft in 2023 geen liquiditeitsproblemen gehad.

4.4.5 Renterisico

Een ander belangrijk risico is het renterisico. Het renterisico op vreemd vermogen is aanzienlijk, niet alleen op onze huidige lening portefeuille maar ook voor mogelijke toekomstige financieringen. Het risico wordt beperkt doordat WSN (met uitzondering van een rolloverlening van maximaal € 4 miljoen) geen leningen met een variabele rente kent. Door renterisicomanagement beperkt WSN de gevoeligheid voor renteschommelingen in de tijd door een evenwichtige spreiding van de renterisico's.

4.5 **Compliance risico's**

In 2020 werd de nieuwe Governancecode woningcorporaties van kracht. Hoewel deze niet heel erg afwijkt van die van 2015 zijn er toch zeker wel nieuwe accenten. Zo is er minder vrijblijvendheid in de code en wordt er meer nadruk gelegd op implementatie ervan lager in de organisatie. In 2020 hebben MT en RVC zich hierover gebogen. Daar zijn een aantal doelstellingen uit voortgekomen. O.a. dat de RVC meer in gesprek wil met de stakeholders. Dit hebben wij gerealiseerd d.m.v. stakeholdersbijeenkomsten waar stakeholders (waaronder ook de HBV) aan tafel zaten met onze RVC en MT-leden. Dit levert mooie gesprekken op. Ook is de RVC uitgenodigd (en geweest) bij een bijeenkomst van HRW-leden in de regio. Verder heeft de RVC één op één gesprekken met de HBV, het MT en de OR gehad, zoals wij elk jaar al deden.

4.6 **Frauderisicoanalyse**

Fraudes komen in de praktijk voor bij grote en bij kleine organisaties. De publieke sector is de afgelopen jaren diverse malen opgeschrikt door fraudegevallen en fraudesignalen. Dit gegeven maakt het voor organisaties noodzakelijk om een toereikende frauderisicoanalyse op te stellen en periodiek te actualiseren.

WSN heeft in 2021 een frauderisicoanalyse opgesteld en heeft deze in 2022 vastgesteld na het doorvoeren van enkele suggesties door de RvC.

Naar aanleiding van aanbevelingen van de accountant in de managementletter 2022 zijn in 2023 de volgende zaken toegevoegd:

1. Kans en impact van ieder frauderisico: Hoog (H), Midden (M), Laag (L)

2. Kwantificering/toelichting van het restrisico

3. Koppeling frauderisico's aan proceseigenaren.

Doel van de analyse is het voorkomen of reduceren van frauderisico's door het treffen van passende beheersmaatregelen. Tevens wordt door middel van de analyse een betere bewustwording van de risico's nagestreefd en worden door bespreking op afdelingsniveau ervaringen uitgewisseld.

Bij onderstaande activiteiten met het hoogste risicokarakter zijn de volgende risico's onderkend en beheersingsmaatregelen getroffen.

1. Activiteit/proces: Ontvangst en controle

Risicodefinitie: Het risico dat facturen worden betaald waarvoor geen overeenstemming is tussen de factuur en de voor WSN geleverde prestaties.
Kans (H,M,L): M
Impact (H,M,L): H
Beheersmaatregelen:
- Zo veel als mogelijk functiescheiding tussen verstrekken opdracht, controle levering prestatie, autorisatie factuur en registratie in de financiële administratie.
- Waar mogelijk worden opdrachtbonnen en bewijs levering (ontvangstbon, keuringsrapport etc.) aan de betreffende factuur gehecht.
- Bij grotere opdrachten kan worden gekozen voor een onafhankelijke kwaliteitscontrole op de geleverde prestaties.
- De betalingsfiatteur en de medewerkers van de financiële administratie hebben over het algemeen geen bevoegdheden tot autorisatie van bestellingen, ontvangst goederen/prestatie en facturen.
- De MT-leden die voor prestatie/betaling akkoord tekenen controleren de juistheid van de factuur (bijvoorbeeld middels afstemming met de achterliggende opdrachtbon en de ontvangstbon).
- Alle facturen moeten vóór betaling door directie worden beoordeeld
- Directie is als enige gemachtigd om zelfstandig betaalopdrachten uit te voeren.
- Heldere procesbeschrijving inkoopproces.

2. Activiteit/proces: Inkopen/aanbestedingen

Risicodefinitie: Het risico dat valse facturen worden verwerkt.
Kans (H,M,L): M

Impact (H,M,L): H
Beheersmaatregelen:
- Functiescheiding tussen inkoop, registratie facturen en betaling facturen.
- Alleen via de post en e-mail binnengekomen facturen worden verwerkt.
- Alleen originele facturen worden verwerkt.
- Alleen facturen die voldoen aan de factuurvereisten worden verwerkt.
- Er wordt gebruik gemaakt van een preferred-supplierlijst (groslijst). Afwijkingen hiervan worden kritisch bekeken.
- Iedere factuur wordt minimaal volgens het vierogenprincipe goedgekeurd.

3. Activiteit/proces: Rapportering

Risicodefinitie: Het risico dat in de verslaglegging/budgetten bewust aanpassingen plaatsvinden om prestatiecijfers, afrekeningen etc. te beïnvloeden.
Kans (H,M,L): L
Impact (H,M,L): H
Beheersmaatregelen:
- Functiescheiding tussen opstellen rapportages en interne controle.
- Analyse van afwijkingen ten opzichte van onder andere jaarbudgetten.
- Manager toetst plausibiliteit, juistheid en volledigheid. Directeur-bestuurder/MT stelt vast.
- RvC krijgt tussentijdse informatievoorziening (tertiaalrapportage en obeya-rapportage).

4. Activiteit/proces: Beheer automatisering

Risicodefinitie: Het risico dat het netwerk en/of applicaties voor onbevoegden toegankelijk is en/of dat onbevoegden wijzigingen aanbrengen in het netwerk en/of de applicaties.
Kans (H,M,L): L
Impact (H,M,L): H
Beheersmaatregelen:
- Gebruikers en wachtwoordbeheer.
- Beveiliging netwerk en beheer netwerk door kwalitatief goede ICT-outsourcingspartner (certificering ISO en ISAE).
- Toegangsbeveiliging en netwerk intern: periodiek vaststellen dat vertrokken personeel geen toegang meer heeft tot netwerk en applicaties.
- Rol gebaseerde bevoegdheden toewijzen voor beheer van bevoegdheden.
- Op onbeheerde werkplekken (pauze, vergaderen etc.) schermbeveiliging met wachtwoord.
- Periodiek stilstaan bij ICT-beleid, beveiliging, cyberrisico's en verzekering in MT en RvC.

5. Activiteit/proces: Aantrekken van geldleningen
Risicodefinitie: Het risico dat het aantrekken van leningen niet onafhankelijk plaatsvindt.
Kans (H,M,L): L
Impact (H,M,L): H
Beheersmaatregelen:
- Uitgangspunten en randvoorwaarden benoemen in het treasury-statuut.
- Opstellen financieringsstrategie en treasuryjaarplan.
- Externe ondersteuning door onafhankelijke treasury adviseur.
- Procedure offerteaanvraag vastleggen.
- Periodieke rapportage activiteiten.
- Functiescheiding tussen aanvrager en beslisser.
- Deugdelijke dossiervorming.

Het frauderisico krijgt naast interne aandacht ook aandacht van de Aw en de accountant. In 2023 waren er geen incidentmeldingen op het gebied van fraude over medewerkers van WSN. Ook waren er geen meldingen bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties waar anoniem vermoedens van dubieuze inkoop- en onderhoudscontracten, frauduleuze verkoop en aankoop van vastgoed en grond en zelfverrijking door medewerkers, management, bestuurders of de raad van commissarissen van woningcorporaties kunnen worden gemeld.

4.7 **Risicobereidheid**

Op strategisch niveau is met name de invloed van de overheid een hoog risico. Deze is niet direct door ons te beïnvloeden of te beheersen. Een ander risico zijn de voortdurend stijgende bouwkosten. Ook is het ambitieniveau dat de overheid van corporaties verwacht op het gebied van duurzaamheid hoog te noemen. Door WSW en ook het AW werd daarom gewaarschuwd dat deze ambities (met destijds nog de verhuurderheffing) en gestegen bouwkosten sector breed niet gedragen kunnen worden. Uit het rapport "Opgaven en Middelen" bleek dit ook. De opgaven en middelen in de sector zijn niet met elkaar in balans. Dit heeft ertoe geleid dat de verhuurderheffing, die oorspronkelijk tijdelijk zou zijn, in 2023 is afgeschaft als onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting (NPV).

Het lange tijd ontbreken van stikstofnormen hebben gezorgd voor vertraging in onze projecten. Gelukkig is dit nu weer vlot getrokken. De wet Natuurbescherming met een zeer traag werkende Omgevingsdienst Haaglanden blijft een complicerende factor. Het rekening houden met broedseizoenen en de traag werkende Omgevingsdienst geeft veel vertraging en kost in een markt met hard stijgende bouwkosten veel geld. Ook voor onze huurders is dit vervelend in een markt waarin de energieprijzen toenemen.

Operationeel zijn onze risico's gemiddeld. Om de effectiviteit van de organisatie te vergroten, hebben wij in 2021 de beslissing genomen om een nieuw ERP-systeem (ViewPoint van leverancier Itris) aan te schaffen. Vorig jaar is hard gewerkt aan de implementatie en eind 2022 kon de incasso van de huur over de maand januari 2023 met behulp van ons nieuwe systeem plaatsvinden. In 2023 zijn wij nog druk geweest met na livegang geplande onderdelen, informatievoorziening en diverse kinderziektes. ViewPoint zal ons op termijn faciliteren in sneller en efficiënter werken maar ook de veiligheid en het beheersen van autorisaties bevorderen.

Daarnaast werken wij met verschillende ketenpartners waarbij een afhankelijkheid bestaat in kwaliteit en kosten. Belangrijke ketenpartners waarmee wij een langdurige samenwerking aangaan zijn een juridisch kantoor en onze aannemers voor dagelijks- en mutatieonderhoud. De samenwerking wordt regelmatig geëvalueerd. Door de stijgende bouwkosten en de grote vraag naar aannemers wordt steeds vaker in bouwteams gewerkt in plaats van met aanbestedingen. Vele contractpartners reageren niet meer op aanvragen waar in concurrentie een aanbieding gedaan moet worden. Voor 2024 zal gezocht worden naar minimaal 2 ketenpartners per discipline. Ook zal er, daar waar niet in concurrentie een aanbieding wordt gedaan, vaker een marktconformiteitstoets gedaan worden door een externe kostendeskundige.

De grote financiële risico's doen zich met name voor bij projectontwikkeling. Beheersbaarheid van kosten, stijging van bouwkosten en voorkomen van faalkosten tellen zwaar. Voor de komende 10 jaren is ca. € 40 miljoen aan investeringen in nieuwbouw en ca. € 13 miljoen in

woningverbeteringen ingerekend, waarvoor grotendeels nog geen concrete afspraken zijn gemaakt.

4.8 Continuïteit

WSN wil de financiële positie nu en in de toekomst in lijn brengen en houden met onze organisatiedoelen, en wel zodanig dat de financiële continuïteit wordt gewaarborgd tegen aanvaardbare risico's en de beschikbare middelen doelmatig worden ingezet. Hiertoe past WSN uitgangspunten gericht op een duurzaam bedrijfsmodel toe. De essentie van dit model is dat het kasstromen genererende vermogen van de vastgoedportefeuille op langere termijn op een bepaald minimaal niveau blijft. Op basis van de financiële sturingsindicatoren in relatie tot de externe normen concludeert WSN dat er sprake is van een financieel haalbaar en verantwoord beleid. Daarbij is rekening gehouden met relevante risico's en is ook gekeken naar de financiële effecten op langere termijn. WSN is financieel gezond en de jaarrekening is uiteraard ook opgesteld uitgaande van deze continuïteitsveronderstelling.

In de begroting 2024 is rekening gehouden met de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting (NPV). In de NPV zijn bindende (landelijke) prestatieafspraken vastgelegd in ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023. Op dit moment (juni 2024) is de regionale woondeal voor onze regio ondertekend maar omdat de consequenties op gemeentelijk niveau nog niet bekend zijn is de exacte opgave voor WSN nog niet concreet. Wij verwachten dat we met ons ambitieuze investeringsprogramma ruimschoots voldoen aan de afspraken. WSN zal nieuwe doorrekeningen maken bij het concreter worden van de gevolgen van de Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeal.

4.9 Integriteit

Integriteit is belangrijk in onze bedrijfscultuur. Naast de gedragscode en het handhavingsprotocol beschikt WSN ook over een klokkenluidersregeling, die tegenwoordig Regeling Melding Misstanden heet. In 2023 is hiervan geen gebruik gemaakt. Per november 2021 heeft WSN een nieuwe externe vertrouwenspersoon, in de persoon van Ellen Boere.

4.10 Accountant

De accountant van WSN (Verstegen uit Dordrecht) is in 2020 benoemd door de Raad van Commissarissen. Naast de controleverklaring brengt de accountant een managementletter en een accountantsverslag uit, die allebei met de Raad van Commissarissen worden besproken. Verder verstrekt de accountant een tweetal Assurance rapporten op grond van het Accountantsprotocol van de Autoriteit woningcorporaties. De accountant heeft in 2023 de RvC vergadering waarin de jaarrekening en het accountantsverslag 2022 zijn besproken bijgewoond.

4.11 Benchmark: dienstverlening en bedrijfslasten

Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. Dit jaar heeft WSN door de toenemende wet- en regelgevingdruk, het groeiende aantal toezichthoudende instanties en het plotseling overlijden van één van haar medewerkers voor het eerst niet meegedaan aan de (vrijwillige) benchmark.

5 PRESTEREN NAAR VERMOGEN

5.1 Inleiding

Om te kunnen presteren vinden wij financiële middelen noodzakelijk maar mensen die met die middelen goede prestaties kunnen leveren vinden wij misschien nog wel belangrijker. Daarnaast vinden wij de financiële continuïteit op lange termijn belangrijk. In de vernieuwde Woningwet wordt financiële continuïteit als een belangrijke eis gesteld aan het besturen van de woningcorporatie. In dit hoofdstuk van het verslag wordt op het financiële beleid en beheer ingegaan.

5.2 Financieel beleid en beheer

Op grond van artikel 55a van de woningwet moeten corporaties sinds 2016 een reglement financieel beleid en beheer (RFBB) opstellen. De wet vermeldt als achterliggende doelstelling dat een dergelijk reglement waarborgt dat de financiële continuïteit van woningcorporaties niet in gevaar wordt gebracht. Het reglement wordt eens in de drie jaar op actualiteitswaarde getoetst en zo nodig aangepast, tenzij op grond van gewijzigde regelgeving dit eerder noodzakelijk wordt geacht. Met het reglement worden de normen vanuit het investeringsstatuut, treasurystatuut en het verbindingenstatuut in een breder financieel (normen)kader geplaatst. Het RFBB neemt een belangrijke plaats in bij het totale toezichts- en toetsingskader van de corporatie.

5.3 Investeringen en onrendabele toppen

In 2023 zijn geen nieuwbouwprojecten opgeleverd maar wel investeringen gedaan in de voorbereidingsfase en in Groot Onderhoudsprojecten.

5.4 Financiële resultaten

Financieel heeft WSN in 2023 een minder goed jaar achter de rug met een negatief resultaat van € 6,3 miljoen (2022: € 20,1 miljoen positief). Hiervan wordt het grootste deel veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 8,8 miljoen negatief (2022: € 17,0 miljoen positief). De solvabiliteit is licht gedaald naar 72% (vorig jaar 73%). De bedrijfslasten waren dit jaar € 5,0 miljoen en zijn daarmee ten opzichte van vorig jaar gestegen met € 0,6 miljoen door m.n. hogere onderhoudslasten. Het eigen vermogen is afgenomen tot een bedrag van € 187,8 miljoen (waarvan € 154,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering als gevolg van de verplichte waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat).

5.5 Toelichting op het vermogen

In het verleden waardeerde Woningstichting Nieuwkoop haar vastgoed in exploitatie op basis van de historische boekwaarde. Later werd deze waarderingsgrondslag gewijzigd naar ‘bedrijfswaarde’ voor het sociaal vastgoed en naar ‘marktwaarde in verhuurde staat’ voor het commercieel vastgoed. Op grond van de Woningwet en daarop aangepaste

verslaggevingsrichtlijnen waardeert Woningstichting Nieuwkoop sinds 2016 al het bezit in exploitatie op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen (basis versie voor woningen en full versie voor het overige bezit) en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van dit jaarverslag. De bedrijfswaarde is inmiddels vervangen door de beleidswaarde.

De in het verleden doorgevoerde wijzigingen in de waardering hebben geresulteerd in een aanzienlijke toename van het in de balans gepresenteerde eigen vermogen. Deze vermogensstijging kan de indruk wekken dat de financiële armslag is toegenomen, wat natuurlijk niet vanzelfsprekend is. De financiële armslag van Woningstichting Nieuwkoop wordt met name bepaald door de bedrijfswaarde van het bezit in exploitatie wat betrekking heeft op het intern geformaliseerde beleid en de financiële vertaling hiervan. De manier waarop het vastgoed in de jaarrekening wordt vertaald in een waarde, heeft daar geen directe invloed op en maakt Woningstichting Nieuwkoop niet rijker.

Ultimo 2023 is uit hoofde van de waardering tegen marktwaarde € 154,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in de reserves opgenomen. De realisatie hiervan is sterk afhankelijk van het gevoerde beleid van WSN. De mogelijkheden voor een corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het sociale bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Ook is verkoop niet passend in ons ondernemingsplan waarin betaalbaarheid voorop staat en er vanuit beschikbaarheid een gematigd verkoopbeleid wordt gevoerd.

5.6 **Marktwaarde**

De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt in 2023 € 221,3 miljoen en is in 2023 afgenomen met € 3,7 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat volgt grotendeels de prijsontwikkeling van vastgoed in Nederland en is in de voorgaande jaren fors toegenomen (2022: +18,7 miljoen, 2021: + € 17,9 miljoen, 2020: + € 15,1 miljoen en 2019: + € 19,5 miljoen).
De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdiencapaciteit van de woningcorporatie, maar het vereist wel een nadere analyse om de betekenis van deze extra informatie beleidsmatig te kunnen duiden. De marktwaarde toont namelijk een andere invalshoek op de bestaande verdiencapaciteit van het vastgoed. Het beleidsmatige uitgangspunt, dat het vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen, zoals vastgelegd in de portefeuillestrategie wordt geëxploiteerd, blijft van kracht. Ondanks de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, wordt niet gekozen voor een marktconforme exploitatie. Daarnaast is het belangrijk om te beseffen dat als gevolg van de in 2016 gewijzigde waarderingsgrondslagen er natuurlijk geen aanvullende of extra financiële ruimte is ontstaan voor het realiseren van aanvullende investeringen.

5.7 **Beleidswaarde**

Naast de voor de balans geldende waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vermelden wij in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van ons bezit. De beleidswaarde bedraagt ultimo 2023 € 138,1 miljoen en is in 2023 afgenomen met € 9,1 miljoen. De beleidswaarde bedroeg in 2022 nog € 147,2 miljoen.

Van marktwaarde naar beleidswaarde
In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuille. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' (bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015), het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn.

Omdat het de doelstelling van toegelaten instellingen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zullen toegelaten instellingen van hun vastgoed in exploitatie waarschijnlijk slechts een relatief beperkt deel daadwerkelijk vervreemden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermelden wij daarom ook de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde is afgeleid van de marktwaarde van de woning in verhuurde staat waarbij onder meer rekening wordt gehouden met de maatschappelijke opgave die corporaties voor hun rekening nemen op grond van wet- en regelgeving en de doelstelling van de sector: het blijvend beschikbaar stellen van betaalbare huurwoningen. De beleidswaarde poogt zo beter aan te sluiten op het beleid van WSN en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. Omdat de voorgeschreven methodiek niet volledig aansluit met het beleid en de geprognosticeerde kasstromen (inclusief eindwaarde) van WSN is de waarde slechts indicatief. De beleidswaarde is gevoelig voor aanpassing van de uitgangspunten. In 2019 is een nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten opgesteld. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de AW en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) van de beleidswaarde zijn als volgt:	Ultimo 2023
Streefhuur van 67,14% van de maximaal redelijke huur; streefhuur per maand	€ 697,48
Onderhoudsnorm	€ 2.181
Beheerlasten	€ 1.068
Disconteringsvoet	5,46%

Omvang van de vier afslagen marktwaarde naar beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde:	**2023 *€1.000**	**2022 *€1.000**
Marktwaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar	**221.327**	**226.004**
Afslag 1: Beschikbaarheid	31.155	**36.298**
Afslag 2: Betaalbaarheid	93.345-	**88.564-**
Afslag 3: Kwaliteit	16.103-	**24.759-**
Afslag 4: Beheer	4.948-	**1.804-**
Subtotaal	**83.241-**	**78.829-**
Beleidswaarde ultimo boekjaar	**138.086**	**147.175**

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

Effect op beleidswaarde:	**Mutatie* t.o.v. uitgangspunt**	**Effect op beleids-waarde (in €)**
Disconteringsvoet	0,5% hoger	13.516.421-
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	4.754.549
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	7.941.796-

*Mutatie t.o.v. uitgangspunt: het gaat hierbij om realistische mutaties (risico's/onzekerheden) door te rekenen.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de consequenties voor het eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 154,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2022: € 162,5 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Nieuwkoop. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam

te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde bedraagt € 83,2 miljoen. Gezien de hierboven beschreven onzekerheden en de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde kunnen wij niet met zekerheid stellen dat dit het gedeelte van het eigen vermogen is dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

5.8 **Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid**

Door de marktwaarde als uitgangspunt te nemen voor de waardering van het vastgoed, wordt een marktconforme exploitatie van het vastgoed het referentiekader waartegen het door Woningstichting Nieuwkoop gevoerde beleid kan worden afgezet. Iedere beleidskeuze die als gevolg heeft dat de gepresenteerde marktwaarde niet zal worden gerealiseerd, dient inhoudelijk dan wel volkshuisvestelijk gerechtvaardigd te zijn.

De afslagen op het gepresenteerde eigen vermogen kennen de volgende beleidsmatige oorzaken:

- De **volkshuisvestelijke bestemming** is gebaseerd op de portefeuillestrategie en gericht op doorexploitatie en de streefhuren welke passen bij de verwachte ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep, de wensportefeuille en de prestatieafspraken die in dit kader met de gemeente gemaakt worden;
- De **bedrijfsmatige bestemming** wordt veroorzaakt door extra kosten die onvermijdelijk dan wel aantoonbaar nodig zijn, zoals extra kosten voor woonruimteverdeling, sociaal beheer en onderhoudskosten en de extra administratieve lasten als gevolg van de bijzondere eisen die aan corporaties worden gesteld op het terrein van verslaglegging en verantwoording (compliance). Sectorspecifieke benchmarks dragen bij aan de beoordeling van ons kostenniveau in relatie tot de geleverde kwaliteit;
- Het uitgangspunt van Woningstichting Nieuwkoop, gebaseerd op de vraag volgend uit woningmarktonderzoek en prestatieafspraken, is het **blijvend exploiteren** van een vastgoedportefeuille waarbij er sprake is van een evenwichtige verdeling van passende en betaalbare huurwoningen. Transformatie van de vastgoedportefeuille is hierbij belangrijk waarbij de ambitie is dat over de jaren heen deze vastgoedportefeuille (woning voorraad) stabiel blijft. Op deze wijze wordt geborgd dat er op de lange termijn voldoende passende en betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn en dat van verkoop geen sprake is. Dit in tegenstelling bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat waar verkoop een belangrijk onderdeel uitmaakt van de uiteindelijk toegekende waarde.

Deze factoren veroorzaken de belangrijkste verschillen tussen marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde. Belangrijke uitgangspunten voor de financiële continuïteit van de organisatie en de blijvende exploitatie van een passende en betaalbare vastgoedportefeuille

is dat er ook rekening wordt gehouden met keuzes welke nog niet tot uitdrukking komen in de waardering en dus het vermogen ultimo 2023. Twee belangrijkste aspecten hierbij zijn:

- Het beoordelingskader voor de risicobeoordeling door het WSW en de continuïteitsbeoordeling door de Autoriteit woningcorporaties vormen de basis voor onze financiële sturing. Ter borging van de financiële continuïteit kan een **risicobuffer** gehanteerd worden bij de sturing op de solvabiliteit van Woningstichting Nieuwkoop;
- Het onrendabel deel van de beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit, is gebaseerd op de portefeuillestrategie en de daarover gemaakte afspraken met huurders en gemeente. De hoogte van de voorgenomen investeringen staan in een juiste verhouding tot de volkshuisvestelijke prestaties die ermee worden geleverd. De realisatie van deze investeringen wordt mogelijk gemaakt vanuit het huidige beschikbare vermogen.

5.9 **Toekomstverwachting**

De verwachtingen voor 2024 staat beschreven in paragraaf 1.8. In onze meerjarenprognose is een aanzienlijke opgave van groot onderhoud en nieuwbouw opgenomen. Ook zullen wij onze woningen verduurzamen naar gemiddeld label B door no-regret maatregelen in onze bestaande bouw en het toevoegen van gasloze en energiezuinige woningen in de nieuwbouw. WSN heeft al een energiezuinige wijk, die draait op een WKO-installatie.

Voor de periode daarna zijn wij met betrekking tot de energietransitie op dit moment in gesprek met de gemeente en zullen wij ons samen met de gemeente beraden op een duurzaamheidsstrategie richting 2030.

In de meerjarenbegroting 2024-2033 van WSN zijn voor de komende jaren de hierna volgende resultaten (ratio's) voor de administratief gescheiden DAEB en niet-DAEB-tak geprognosticeerd. Bij de administratieve scheiding dienen de DAEB en niet-DAEB-tak levensvatbaar te zijn, door te voldoen aan de normen voor de relevante ratio's. Zowel bij de DAEB als niet-DAEB-tak blijven de ratio's voldoen aan de gestelde normen. De doorgevoerde verschuiving van enkele woningen van de DAEB naar de niet-DAEB-tak is goed realiseerbaar. In onderstaande tabel zijn de financiële ratio's en normen 2024-2028 opgenomen na doorrekening van de plannen zoals beschreven en meegenomen in onze meerjarenbegroting alsmede de financiële ratio's volgens de definities van AW/WSW op basis van de jaarrekening 2023. Voor de eerstkomende 10 jaar (t/m 2033) zijn de volgende plannen ingerekend:

- Investeringen van ca. € 40 miljoen in Nieuwbouw en ca. € 13 miljoen in Woningverbeteringen;
- Bij 287 woningen worden Woningverbeteringen doorgevoerd;
- Wij realiseren 174 sociale en passende woningen

DAEB en niet-DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Onderpandratio	maximaal 70%	23%	30%	28%	26%	24%	23%

DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	minimaal 1,40	1,94	1,77	1,47	1,47	1,46	1,68
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 15%	62%	59%	53%	53%	55%	57%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 85%	34%	44%	55%	51%	48%	46%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	26%	29%	35%	33%	30%	28%

Niet-DAEB	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	minimaal 1,80	n.t.b.*	-	-	-	-	-
Solvabiliteit (beleidswaarde)	min. 40%	77%	79%	80%	81%	82%	83%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 75%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

** n.t.b.= niet te bepalen vanwege ontbreken kasstroom rentelast externe financiering*

Bij de geprognosticeerde kengetallen dient opgemerkt te worden dat het in voornoemde meerjarenbegroting gaat om de geprognosticeerde verwachtingen voor de komende 5 jaar. In deze periode is het vanzelfsprekend goed denkbaar dat externe invloeden bepalende ratio's sterk kunnen beïnvloeden. Vanuit deze gedachte heeft WSN ook diverse gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op onder ander de volgende onderdelen:

- Renteontwikkeling
- Ontwikkeling WOZ-waarde
- Bouwkostenstijging en inflatie

In de situatie dat alle knoppen een ongewenste richting op bewegen en zodoende een *"worstcasescenario"* ontstaat zal WSN nog steeds aan enkele mogelijke knoppen kunnen draaien om te blijven voldoen aan de gevraagde ratio's en zodoende continuïteit kunnen bieden, zoals

- Verkoopbeleid; ophogen aantal te verkopen woningen
- Groot Onderhoud; temporiseren/bezuinigen
- Ambitie aanpassen; WSN heeft een grote ambitie als het gaat om betaalbaarheid en het toevoegen van extra woningen; als het water aan de lippen komt, kan WSN hierbinnen in samenspraak met haar huurders (HBV) en gemeente de ambities verlagen.

Een recente negatieve ontwikkeling is de invoering van de ATAD en deze regeling, bedoeld voor internationale multinationals die belasting ontwijken, ook toepasselijk te verklaren op corporaties. Hiermee is de belastingdruk voor corporaties verder toegenomen.

De solvabiliteit over 2023 is 72% (2022: 73%). De huidige solvabiliteit is een goed vertrekpunt voor de activiteiten ten dienste van de doelstelling de komende jaren.

De liquiditeit (current ratio) bedraagt 0,54 (2022: 2,23). Dit kengetal wordt bepaald door de vlottende activa te delen door de vlottende passiva. Uit de vergelijking van vlottende activa en vlottende passiva blijkt een tekort van ca. € 1,5 miljoen (vorig jaar overschot van ca. € 1,9 miljoen). WSN is echter goed in staat om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen door een combinatie van de liquiditeitsprognose met onder andere verwachte verkoop Sassenoord, flexlening en het in paragraaf 5.15 toegelichte borgingsplafond van het WSW.

5.10 **Kasstroom en financieringsbehoefte**

Het totaal van de liquide middelen is in 2023 afgenomen met ca € 1,6 miljoen. De mutatie wordt toegelicht in het kasstroomoverzicht in de jaarrekening en bestaat uit de volgende kasstromen.

5.10.1 Operationele kasstroom

De operationele kasstroom wordt gevormd door het bedrijfsresultaat minus de financierings- en VPB-uitgaven. De financiële continuïteit van een woningcorporatie wordt primair bepaald door de mogelijkheid om de rentelasten op de opgenomen leningen te kunnen betalen uit het bedrijfsresultaat. In 2023 was de kasstroom uit operationele activiteiten € 2,2 miljoen positief.

5.10.2 (Des)investeringskasstroom

De (des)investeringskasstroom wordt gevormd door de investeringsuitgaven in nieuwbouw en bestaand bezit minus de netto verkoopopbrengsten. In 2023 is minder geïnvesteerd dan was begroot vanwege vertraging bij projecten. De kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten in 2023 was per saldo € 4,8 miljoen negatief.

5.10.3 Financieringskasstroom

De kasstroom uit financieringsactiviteiten in 2023 was € 1,0 miljoen positief door opname rolloverlening. Bij het in de begroting opgenomen investeringsvolume zal de komende jaren extra financiering moeten worden aangetrokken. De geprognosticeerde kasstroom rekening houdend met huidige en nieuwe financiering en (des)investeringen is voldoende om aan de ratio's van de externe toezichthouder (Aw en WSW) over de periode 2024-2028 te blijven voldoen.

5.11 **Huurinkomsten**

In 2023 was de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op 3,1 procent. In 2022 was dat 2,3% en in 2021 was er geen huurverhoging in verband met

Corona. De maximale huurverhoging per 1 juli 2024 is vastgesteld op 5,3%. In 2022 en 2023 zijn er voor ca. ¼ van het bezit huurverlagingen doorgevoerd tot € 575 voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum.

5.12 Bedrijfslasten

De ontwikkeling van de bedrijfslasten staat scherp in de aandacht: WSN wil een zo efficiënt mogelijke werkorganisatie zijn maar wel de zich ten doel gestelde resultaten realiseren.
De directe personeelskosten waren in 2023 € 915.000 (2022: € 893.000). De gemiddelde omvang van de formatie was in 2023 10,7 fte en daarmee iets lager dan in 2022 (10,9 fte).
De overige bedrijfslasten 2023 zijn met € 1,5 miljoen lager dan vorig jaar (€ 1,8 miljoen) door het vervallen van de verhuurderheffing. De kosten inhuur zorgden voor een stijging.

5.13 Leningen

In 2023 zijn er geen nieuwe leningen afgesloten. Wel zijn er opnames van de rollover(flex)lening gedaan van per saldo € 1,2 miljoen.

5.14 Liquide middelen

Het saldo van de rekeningcouranten (BNG Bank en Rabobank) was per ultimo 2023 € 1,5 miljoen positief. Het (relatief hoge) positieve saldo liquide middelen is ultimo december 2023 ontstaan door uitstel van geplande betalingen van facturen met betrekking tot investeringen nieuwbouw en grootonderhoud. De liquiditeitspositie is in 2024 waarschijnlijk weer meer in lijn met het minimaal noodzakelijk geachte kassaldo.

De tijdelijk overtollige liquide middelen zijn in 2023 gestald bij, de op het moment van beschikbaar komen voor WSN, meest aantrekkelijke spaarproducten bij solide geachte Nederlandse banken voor zover mogelijk binnen het vastgestelde treasurystatuut.

Vanaf 16 december 2021 heeft WSN de beschikking over een flex-roll-over lening van € 4,0 miljoen via de NWB Bank met een renteverrekening op basis van 1-maands-Euribor. Ultimo 2023 is € 2,3 miljoen van de hoofdsom opgenomen. Voor het opvangen van tijdelijke liquiditeitstekorten heeft WSN geen beschikking over een kredietfaciliteit, hiervoor kan in principe de roll-over lening met een variabele hoofdsom ingezet worden.

5.15 Borgingsplafond WSW

In augustus 2023 heeft het WSW het borgingsplafond 2023 – 2025 voor WSN vastgesteld. Het WSW stelt het borgingsplafond voor WSN vast op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2023 tot 2025 op basis van de ingediende dPi. WSN voldoet in de prognosejaren aan de normen van het WSW. Dit geldt voor zowel de kasstroom- als balansratio's. Het vastgestelde borgingsplafond ultimo 2023 bedraagt € 50 miljoen. Dit is het maximale bedrag aan door WSW geborgde leningen dat WSN op enig moment gedurende het jaar mag hebben. Per eind 2025 is het borgingsplafond vastgesteld op € 71 miljoen.

5.16 **Risicobeoordeling WSW**

Op basis van de Financial Risknormen en 24 kwalitatieve vragen Business Risk heeft het WSW in 2023 haar risicoprofiel voor WSN geactualiseerd. In de brief van het WSW van 17 november 2023 inzake de beoordeling is opgenomen dat het risicoprofiel van WSN gemiddeld is.

5.17 **Obligoverplichting WSW**

De corporaties die deelnemen aan het WSW, staan voor elkaar in via de obligoverplichting. Een obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen. Door de obligo-verplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. In 2021 is het obligo gewijzigd van een vast percentage van 3,85% obligo-verplichting naar een heffing in combinatie met een variabele obligolening. Deze worden gebruikt om het risicovermogen van de WSW op peil te houden. De verwachting van het WSW is dat de komende jaren nog een heffing noodzakelijk is, derhalve dient deze in de jaarrekening te worden opgenomen en toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. De obligoverplichting uit hoofde van geborgde leningen bedraagt ultimo 2023 € 1 miljoen (2022: € 1 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op maximaal 3,85% (2021: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.
Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommitteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSN opgenomen, door het WSW geborgde leningen. De maximale obligoverplichting bedraagt € 1 miljoen per 31 december 2023 (2022: € 1 miljoen)
WSN zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 0,5 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommitteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommitteerde obligo zou opeisen dient WSN het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. WSN verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van de flexlening bij de NWB, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

5.18 **Beoordeling Aw**

Op grond van de Woningwet beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal alle woningcorporaties. De Aw maakt hierbij gebruik van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), jaarrekening, stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van de activiteiten.
Het integrale toezicht is gericht op de Governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang bezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van de corporatie.

In de oordeelsbrief "beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2022" heeft de Aw opgemerkt dat de wet- en regelgeving betreffende het passend toewijzen, de staatssteunnorm en de huursomnorm zijn nageleefd. Voor het overige zijn geen bijzonderheden gerapporteerd.
In juni 2022 hebben wij de toezichtbrief naar aanleiding van het onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ontvangen. Op basis van het gesprek met ons en de bekeken stukken heeft de Aw een goed beeld gekregen van WSN. Het onderzoek gaf geen aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren.

5.19 Financiële instrumenten

WSN handelt niet in financiële derivaten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. WSN maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

5.20 Het beleid inzake risico's (nevenactiviteiten)

In 2023 zijn er geen nevenactiviteiten geweest.

5.21 Beleggingen en deelnemingen

Woningstichting Nieuwkoop heeft geen intern belegde gelden. Er zijn in het verslagjaar geen andere directe deelnemingen geweest.
WSN beschikt over een door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en door het bestuur vastgesteld Treasurystatuut en Investeringsstatuut. Daarin zijn de procedures en gedragsregels inzake beleggingen, deelnemingen en investeringen vastgelegd.

6. **VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RvC) OVER 2023**

6.1 **Algemeen**

De Raad van Commissarissen (RvC) ziet erop toe dat het bestuur handelt conform de missie, visie en doelstellingen van WSN. De RvC richt het toezicht op strategische onderwerpen, hoofdlijnen van beleid en belangrijke prestatie-indicatoren. De RvC kiest een proactieve opstelling en bepaalt zijn eigen agenda en prioriteiten, rekening houdend met de behoeften en mogelijkheden van het bestuur.

De RvC houdt primair toezicht, wat betekent dat de RvC een interne toezichtfunctie heeft, die de procedurele zuiverheid van de besluitvorming van het bestuur moet beoordelen.

Binnen woningcorporaties zijn drie belangen te onderscheiden, het volkshuisvestelijk belang, het bewonersbelang en het bedrijfsbelang. Het bestuur maakt de afweging tussen deze belangen en de RvC bewaakt of deze afweging op de juiste gronden is gemaakt en bijdraagt aan zowel de (maatschappelijke) koers van de organisatie alsook de continuïteit van de organisatie.

Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval:
- De realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- De strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie;
- De opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Het kwaliteitsbeleid;
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Het financiële verslaggevingsproces;
- De naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Naast de toezichthoudende rol vervult de RvC ook de rol van sparringpartner van het bestuur. In deze rol adviseert de RvC zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur, zonder op de stoel van het bestuur te gaan zitten. Tenslotte vervult de RvC de werkgeversrol en beslist vanuit deze rol over de benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van bestuurder(s).

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de bestuurder(s) onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren.

De RvC vindt het belangrijk - als toezichthouder op een maatschappelijk ondernemende organisatie - publiekelijk verantwoording af te leggen over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. In dit jaarverslag legt de RvC daartoe verantwoording af.

6.2 **Inleiding**

Voor Woningstichting Nieuwkoop (WSN) is 2023 financieel gezien een minder goed jaar geweest. Financieel heeft WSN het jaar afgesloten met een negatief resultaat van € 6,3 miljoen, voornamelijk veroorzaakt door waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille (-/-€ 8,8 miljoen). WSN voldoet aan de gestelde ratio's van de Autoriteit woningcorporaties en WSW. Wel is het operationeel een pittig jaar geweest voor de organisatie omdat de directeur-bestuurder een deel van het jaar uit de roulatie was, er diverse (langdurig) zieken en zelfs een onverwacht overlijden van een medewerker was. Voor een kleine corporatie als WSN trekt dat een zware wissel op de organisatie.

WSN heeft in 2023 hard gewerkt aan vier nieuwbouwprojecten, maar er zijn in dit jaar geen woningen opgeleverd. Wel werden er eerste palen geslagen van het project Weteringplein, waar 48 senioren- en startersappartementen komen.

Verder werd in 2023 het plan voor het nieuwbouwproject aan de Lindelaan in bouwteam uitgewerkt tot definitief ontwerp. Bij het project Buytewech-Noord is vertraging opgetreden doordat omwonenden bezwaar tegen het plan hebben aangetekend bij de RvS.

Op 12 december 2023 heeft de directeur-bestuurder met de gemeente, onze Huurdersbelangen Vereniging (HBV) en collega-corporatie WDA een addendum op de vierjarige prestatieafspraken voor 2024 ondertekend. In dit addendum op de prestatieafspraken staan aanvullende afspraken over wat de corporaties en de gemeente in het jaar 2024 en verder gaan doen om de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop te realiseren.

In 2024 heeft er een visitatie van WSN plaatsgevonden. Het rapport is positief over WSN, maar geeft ook aan dat WSN de afgelopen jaren (om overigens begrijpelijke redenen; de coronajaren, afwezigheid directeur-bestuurder, fusiepoging en nieuw ERP-systeem) intern gericht is geweest en zich meer mag laten zien in de leefomgeving van de huurder. WSN neemt deze aanbeveling ter harte.

6.3 **Onze visie op toezicht en toetsing**

De RvC is het intern toezichthoudende orgaan van WSN. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij WSN. De RvC staat de directie met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de toegelaten instelling, het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten van WSN, de Governancecode Woningcorporaties en zijn verder uitgewerkt in het Reglement van de RvC en het Bestuursreglement. Deze reglementen zijn op de website van WSN gepubliceerd.

6.4 **Governancecode**

In de Governancecode Woningcorporaties van 2020 zijn vijf principes beschreven over een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor dialoog, bewustzijn en beheersing van risico's.

Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De vijf gezamenlijke principes zijn nader uitgewerkt in een aantal bepalingen.

WSN hecht belang aan goed bestuur, waaronder wordt verstaan: het integer en transparant handelen van de bestuurder, een goed toezicht daarop en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Voor de Governancecode geldt het pas-toe-of-leg-uit beginsel. Wij onderschrijven de principes van de Governancecode. De dwingende bepalingen worden door ons nageleefd. Voor de andere bepalingen geldt dat de corporatie mag afwijken van het beginsel, maar dat dit wel moet worden toegelicht. WSN heeft alle principes en uitwerkingen uit de Governancecode volledig opgevolgd, waarbij wordt opgemerkt dat het voorgeschreven beleggingsstatuut onderdeel uitmaakt van het Treasurystatuut.

6.4.1 Implementatie Governance

Per 1-1-2022 is een wetswijziging van kracht geworden inzake de woningwet 2015 met betrekking tot de modelstatuten van de corporaties en de modelreglementen van de RvC. De Governancestukken van WSN zijn hierop aangepast en opnieuw vastgesteld.

De volgende stukken zijn in 2023 vastgesteld:

- Bestuursreglement (inclusief mandateringsregeling)
- Treasurystatuut
- Treasuryjaarplan en financieringsstrategie
- Gedragscode en Handhaving
- Meldregeling voor Misstanden (voorheen bekend onder de naam: Klokkenluidersregeling)
- Privacyreglement
- Toezicht en Toetsingskader

6.5 **Verslag vanuit toezichthoudende rol**

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen liet de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren inzake de financiële resultaten, afgezet tegen de beoogde doelen, de relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De totale RvC spreekt daarnaast minimaal één keer per jaar met de HBV, de OR en met het MT van de stichting. Daarnaast bezocht de huurderscommissaris in 2023 eenmaal de ALV van de Huurders Belangen Vereniging (HBV).

6.5.1 Prestatieafspraken

Het aan de gemeente aangeboden bod 2024 e.v. is voorafgaand besproken en ter goedkeuring aangeboden aan de RvC. Het addendum op de prestatieafspraken is op 12 december 2023 ondertekend door de gemeente Nieuwkoop, de wooncorporaties Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop en beide Nieuwkoopse huurdersbelangenverenigingen, SBA en HBV.

Het addendum behelsde met name een aantal afspraken over actualisatie van de verduurzaming- en nieuwbouwambities en het aanwezig zijn in de wijk en participatie van inwoners en huurders.

6.5.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

De periodieke verslaggeving vindt plaats op basis van een Tertiaalrapportage en is gebaseerd op het bewaken van de operationele en financiële doelstellingen van WSN.

In de Tertiaalrapportages wordt aandacht besteed aan:

- Realisatie en prognose financieel resultaat ten opzichte van de begroting;
- Ontwikkeling bedrijfslasten;
- Toelichting op realisatie van het beleid en de voorgenomen doelstelling;

- Realisatie onderhoudsbegroting, Groot Onderhoud projecten en nieuwbouw;
- Ontwikkelingen op het gebied van personeel en organisatie;
- Risico’s en risicobeheersing.

Er heeft overleg plaatsgevonden met de externe accountant (Verstegen) naar aanleiding van de door de accountant uitgebrachte managementletter, het Assurancerapport en het jaarwerk 2023. Tijdens dit overleg vindt mede een algemene beschouwing plaats van de relevante ontwikkelingen en wordt ingezoomd op de positionering van WSN. Bovendien komt de voortgang van het ondernemingsplan, het risicoprofiel en de ontwikkeling van de governance aan de orde.

6.5.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag rapporteert het bestuur over de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten. Daarbij is ook aandacht gegeven aan de doelmatigheid en de mate waarin WSN in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen. De resultaten sluiten aan bij de verwachtingen.

Dit keer hebben we de planning van ons nieuwe Koersplan laten aansluiten op de uitkomsten van de visitatie. Beide bureaus hebben daarin zelfs samengewerkt. Het gevolg is wel dat de stakeholdersbijeenkomst, waarbij stakeholders input kunnen geven aan het nieuwe Koersplan, verschoven is naar het voorjaar van 2024.

Het bestuur heeft verslag uitgebracht over de ingediende klachten. In het verslag is hiervan een samenvatting opgenomen. De RvC is van mening dat het aantal klachten beperkt is en dat deze volgens de juiste procedures zijn behandeld en afgehandeld.

6.5.4 Toezicht op risicobeheersing

De RvC vervult zijn toezichthoudende rol ook door inzage te krijgen in de risicoanalyse van WSN die is opgesteld door het bestuur. In deze risicoanalyse worden risico’s onderscheiden, waarbij de kans van het optreden van die risico’s en de impact hiervan inzichtelijk worden gemaakt en de beheersmaatregelen worden benoemd. Deze analyse is niet statisch, daarom worden de risico’s in iedere Tertiaalrapportage opgenomen en minimaal twee maal per jaar of zo veel vaker als nodig is met het bestuur en de RvC besproken. In de risicoparagraaf van het bestuursverslag wordt een actueel beeld gegeven van het risicoprofiel.

6.6 **Verslag vanuit werkgeversrol**

Het bestuur van WSN bestaat uit één directeur-bestuurder. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn omschreven in de statuten en verder uitgewerkt in het bestuursreglement.

De RvC is verantwoordelijk voor een goed functionerend bestuur, onder meer door benoeming, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de bestuurder. De remuneratiecommissie wordt - gezien de kleine omvang van de RvC - gevormd door de totale RvC, waarbij de voorzitter als aanspreekpunt naar de bestuurder fungeert.

6.6.1 Beoordeling bestuurder

Door afwezigheid van de directeur-bestuurder tot 1 mei 2023 is deze rol een deel van het jaar vervuld door de heer B. Gruijters. Vanaf 1 mei heeft mevrouw Nolet deze rol weer (in

deeltijd) op zich genomen. Vanaf begin augustus is zij weer volledig aan het werk. Het remuneratiegesprek met mevrouw Nolet heeft plaatsgevonden op 14 december 2023.

6.6.2 Verantwoording van het beleid rondom de honorering

Per 1 mei 2018 is mevrouw Nolet benoemd en per 1 mei 2022 herbenoemd als directeur-bestuurder. De beloningen van de directeur-bestuurder en commissarissen vallen binnen de grenzen van de toepasselijke Wet Normering Bezoldigingen Topfunctionarissen (WNT).

Bezoldiging mevrouw C. Nolet

Datum in functie in 2023 (van / t/m): 1-1 / 31-12

Deeltijdfactor (in fte): 0,89

Periodiek betaalde beloning (belastbaar loon): € 91.469

Werkgeverslasten pensioen: € 14.279

In 2023 zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt aan de directeur-bestuurder. Ook zijn er in 2023 geen tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder geweest zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties.

6.7 Verslag vanuit de klankbordfunctie

Eén van de taken van de RvC is de signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Door zowel de RvC als de bestuurder worden onderwerpen geagendeerd waarover met elkaar van gedachten wordt gewisseld.

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De open communicatie bij WSN maakt dit ook mogelijk.

6.8 Over de Raad van Commissarissen

6.8.1 Algemeen kwaliteitsprofiel

De RvC is samengesteld op basis van een profielschets voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de Raad van Commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen moeten voldoen. Daarnaast is vastgelegd dat in de Raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien.

Het functioneren van de Raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit. Ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden moeten elkaar qua competenties aanvullen en in goede harmonie kunnen samenwerken, maar moeten elkaar ook kritisch kunnen aanspreken. De profielschets RvC is in 2023 aangepast, mede naar aanleiding van de werving van een nieuwe commissaris per juli 2024.

6.8.2 (her) Benoemingen

In 2023 heeft er geen (her)benoeming plaatsgevonden.

6.8.3 Samenstelling, taak en werkwijze

De Raad van Commissarissen bestaat uit drie leden en is als volgt samengesteld:

Dhr. E.J. Koeslag Geboren: 23-5-1958	Voorzitter Datum herbenoeming: 15-7-2020 Aftredend in 2024 en niet herbenoembaar. Deskundigheidsgebied: Vastgoed, Bestuurlijk Beroep: Adviseur Vastgoed en Projectontwikkeling (directeur Interveni BV.) PE punten 2023: 5
Dhr. dr. W.P. de Ridder Geboren 01-05-1970	Lid, vicevoorzitter Datum herbenoeming: 1-9-2022 Aftredend in 2026 en niet herbenoembaar. Beroep: Directeur en eigenaar Futures Studies BV Deskundigheidsgebied: Financiën Nevenfuncties: Voorzitter RvT Stedelijk Gymnasium Leiden Vicevoorzitter RvT Stichting PEP Den Haag (tot oktober 2023) Lid RvC De Goede Woning, Zoetermeer Extern lid Audit Committee Ministerie van Justitie en Veiligheid Lid RvT De Hartekamp Groep PE punten 2023: 7
Mw. drs. M.M.A. Van der Voort Geboren 05-04-1978	Lid op voordracht van de huurders Datum eerste benoeming: 23-05-2020 Aftredend in 2024 en herbenoembaar. Beroep: Voorzitter college van bestuur NUOVO scholen. Deskundigheidsgebied: organisatieontwikkeling, verandermanagement, organisatiecultuur, positionering en profilering van organisaties Nevenfuncties: Lid RvC Rabobank Amstel en Vecht PE punten 2023: 5

De heer E.J. Koeslag is per 15 juli 2016 benoemd als voorzitter RvC WSN, voor een eerste termijn van 4 jaar en herbenoeming heeft plaatsgevonden per 15 juli 2020.

Mevrouw M.M.A. Van der Voort is als RvC lid (namens de huurders) benoemd per 23-5-2020 voor een periode van 4 jaar (met mogelijkheid tot verlenging van nogmaals een periode van 4 jaar).

De heer dr. W.P. de Ridder is als RvC lid benoemd per 1 september 2018 voor een periode van 4 jaar en de herbenoeming heeft plaatsgevonden per 1 september 2022.

6.8.4 Honorering van commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van het lidmaatschap van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De RvC volgt de adviesregeling van de VTW. Dit komt op jaarbasis neer op € 14.280

voor de voorzitter en € 9.520 voor de overige commissarissen. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg over 2023 in totaal € 33.320.

6.8.5 Integriteit en onafhankelijkheid

Iedere commissaris moet onafhankelijk en kritisch bij kunnen dragen aan het toezicht van de RvC. De RvC heeft van iedere commissaris vastgesteld dat hij/zij onafhankelijk toezicht heeft gehouden en kan houden.

In 2023 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van Raad van Commissarissen betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

De RvC onderschrijft de principes en uitwerkingen van de Governancecode voor Woningcorporaties 2020. Deze is uitgewerkt in de Governancestukken van WSN (zie website WSN).

6.8.6 Zelfevaluatie

Op woensdag 14 december 2023 heeft de Raad van Commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop (WSN) een zelfevaluatie gehouden. De zelfevaluatie van de RvC over 2023 heeft plaatsgevonden onder externe begeleiding van Public Spirit, gedeeltelijk in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

Het thema voor deze zelfevaluatie was de toekomst van WSN. We hebben in 2023 gezien dat de organisatie door zijn geringe omvang kwetsbaar is en dat samenwerking met andere corporaties belangrijk is, in welke vorm dan ook. De RvC heeft ook kritisch gereflecteerd op zijn eigen rol ten tijde van het fusieonderzoek met WDA en afspraken gemaakt over de eigen rolinvulling mocht een dergelijk onderzoek nogmaals aan de orde zijn.

Ook is gesproken over het samenspel tussen de RvC en de directeur-bestuurder. De samenwerking is goed geweest en in een fijne sfeer verlopen. In 2023 lag vanwege de eerder genoemde bijzondere omstandigheden de nadruk op de toezichtsrol. In 2024 wil de RvC meer inzetten op de rol van sparringpartner. De RvC is rolbewust en wil hiermee niet op de stoel van de bestuurder gaan zitten.

6.8.7 Vergaderingen en overleg

De RvC heeft in 2023 totaal 6 keer met het bestuur vergaderd. Tevens is er één strategiesessie geweest met de RvC, het bestuur en het MT van WSN.

Besluiten genomen in de RvC vergaderingen 2023.

Besluit	**Toelichting**
Governancestukken:	Goedkeuring RvC: • Bestuursreglement • Tijdelijke modelregeling-melden misstanden. Goedkeuring RvC om het model van Aedes over te nemen. • Privacy reglement WSN (ongewijzigd goedgekeurd RvC) • Treasurystatuut WSN (ongewijzigd goedgekeurd RvC) • Governanceoverzicht akkoord door RvC.
Aanbestedingsbeleid	De RvC gaat akkoord met het aangepaste aanbestedingsbeleid.
Frauderisicoanalyse	De RvC gaat akkoord met de frauderisicoanalyse.
Addendum prestatieafspraken	De RvC gaat akkoord met de prestatieafspraken 2024
Begroting 2024 vastgesteld	De RvC kan instemmen met de begroting, zowel met de versie met en zonder wensportefeuille. Beide varianten hebben de instemming van de RvC.
5 woningen Achterweg (overname van gemeente Nieuwkoop)	De RvC stemt in met taxatie van de 5 woningen Achterweg.
Herbenoeming mevrouw van de Voort als lid RvC namens de huurders.	Besluit RvC voor herbenoeming mevrouw van de Voort als lid RvC namens de huurders.
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	De RvC gaat akkoord met aanpassing van de bestuursaansprakelijkheidsverzekering. De RvC leden en de directeur-bestuurder voldoen alle vier aan de gestelde voorwaarden.
Op verzoek van de gemeente heeft WSN toch een bod uitgebracht.	De RvC vindt het een positieve reactie van de gemeente op het bod van WSN en heeft hier geen verdere opmerkingen over. Akkoord RvC.
De beleidsuitgangspunten	De beleidsuitgangspunten worden met de gemaakte opmerkingen vastgesteld door de RvC.
T2 en Obeya.	De RvC gaat akkoord met de totale T2 en Obeya.
Faseverslag Aanbesteding GO en verduurzaming Geitenkamp-Blokkamp.	De RvC gaat akkoord met het faseverslag Aanbesteding GO en verduurzaming Geitenkamp-Blokkamp
Faseverslag Weteringplein aanbesteding en uitvoeringsbesluit.	De RvC gaat akkoord met het faseverslag Weteringplein aanbesteding en uitvoeringsbesluit.
Faseverslag Koetshuisplantsoen ontwerp en investeringsbesluit	De RvC gaat akkoord met het faseverslag Koetshuisplantsoen ontwerp en investeringsbesluit
Jaarverslag - jaarrekening 2022	Door de RvC wordt het jaarverslag (inclusief bestuursverslag, verslag van de Raad van Commissarissen, jaarrekening en

	volkshuisvestings- verslag) goedgekeurd. Met deze goedkeuring stelt de directeur-bestuurder het jaarverslag vast.
Accountantsverslag	De RvC gaat akkoord met het Accountantsverslag
Investeringsstatuut	De RvC stemt in om het investeringsstatuut over een jaar terug te laten komen en nu het investeringsstatuut vast te stellen voor 1 jaar.
Verslag van de strategiemiddag	De RvC gaat akkoord met het verslag van de Strategiemiddag
T1 projecten nieuwbouw, Toelichting Directie T1 en GO projecten T1	De RvC gaat akkoord met de T1 projecten nieuwbouw, Toelichting Directie T1 en GO projecten T1
Volkshuisvestelijk verslag	De RvC gaat akkoord met het Volkshuisvestelijk verslag. Wordt hierbij vastgesteld
Treasury jaarplan	Een extra bijlage met 2 grafieken is toegevoegd. De RvC is akkoord met deze aanpassing.
Beleid Zonnepanelen	WSN is in principe akkoord met de offerte van Wocozon onder voorbehoud van goedkeuring HBV. Met diverse kanttekeningen vanuit de RvC t.a.v. leasecontract wordt dit vastgesteld (Besluit).
Faseverslag Nacalculatie GO Kastanjelaan-Hagedoornstraat in Nieuwkoop	De RvC gaat akkoord met dit faseverslag
Verslag zelfevaluatie RvC	Het verslag wordt vastgesteld door de RvC.
Toezicht en Toetsingskader	Met de aanpassingen wordt het Toezicht en Toetsingskader vastgesteld.
Huurbeleid - Huurverhoging 2023	De RvC gaat akkoord met lopend proces huurbeleid 2023
Tertiaalrapportage 3	De RvC gaat akkoord met de T3 rapportage en Obeya
Treasury Jaarplan	Akkoord RvC op Treasury jaarplan met de gemaakte opmerkingen
Managementletter WSN	De RvC gaat akkoord met de Managementletter inclusief. aanbevelingen.

De RvC kijkt met tevredenheid terug op het functioneren van WSN en spreekt tot slot graag zijn waardering uit aan de bestuurder, het management en medewerkers van WSN voor hun positieve inzet in het jaar 2023.

Hun inzet voor de huurders en de samenwerking met de gemeente Nieuwkoop en de overige stakeholders is goed geweest. De wijze waarop WSN dit doet, voldoet aan de eisen die het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt. Ook Aw, WSW, accountants, huurders en andere belanghebbenden bevestigen dat WSN voldoet aan hun verwachtingen.

De RvC spreekt de verwachting uit dat ook in de toekomst de werkzaamheden van WSN op deze wijze voortgezet kunnen worden. WSN laat zien, dat zij een betrouwbare sociale verhuurder en partner is in Nieuwkoop. Daarmee verdient zij onze waardering en complimenten.

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop.

E.J. Koeslag
Voorzitter RvC

dr. W.P. de Ridder
Vice-voorzitter RvC

drs. M.M.A. van der Voort
Lid RvC

Jaarrekening 2023

Balans per 31 december 2023

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	Ref	2023	2022
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
- Overige immateriële vaste activa	1	235.327	167.346
		235.327	**167.346**
Vastgoedbeleggingen			
- Daeb vastgoed in exploitatie	2	188.444.606	193.288.161
- Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	2	32.882.349	32.716.036
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	3	32.845.986	32.130.231
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4	2.258.753	1.883.341
		256.431.694	**260.017.768**
Materiële vaste activa			
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5	725.466	758.624
		725.466	**758.624**
Financiële vaste activa			
- Latente belasting vordering	6	694.547	744.486
		694.547	**744.486**
Totaal vaste activa		**258.087.033**	**261.688.224**
Vlottende activa			
Voorraden			
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	7	-	221.742
- Overige voorraden	8	6.568	6.694
		6.568	228.436
Vorderingen			
- Huurdebiteuren	9	73.790	97.160
- Overlopende activa	10	196.740	101.743
		270.530	**198.902**
Effecten	11	1.551	1.551
Liquide middelen	12	1.471.090	3.065.395
Totaal vlottende activa		**1.749.739**	**3.494.284**
Totaal activa		**259.836.772**	**265.182.507**

Passiva

	Ref	2023	2022
Eigen vermogen			
- Algemene reserve	13	33.512.480	31.382.327
- Wettelijke reserve	13	235.327	167.346
- Herwaarderingsreserve	13	154.076.845	162.542.505
Totaal eigen vermogen		**187.824.652**	**194.092.178**
Voorzieningen			
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14	569.345	2.732.941
Totaal voorzieningen		**569.345**	**2.732.941**
Langlopende schulden			
- Leningen kredietinstellingen	15	38.245.323	37.267.708
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16	29.937.365	29.510.889
- Overige schulden	17	9.175	9.175
Totaal langlopende schulden		**68.191.863**	**66.787.772**
Kortlopende schulden			
- Schulden aan kredietinstellingen	18	222.385	222.319
- Schulden aan leveranciers	19	1.155.351	449.907
- Belastingen en premies sociale verzekering	20	1.003.702	186.091
- Schulden ter zake van pensioenen	21	-	12.292
- Overige schulden	22	53.610	68.157
- Overlopende passiva	23	815.865	630.849
Totaal kortlopende schulden		**3.250.912**	**1.569.615**
Totaal passiva		**259.836.772**	**265.182.507**

Winst-en-verliesrekening over 2023

in euro's

	Ref	2023	2022
Huuropbrengsten	26	8.730.848	8.562.310
Opbrengsten servicecontracten	27	444.945	249.228
Lasten servicecontracten	28	458.100-	274.485-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	29	767.274-	696.402-
Lasten onderhoudsactiviteiten	30	2.851.734-	2.073.223-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	31	457.490-	921.119-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**4.641.195**	**4.846.309**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	32	-	34.450
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**-**	**34.450**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	33	1.346.288	2.123.723
Toegerekende organisatiekosten	33	54.741-	50.463-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	33	890.975-	1.421.678-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**400.572**	**651.583**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34	2.324.156-	3.454.610-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34	6.786.369-	19.365.609
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	34	289.279	1.089.379
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop	34	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**8.821.247-**	**17.000.377**
Opbrengsten overige activiteiten	36	25.106	24.707
Netto resultaat overige activiteiten		**25.106**	**24.707**
Overige organisatiekosten	35	257.826	215.357
Leefbaarheid		48.994	46.566
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	80.754-	16.647-
Rentelasten en soortgelijke kosten	38	1.477.492	1.461.130
Saldo financiële baten en lasten		**1.396.738**	**1.444.483**
Resultaat voor belastingen		**5.457.931-**	**20.851.019**
Belastingen	39	809.595-	702.171-
Resultaat na belastingen		**6.267.526-**	**20.148.848**

Kasstroomoverzicht over 2023

bedragen x € 1.000

	2023	2023	2022	2022
Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.				
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	8.733		8.551	
Vergoedingen	303		263	
Overige bedrijfsontvangsten	11		11	
Renteontvangsten	67		4	
Saldo ingaande kasstroom		9.114		8.829
Uitgaven:				
Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	725-		717-	
Sociale lasten	101-		94-	
Pensioenlasten	132-		95-	
Onderhoudsuitgaven	2.179-		1.497-	
Overige bedrijfsuitgaven	1.837-		1.423-	
Renteuitgaven	1.469-		1.525-	
Verhuurderheffing	-		484-	
Leefbaarheid externe uitgaven	2-		5-	
Vennootschapsbelasting	487-		328-	
Saldo uitgaande kasstromen		6.931-		6.168-
Kasstroom uit operationele activiteiten		**2.182**		**2.661**
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	395		2.197	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	965		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.360		2.197
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	1.310-		171-	
Verbeteruitgaven	4.092-		1.257-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	669-		736-	
Overige investeringen	35-		503-	
Externe kosten bij verkoop	20-		46-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		**6.126-**		**2.713-**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		**4.766-**		**516-**
Kasstroom uit (Des) investeringen		**4.766-**		**516-**
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	1.200		200	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	210-		576-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**990**		**376-**
Mutatie liquide middelen		**1.594-**		**1.769**

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2023

Algemeen

Toegelaten instelling

Woningstichting Nieuwkoop, gevestigd te Nieuwkoop, De verbinding 10, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft conform artikel 4 van de statuten de gemeente Nieuwkoop alsmede de gemeenten die behoren tot het werkingsgebied van de regio Rijnstreek, dit zijn: Rijnwoude, Kaag en Braassem en Alphen aan den Rijn.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bij deze regeling.

In het artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriele regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met in achtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen
Activa en passiva worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transacties worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengst wordt verantwoord indien alle belangrijke risico’s met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper. Nadere uitwerking van de grondslagen inzake opbrengstverantwoording vindt plaats bij de grondslagen van de individuele posten uit de winst-en-verliesrekening.

Presentatie-en functionele valuta
De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro’s, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling.

Gebruik van schattingen
De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie welke gewaardeerd worden op basis van fullversie voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad,. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. In deze jaarrekening worden uitsluitend BOG, MOG en parkeerplaatsen gewaardeerd op basis van de fullversie.

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden: Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de onder Vastgoedbeleggingen opgenomen activa Verkopen onder voorwaarden en onder langlopende schulden opgenomen Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn de activa en verplichting geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van de woz-waarde.

- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de beleidswaarde. Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het huurbeleid en de kostennorm voor onderhoud en beheer.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten en overige financiële verplichtingen.

Financiele activa en financiele verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiele instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiele instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiele instrumenten als financieel actief, financiele verplichtingen of als eigen vermogen.

In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico’s niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiele activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de onderneming het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De uitgaven na eerste verwerking van een gekocht of zelf vervaardigd immaterieel vast actief worden toegevoegd aan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen en de uitgaven en de toerekening aan het actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor activering worden de uitgaven verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening

De grondslagen voor de vaststelling en verwerking van bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder het kopje Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

Het geactiveerde bedrag aan gekochte software wordt volgens de lineaire methode afgeschreven in 7 jaar.

Vastgoedbeleggingen

DAEB Vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Op 1 januari 2018 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. DAEB- en niet-DAEB classificatie van mutaties nadien vindt op de volgende wijze plaats: DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidies worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings-of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

Marktwaarde (vervolgwaardering)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022’). De toegelaten instelling past voor de woningen de basisvariant van het Handboek modelmatig waarderen toe. Voor het overige bezit (BOG, MOG en parkeerplaatsen) past de toegelaten instelling de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Hieronder zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt de Toegelaten Instelling voor de waardering van (specifiek omschrijven welk bezit) gebruik van de basisversie van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Deze actuele waarde dient tevens als basis voor het berekenen van de beleidswaarde. Ook deze waarde kan daarom afwijken van de beleidswaarde die gebaseerd is op een marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

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.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex) plaats. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling komen en deze betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post ‘Overige waardeveranderingen vastgoed. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutaties
De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardemutatie zich voordoet.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder vastgoedbeleggingen, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichtingwordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reeelewaardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardemutaties

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:
- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond-ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en zonder toerekening van de kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichting waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling zoals vastgelegd in het investeringsstatuut, na afronding van de aanbesteding (fase 3) wordt de verplichting in de jaarrekening verwerkt.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Dotaties en ontrekkingen aan de voorziening onrendabel investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats indien de exploitatie duurzaam wordt beeindigd gevolgd door sloop en ontwikkeling nieuw vastgoed tbv van de exploitatie. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschied tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat huurders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie gescheidt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabel investering en herstructureringen.

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond-en hulpstoffen en overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijke deel van de indirecte kosten en de rente opschulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.
In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.
In het geval dat materiele vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reele waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reele waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.
De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiele vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiele vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beeindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:
- Bedrijfsgebouwen: 15-46
- Overige roerende zaken: 5-10

De toegelaten instelling past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.
Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Ter zake van verwachte kosten van periodiek groot onderhoud aan gebouwen, installaties e.d. wordt een voorziening gevormd.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien een rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst- en verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

Overige financiele vaste activa

Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingsverliezen.
De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoord als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiele baten). Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieverentevoet van de desbetreffende actiefpost. Eventuele winsten of verliezen worden verantwoord onder financiele baten en lasten.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor (im) materiele vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderings-verlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad onverkochte woningen betreft woningen vanuit het bestaande bezit (‘onroerende zaken Verkoop onder voorwaarden’) die ter verkoop worden aangeboden.
De voorraad woningen vanuit het bestaande bezit ter verkoop wordt gewaardeerd tegen de historische kostprijs zijnde de marktwaarde in verhuurde staat op het moment van uit verhuur nemen van de woningen of tegen de lagere marktwaarde.

Voorraad materialen
De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengst waarde.

Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar voorraden

Een wijziging van de classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar voorraden, gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van de onroerende zaken, classificeert als herclassificatie. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in verhuurde staat van het onroerend goed in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder Financiele instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiele vaste activa.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.
Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.
De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.
Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen hetzij de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen, hetzij de contante waarde van die uitgaven.
Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden; en
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Voor de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling. Huuropbrengsten en vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt de verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

In het verleden is een BWS subsidie toegekend door de overheid. Dit is een jaarlijkse subsidie die niet is opgenomen op de balans en waarvan de jaarlijkse ontvangst wordt opgenomen in de winst en verliesrekening.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeel huurconsulenten/opzichter). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze posten worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatiekosten- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieen. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte directe toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico’s en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille
De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Toegerekende organisatie-en financieringskosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

De toerekening vindt plaats op basis van de gemiddelde personeelskosten per functiegroep met als uitgangspunt een volledige invulling van de formatie. Per medewerker is per activiteit een overzicht van de uren vastgesteld.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (CAO en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de toegelaten instelling. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioen-regeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatleningen weer, de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken. Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de onderneming de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de onderneming zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ontslagvergoedingen
Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beeindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaarderd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Leasing

De toegelaten instelling kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond-en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt) waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor verkoop.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Financiele baten en lasten

Waardeveranderingen van financiele vaste activa en effecten

Zie de grondslag Financiele instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiele vaste activa en effecten.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.
De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen 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.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belasting-vordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de toegelaten instelling in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijk verschil.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van zijn activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de onderneming geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, direct opeisbare deposito's en op korte termijn zeer liquide activa In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.
Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. 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).

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiele leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiele-leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijshedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Bepaling reële waarden financiële instrumenten

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereisen de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de volgende methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transacties en andere informatie die nodig is voor het afschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nader informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening

Gebeurtenissen die geen nader informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiele gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

1 Immateriele vaste activa

	2023	2022
Stand per 1 januari		
- Verkrijgingsprijzen	167.346	-
- Cumulatieve afschrijvingen	-	-
- Boekwaarde	167.346	-
Mutaties in het boekjaar		
- Investeringen	90.182	167.346
- Desinvesteringen	-	-
- Afschrijvingen	22.201	-
- Afschrijvingen desinvesteringen	-	-
- Saldo	67.981	167.346
Stand per 31 december		
- Verkrijgingsprijzen	257.528	167.346
- Cumulatieve afschrijvingen	22.201	-
- Boekwaarde	235.327	167.346

Dit betreft investeringen ERP-pakket.

Vastgoedbeleggingen

2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2023 DAEB	2023 Niet-DAEB
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	62.193.758	23.008.681
Cumulatieve waardeveranderingen	131.094.403	9.707.355
Marktwaarde	193.288.161	32.716.036
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiele verkrijgingen)		
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	1.901.729	207.397
Desinvesteringen (voorraad bestemd voor) verkoop		
Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	471.061-	471.061
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	6.274.223-	512.145-
Saldo	4.843.555-	166.313
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	66.693.063	23.312.116
Cumulatieve waardeveranderingen	121.751.543	9.570.233
Marktwaarde	188.444.606	32.882.349

Waardering woongelegenheden o.b.v. uitgangspunten "Basis Versie"

Woningstichting Nieuwkoop heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Woningstichting Nieuwkoop bedraagt het validatie effect in corop regio Oost-Zuid-Holland conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 -/- 0,7%.

De actuele waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijnde woongelegenheden is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’). Hierbij heeft Woningstichting Nieuwkoop de basisversie gehanteerd. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. De som van de herwaarderingsreserve bedraagt € 141,5 miljoen.

De basisversie betreft een modelmatig waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. De gehanteerde basisversie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Aangezien bij de waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve. Deze actuele waarde dient tevens als basis voor het berekenen van de beleidswaarde. Ook deze waarde kan daarom afwijken van de beleidswaarde die gebaseerd is op een marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed.

De marktwaarde van de woongelegenheden is berekend op basis van het gehanteerde rekenmodel van TMS (basis versie) van Ortec dat is voorzien van een goedkeurend assurance-rapport.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' en kunnen bij toepassing van de basisversie in beperkte mate worden gewijzigd. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie onroerende zaken in exploitatie nader toegelicht.

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.

Waardering overig bezit niet zijnde woongelegenheden o.b.v. uitgangspunten "Full Versie"

De actuele waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, zijnde niet woongelegenheden, is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’). Hierbij heeft Woningstichting Nieuwkoop de fullversie gehanteerd. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van een samentel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed.

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd.

- In jaar 1 een full-waardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden. In jaar 2 en 3 volgt dan een taxatie-update van deze full-waardering. In jaar 4 wederom een full-waardering voor 100% van het vastgoed dat full gewaardeerd moet worden.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS/ORTEC en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

De methode, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van onroerende zaken in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie onroerende zaken in exploitatie nader toegelicht.

Vrijheidsgraad:	**BOG / MOG / ZOG**	**Parkeer-gelegenheden**
- Schematische vrijheid	*niet toegepast*	*niet toegepast*
- Markthuur	*V*	*V*
- Exit yield	*V*	*V*
- Leegwaarde	*niet toegepast*	*V*
- Disconteringsvoet	*V*	*V*
- Mutatie en verkoopkans	*V*	*V*
- Onderhoud	*niet toegepast*	*V*
- Technische splitsingskosten	*niet toegepast*	*niet toegepast*
- Bijzondere omstandigheden	*niet toegepast*	*niet toegepast*
- Exploitatiescenario	*niet toegepast*	*niet toegepast*
- Erfpacht	*niet toegepast*	*niet toegepast*

De onroerende zaken in exploitatie niet zijnde woongelegenheden zijn getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Hierbij is 100% getaxeerd door de externe taxateur.

Voor de markthuur geldt dat de op complexniveau referenties heeft geraadpleegd uit de NVM-database. Taxateur acht de stijging van de markthuur voor de aankomende 2 jaar op basis van de huidige inflatiecijfers niet als realistisch en is derhalve verlaagd.

Voor de mutatie- en verkoopkans is de vrijheidsgraad toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

Voor de mutatie-en verkoopkans is de vrijheidsgraad toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.

Voor de exityield acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.

Voor de disconteringsvoet acht de taxateur een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2023 beter passend.

Veronderstellingen naar categorie

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

* Woongelegenheden: 5,91%
* Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 6,89%
* Parkeergelegenheden: 6,46%
* Intramuraal zorgvastgoed: 6,17%

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 36. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 10 gesplitst in 10 DAEB en 0 niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 2.273.000; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 1.727.000.

Hypothecaire zekerheden

Het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De toegelaten instelling heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen opgenomen.

Beleidswaarde

Beleidswaarde basis

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2023 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,47%-punt (Oost-Zuid-Holland). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 13,5 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,41% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 5,37% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Nieuwkoop en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningstichting NIeuwkoop.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt worden verwerkt onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de resultatenrekening. Voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie worden verwerkt onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) van de beleidswaarde zijn als volgt:	**Ultimo 2023**	**Ultimo 2022**
Streefhuur van 67,07% van de maximaal redelijke huur; streefhuur per maand in €	697,48	669,36
Onderhoudsnorm	2.181	2.330
Beheerlasten	1.068	931
Disconteringsvoet	5,46%	5,00%

Omvang van de vier afslagen marktwaarde naar beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde:	**2023 *€1.000**	**2022 *€1.000**
Marktwaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar	221.327	226.004
Afslag 1: Beschikbaarheid	31.155	36.298
Afslag 2: Betaalbaarheid	93.345-	88.564-
Afslag 3: Kwaliteit	16.103-	24.759-
Afslag 4: Beheer	4.948-	1.804-
Subtotaal	**83.241-**	**78.829-**
Beleidswaarde ultimo boekjaar	**138.086**	**147.175**

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op beleidswaarde:	**Mutatie* t.o.v. uitgangspunt**	**Effect op beleidswaarde**
Disconteringsvoet	0,5% hoger	13.516.421-
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	4.754.549
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	7.941.796-

*Mutatie t.o.v. uitgangspunt: het gaat hierbij om realistische mutaties (risico's/onzekerheden) door te rekenen.

3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023
Stand per 1 januari	
Contractprijs (verkochte woningen)	18.432.202
Cumulatieve waardeveranderingen	13.698.029
Boekwaarde per 1 januari	32.130.231
Mutaties in het boekjaar	
Investeringen	-
Desinvestering (Terugkoop t.b.v. vrije verkoop)	922.251-
Waardeveranderingen	1.638.006
Overboeking naar voorraad	-
Saldo	715.755
Stand per 31 december	
Contractprijs (verkochte woningen)	17.919.215
Cumulatieve waardeveranderingen	14.926.771
Boekwaarde per 31 december	32.845.986

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2023 109 (2022:112). De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen KoopGarant, KoopComfort en MVE.

Koopgarant

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2023 92 (2022: 95) woningen onder de Koopgarant-voorwaarden verkocht.
Voor de Koopgarantwoningen geldt dat WSN de verplichting heeft om de woning tegen een getaxeerde prijs terug te kopen na vermindering met de ooit verstrekte korting en met verrekening van de markttechnische waarde toe- of afname conform de Fair-value afspraken die daarover zijn vastgelegd.

Koopcomfort

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2023 1 (2022:1) woning onder de KoopComfort-voorwaarden verkocht. Voor de KoopComfortwoning heeft WSN eveneens de verplichting om bij verkoop door de eigenaar als eerste koper op te treden en de woning tegen een getaxeerde prijs terug te kopen na vermindering met de ooit verstrekte korting en met verrekening van de markttechnische waarde toe- of afname conform de Fair-value afspraken die daarover zijn vastgelegd.

MVE

Daarnaast heeft WSN ultimo 2023 nog 16 (2022: 16) zogenaamde MVE ®-woningen verkocht onder MVE voorwaarden. Bij 8 (2022:8) van deze woningen heeft WSN een onderhoudsverplichting. Voor al de woningen geldt de ook bij KoopGarant genoemde voorwaarde tot terugkoop bij aanbieding en afspraken inzake winst- en verliesdeling op een dergelijk moment.

De mutatiegraad van de onder voorwaarden verkochte woningen in 2023 was 2,68% (2022: 1,75%).

4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2023
Stand per 1 januari	
Aanschafprijs	1.883.341
Cumulatieve waardevermindering	-
Boekwaarde per 1 januari	**1.883.341**
Mutaties in het boekjaar	
Investeringen	2.017.085
Waardeveranderingen	-
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-
Overboeking van voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.641.673-
Saldo	375.412
Stand per 31 december	
Aanschafprijs	3.900.426
Cumulatieve waardevermindering	1.641.673-
Boekwaarde per 31 december	**2.258.753**

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling geen bouwrente geactiveerd.

5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs-gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari			
- Verkrijgingsprijzen	814.381	119.289	933.669
- Cumulatieve afschrijvingen	121.283	53.761	175.045
- Boekwaarde	693.097	65.527	758.624
Mutaties:			
- Investeringen	2.129		2.129
- Desinvesteringen		9-	9-
- Afschrijvingen	23.251-	12.037-	35.287-
- Afschrijvingen desinvesteringen		9	9
- Saldo	21.122-	12.037-	33.158-
Stand per 31 december			
- Verkrijgingsprijzen	816.510	119.280	935.789
- Cumulatieve afschrijvingen	144.534	65.789	210.323
- Boekwaarde	**671.976**	**53.490**	**725.466**

6 Financiële vaste activa

		Latente belasting vordering
stand per 1 januari		744.486
- mutaties:		
-	afschrijving	54.415-
-	onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.476
stand per 31 december		**694.547**

Latente belastingvordering
Door verschillen van de waardering tussen de commerciele jaarrekening en de fiscale jaarrekening ontstaan belastinglatenties.

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De overgang van de partiële vrijstelling naar de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is geregeld in een (2e) vaststellingsovereenkomst tussen woningcorporaties en de Belastingdienst (de zogenaamde VSO2). Naast afspraken over de openingsbalanswaardering bevatte de VSO2 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen zoals projectontwikkeling. De VSO2 is door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd. In overleg met onze fiscaal adviseur is vastgesteld dat dit geen impact heeft op de vpb-positie van WSN.

Vastgoed dat Woningstichting Nieuwkoop al op 1 januari 2008 bezat wordt op de openingsbalans gewaardeerd op een percentage van de WOZ-waarde. Daarna verkregen vastgoed wordt fiscaal in beginsel gewaardeerd op kostprijs verminderd met afschrijvingen. Bij de fiscale waardering van vastgoed is verder van belang dat de fiscale afschrijvingslast wettelijk beperkt is.

De latente belastingpositie is berekend over verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van de waardering van vastgoedbezit en beschikbare voorwaartse verliescompensatie.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt).

Waarderingsverschillen:	**Commercieel**	**Fiscaal**	**Verschil**	**Verschil x % VPB**	**Contante waarde**
- Vastgoedbeleggingen in exploitatie: Afschrijvingsfaciliteit	8.409.095	12.510.267	4.101.172	1.058.102	704.647
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie: bedrijfsgebouwen	671.974	632.826	-39.148	-10.100	-10.100
Totaal	**9.081.069**	**13.143.093**	**4.062.024**	**1.048.002**	**694.547**

Vastgoedbeleggingen in exploitatie: Afschrijvingsfaciliteit
De afschrijvingsfaciliteit betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd. Doordat in bepaalde situaties de fiscale boekwaarde van het vastgoed hoger is dan de commerciële boekwaarde waardeert deze o.g.v. een afschrijvingsfaciliteit. Hiervoor is een latentie gevormd ter hoogte van ca € 0,7 miljoen (2022: € 0,8 miljoen) op basis van een tarief van 25,8%.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie: bedrijfsgebouwen
In de balanspost ‘Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie’ bevindt zich een waarderingsverschil waarbij de fiscale waarde van de bedrijfsgebouwen hoger is dan de boekwaarde. De latentie is gewaardeerd op 25,8% van het waarderingsverschil.

Vlottende Activa

7 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2023	2022
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	221.742
	-	221.742

Deze post heeft betrekking op de voorraad woningen ultimo boekjaar. Het aantal bedraagt 0 (2022: 1).

8 Overige voorraden

	2023	2022
Voorraad materialen	6.568	6.694
	6.568	6.694

Vorderingen

9 Huurdebiteuren

	2023	2022
Huurdebiteuren	161.068	168.345
Af: voorziening wegens oninbaarheid	87.278-	71.185-
	73.790	97.160

In de vorderingen huurdebiteuren zijn geen bedragen opgenomen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

10 Overlopende activa

	2023	2022
Overige	196.740	101.743
	196.740	101.743

Overlopende activa bestaat uit facturen die betaald zijn in 2023 maar betrekking hebben op 2024 € 19K en nog te ontvangen bedragen € 177K.

Onder de overige vorderingen en overlopende activa zijn geen openstaande vorderingen uit leningen en voorschotten ten behoeve van bestuurders en ten behoeve van commissarissen opgenomen. De overige vorderingen en overlopende activa zullen naar verwachting afgewikkeld worden binnen één jaar.

11 Effecten

	2023	2022
WoningNet Holland Rijnland	1.551	1.551
	1.551	1.551

Per 26 maart 2019 biedt WSN haar huurwoningen aan via het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland. Voorheen ging dit via WoningNet Holland Rijnland. In 2013 heeft WSN 100 aandelen van WoningNet Holland Rijnland aangekocht. De marktwaarde van de aandelen (niet ter beurze genoteerde effecten, die tegen verkrijgingsprijs worden gewaardeerd) bedraagt € 1.648 (2022: € 1.648). De effecten zijn niet geblokkeerd als onderpand voor verleende bankkredieten.

12 Liquide middelen

	2023	2022
Vrij opneembare banktegoeden	1.348.385	2.940.774
Spaartegoeden	122.705	124.621
	1.471.090	3.065.395

WSN beschikt per 31 december 2023 niet over een kredietfaciliteit in verband met de daarmee gemoeide kosten. Gezien de liquiditeitspositie en -prognose is een dergelijke faciliteit ook niet nodig. De liquide middelen zijn vrij opneembaar.

13 Eigen vermogen

	Wettelijke reserve	*Herwaarderings reserve*	*Overige reserve*	*Totaal*
stand per 1 januari 2022	-	131.947.242	41.996.088	173.943.330
mutatie herwaardering	-	30.900.863	30.900.863-	-
realisatie herwaardering verkopen	-	305.600-	305.600	-
resultaat boekjaar	167.346	-	167.346-	-
Mutatie wettelijke reserve	-	-	20.148.848	20.148.848
stand per 31 december 2022	167.346	162.542.505	31.382.327	194.092.178
mutatie herwaardering	-	8.090.637-	8.090.637	-
realisatie herwaardering verkopen	-	375.023-	375.023	-
Mutatie wettelijke reserve	67.981	-	67.981-	-
resultaat boekjaar	-	-	6.267.526-	6.267.526-
Stand per 31 december 2023	**235.327**	**154.076.845**	**33.512.480**	**187.824.652**

Voor VOV-woningen is in de herwaardering een bedrag opgenomen van € 14.926.771
Er is een wettelijke reserve opgenomen inzake investeringen in immateriele vaste activa.

Resultaatbestemming
De Raad van Commissarissen heeft besloten het resultaat na belastingen over het boekjaar 2023 ad € 6.267.530 ten laste van de overige reserves te brengen.

Beleidswaarde

Per 31 december 2023 is in totaal € 139,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 148,8 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.
Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 83 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Toegelaten instelling. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming en de bestemming van het eigen vermogen
In de statuten zijn geen artikelen opgenomen inzake de resultaat- en vermogensbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

14 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:	**2023**	**2022**
stand per 1 januari	2.732.941	-
Toevoeging ten laste van het resultaat	2.171.690	2.732.941
Onttrekking	2.693.613-	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.641.673-	-
stand per 31 december	569.345	2.732.941

De voorziening wordt naar verwachting binnen 1 jaar afgewikkeld.

Langlopende schulden

15 Leningen kredietinstellingen

	2023	2022
Stand per 1 januari van leningen overheid en kredietinstellingen	36.957.374	37.333.054
Mutaties:		
- Nieuw opgenomen leningen	1.200.000	200.000
- Aflossingen	210.000-	575.680-
Saldo	990.000	375.680-
- Aflossing komend jaar	210.000-	210.000-
Stand per 31 december van leningen overheid en kredietinstellingen	37.737.374	36.747.374
Stand per 1 januari agio op leningen	532.653	544.906
Mutaties:		
- Aflossingen	12.319-	12.253-
- Agio op nieuwe leningen		
Saldo	12.319-	12.253-
- Aflossing komend jaar	12.385-	12.319-
Stand per 31 december agio-leningen	507.949	520.334
Totaal stand per 31 december leningen kredietinstellingen	38.245.323	37.267.708

	2023	2022
De looptijd van de totale leningportefeuille is als volgt:		
< 1 jaar (opgenomen onder kortlopende schulden)	222.385	222.319
1-5 jaar	3.190.206	889.939
> 5 jaar	35.055.117	36.377.769
	38.467.708	37.490.027

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post ‘overige organisatiekosten’ en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

De leningenportefeuille bestaat (inclusief aflossing komend jaar) uit de volgende soorten leningen:

	Leningen
Vastrentende leningen	19.567.374
Variabel rentende leningen	2.300.000
Agio op de leningen	520.334
Basisrenteleningen	16.080.000
Stand per 31 december 2023	38.467.708

De rente van de vastrentende leningen is danwel voor de gehele looptijd gefixeerd danwel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de nieuwe rente hoger danwel lager is dan de oude contractrente
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere danwel lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (zogeheten roll-over leningen) is gebaseerd op 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van 0,17% boven Euribor.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,09% en 0,19%.

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2023 uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 3,99% (2022: 3,87%).

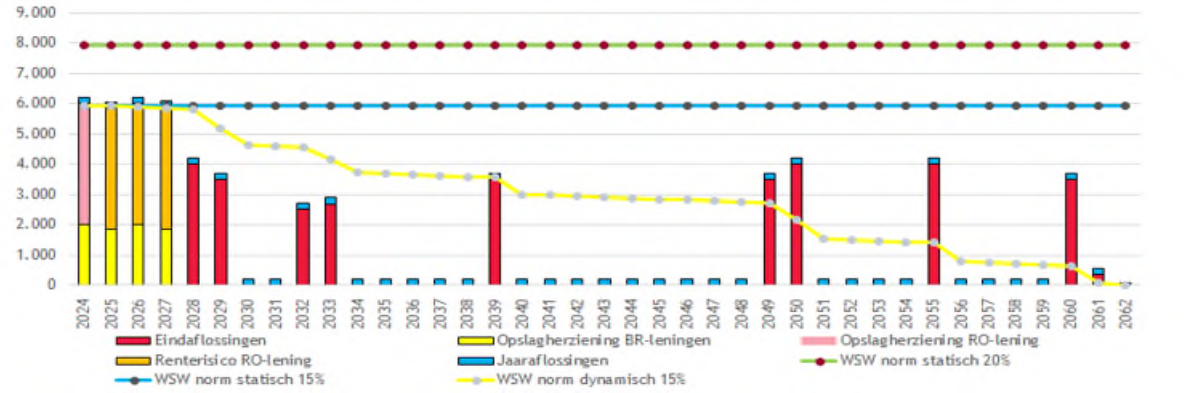
Inzake de hypothecaire bezwaring wordt verwezen naar de alinea Hypothecaire zekerheden onder de toelichting op MVA. De afgesloten leningen worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgd.

Renterisico bij herfinanciering
Vanaf 1 maart 2022 is een geactualiseerd gezamenlijk beoordelingskader (GB) Aw/WSW van kracht. Op basis hiervan is in 2022 de financieringsstrategie voor 2022-2024 vastgesteld. Het rente- en looptijdenbeleid van WSN is er nog steeds op gericht jaarlijks niet meer dan 15 % renterisico bij herfinanciering te lopen.

Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van leningen op het moment van renteconversies en spreadherzieningen, én
- de restant hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen en waarvan het renterisico niet is afgedekt door middel van financiële derivaten.

Het renterisico van de bestaande leningenportefeuille per 31 december 2023 (* € 1.000) ziet er als volgt uit:



In de leningenportefeuille is een in december 2021 afgesloten rollover lening van € 4,0 miljoen opgenomen. De minimale opname van deze flex-rollover bij de NWB bedraagt € 0,8 miljoen. Per 31 december 2023 was € 2,3 miljoen opgenomen.

NB in bovenstaande grafiek is (overeenkomstig het gezamenlijk beoordelingskader van WSW en AW) de rollover lening voor de volledige € 4,0 miljoen opgenomen en de spreadherziening van de basisrenteleningen voor 50% meegenomen. Zonder deze twee zaken is de rente-exposure lager dan de statische WSW-norm van 15%. Daarmee is rente-exposure voor WSN en WSW afdoende beheerst.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de spreadherzieningsdata van de afgesloten basisrenteleningen. Hier is geen sprake van een renterisico als gevolg van herziening van de basisrente. WSN loopt uitsluitend een renterisico over de spread (opslag).

Geldgever	Type lening	Restant hoofdsom	Opslagherzieningsdatum	Huidige opslag en looptijd
NWB Bank	Fixe-basisrente	€ 4.000.000	2 juli 2024	0,15%, periode 5 jaar
NWB Bank	Lin.-basisrente	€ 3.700.000	2 juli 2025	0,19%, periode 4 jaar
NWB Bank	Fixe-basisrente	€ 4.000.000	1 oktober 2026	0,09%, periode 4 jaar
NWB Bank	Lin.-basisrente	€ 3.740.000	1 september 2027	0,19%, periode 4 jaar

Herfinancieringsrisico
Op basis van het GB Aw/WSW heeft de toetsing van het herfinancieringsrisico plaatsgevonden op basis van een maximaal en minimaal risico (het wel/niet meenemen van de risicopositie basisrente-leningen). Hierbij scoort WSN in lijn met de vastgestelde en goedgekeurde Financieringsstrategie 2022-2024 een herfinancieringsrisico: 'Midden'. In de eerstvolgende 5 jaren bestaat uitsluitend het rsico dat een in 2028 te vervallen rolloverlening niet opnieuw gefinancierd kan worden.

Tegenpartijrisico
De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten betreffen de volgende instellingen:

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	12.216.657
Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB)	26.251.051
Stand per 31 december 2023	38.467.708

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB). BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee beperkt.

Looptijd
De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 23,9 jaar (2022: 25,6 jaar).

Actuele waarde
De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2023 € 49,2 miljoen (2022: € 43,8 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van de 6 maands euribor-renteswap curve (2022: idem). De boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 38,5 miljoen (2022: € 37,5 miljoen).

Leningen met uitgestelde storting

Per 31 december 2023 heeft WSN geen leningen met uitgestelde storting na 2024 afgesloten (2023: evenmin leningen met uitgestelde storting).

16 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkopen onder voorwaarden

	2023
stand per 1 januari	29.510.889
mutaties	
- Terugkoop verplichting vervallen ivm gerealiseerde terugkopen	869.133-
- Waardemutatie terugkoopverplichting	1.295.609
stand per 31 december	29.937.365

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2023 uit hoofde van de regeling Koopgarant, Koopcomfort en MVE een terugkoopverplichting inzake 109 (2022: 112) woningen. De MVE regeling houdt in dat de woningen zijn verkocht met een korting van 0-20%. Afhankelijk van het verleende kortingspercentage varieert het aandeel van de koper bij de waardestijging van de woning tussen 100 en 60%. De koper deelt in deze regeling niet mee in de waardedaling.

De Koopgarant regeling houdt in dat de woningen zijn verkocht met een korting van 10-25%. Afhankelijk van het verleende kortingpercentage varieert het aandeel van de koper bij de waardestijging 100% minus 2 maal het kortingpercentage. De koper deelt in deze regeling met 50% mee in de waardedaling.

De Koopcomfort regeling houdt in dat de woningen zijn verkocht zonder korting.

17 Overige schulden

	2023
Overige schulden	9.175
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-
Stand per 1 januari 2023	9.175
Mutaties boekjaar:	
- Ontvangen waarborgsommen	-
- Terugbetaalde waarborgsommen	-
Stand per 31 december 2023	9.175
Af: Kortlopende deel per 31 december 2023	-
Langlopende deel per 31 december 2023	9.175
Looptijd van:	
-Niet langer dan 1 jaar	-
-Tussen 1 en 5 jaar	9.175
-Langer dan 5 jaar	-

Kortlopende schulden

	2023	2022
18 Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van langlopende schulden	222.385	222.319
	222.385	222.319
19 Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	1.155.351	449.907
	1.155.351	449.907
20 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	660.947	103.624
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	21.027	33.166
Vennootschapsbelasting	321.728	49.301
	1.003.702	186.091

De vennootschapsbelasting is toegelicht bij de VPB-last in de Winst- en Verliesrekening.

21 Schulden ter zake van Pensioenen	**-**	12.292
22 Overige schulden		
Schuld verlofdagen	52.560	67.372
Overige	1.050	785
	53.610	68.157
23 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente op leningen	511.359	502.913
Vooruitontvangen huren	37.349	55.475
Overige	267.157	72.461
	815.865	630.849

Onder de post overige zitten diverse nog te betalen kosten waaronder kosten nieuwbouw €91K, onderhoudskosten €64K, diverse bedrijfskosten €43K, accountantskosten €35K, servicekosten bewoners €21K, en overige €13K.

Onder de overlopende passiva is een bedrag van € 0 begrepen met een verwachte resterende looptijd van langer dan 1 jaar.

24 Financiële instrumenten

Algemeen
De toegelaten instelling maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen heeft de toegelaten instelling een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de toegelaten instelling te beperken.

De toegelaten instelling zet geen afgeleide financiele instrumenten in en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Bij het niet-nakomen door een tegenpartij van aan de toegelaten instelling verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten.

De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en niet van het bedrag van de krediet- of marktrisico's.

Kredietrisico
De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 0 miljoen (2022: € 0 miljoen), zijnde deelnemingen en vorderingen op deelnemingen en overige financiële vaste activa. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 0,3 miljoen (2022: € 0,2 miljoen).

Kredietmitigerende aspecten
De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 74 duizend (2022: € 97 duizend) zijn verspreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.

Renterisico en kasstroomrisico
De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde.
Zie voor een nadere toelichting inzake de renteherzieningsdata- en aflossingsdata, het tegenpartijrisico, het rente- en looptijdenbeleid en de onderpandverplichtingen inzake renteinstrumenten zie rubriek 'Langlopende schulden'.

Reële waarde
De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.
De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2023 € 49,2 miljoen (2022: € 43,8 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van de 6 maands euribor-renteswap curve (2022: idem). De boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 38,5 miljoen (2022: € 37,5 miljoen).
De reële waarde van de overige langlopende schulden (w.o. de terugkoopverplichting inzake Verkoop onder voorwaarden) benadert de boekwaarde ervan.

Valutarisico
De toegelaten instelling is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Prijsrisico
De toegelaten instelling heeft (met uitzondering van aandelen in Woningnet) geen aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico
De toegelaten instelling bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het bestuur ziet erop toe dat steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen van de toegelaten instelling te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft zo dat de toegelaten instelling steeds aan de gestelde leningvoorwaarden en andere verplichtingen kan blijven voldoen.

Daarnaast is sprake van liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en de toegelaten instelling geen overeenstemming bereiken over de opslag wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient de toegelaten instelling het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen.

25 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige garanties.
Woningstichting Nieuwkoop heeft geen hoofdelijke aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige garanties.

Borgstelling
Per 31 december 2023 zijn er geen borgstellingen verstrekt (2022: Geen).

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Op 1 juli 2021 is het obligo gewijzigd van een vast percentage van 3,85% obligo-verplichting naar een heffing in combinatie met een variabele obligolening. Deze worden gebruikt om het risicovermogen van de WSW op peil te houden. De verwachting van het WSW is dat de komende jaren nog een heffing noodzakelijk is, derhalve dient deze te worden opgenomen en toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. De daadwerkelijke obligoheffing over 2023 wordt in de kosten opgenomen en een mogelijke obligolening met een saldo bij de leningen u/g.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommitteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSN opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 55.122) en het gecommitteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 1 miljoen per 31 december 2023 (€ 1 miljoen per 31 december 2022)

WSN zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 0,5 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommitteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommitteerde obligo zou opeisen dient WSN het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. WSN verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van de kredietfaciliteit bij de BNG, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Leningen
In 2021 heeft Woningstichting Nieuwkoop een nieuwe lening aangetrokken met een variabele hoofdsom. De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening) is gebaseerd op 1 maands Euribor. De rente van de roll-over lening is opgebouwd uit het Euribor percentage en een kredietopslag van 0,17 procentpunt. Na drie jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden.
Het maximum op te nemen bedrag van deze lening bedraagt € 4 miljoen. Ultimo boekjaar 2023 heeft Woningstichting Nieuwkoop € 2,3 miljoen hiervan opgenomen. Woningstichting Nieuwkoop heeft het recht om nog € 1,7 miljoen op te nemen.

Investeringsverplichtingen
WSN is per 31 december 2023 € 11.894.616 (2022: € 137.858) verplichtingen richting leveranciers voor nieuwbouw-projecten en groot onderhoud aangegaan.

Claims
Tegen Woningstichting Nieuwkoop zijn geen claims ingediend.

Bedrijfsopbrengsten

Alle opbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland

26 Huuropbrengsten	**2023**	**2022**
Netto huur	8.812.882	8.709.844
Huurderving wegens leegstand	64.144-	125.595-
Huurderving wegens oninbaarheid	17.890-	21.940-
	8.730.848	8.562.309
Huurderving in % van de nettohuur	0,73%	1,44%
Huurachterstand in % van de nettohuur	1,83%	1,93%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

In 2023 is de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op 3,1 procent.

In 2023 geldt de huursombenadering. Vanaf 1 januari 2023 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging. De huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen is niet opgenomen in de huursom. Huurders met een lager inkomen en een hoge huurprijs hebben in 2023 en 2024 recht op een eenmalige huurverlaging.

Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2023 is 3,1% (2022: 2,3%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2023 dus 2,6% (2022: 2,3%).

27 Opbrengsten servicecontracten	**2023**	**2022**
Servicecontracten	258.872	247.659
Onderhoudsservice	33.216	30.164
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	4.231-	3.606-
Te verrekenen met bewoners	157.088	24.989-
	444.945	249.228

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

28 Lasten servicecontracten	**2023**	**2022**
Servicekosten	423.340	247.372
Onderhoudsservice	34.760	27.113
	458.100	274.485

29 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	**2023**	**2022**
Toegerekende organisatiekosten	742.860	675.570
Overig	24.414	20.832
	767.274	696.402

30 Lasten onderhoudsactiviteiten	**2023**	**2022**
Klachtenonderhoud	860.019	643.033
Mutatieonderhoud	193.840	203.202
Planmatig onderhoud	1.063.501	553.166
Toegerekende organisatiekosten	734.375	673.822
	2.851.734	2.073.223

31 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**2023**	**2022**
Belastingen exploitatie	394.285	376.231
Verhuurderheffing	-	484.428
Erfpacht	97	-
Verzekeringen	41.859	39.231
Contributies (Aedes)	10.345	11.063
Algemeen beheerkosten VVE	10.904	10.166
	457.490	921.119

32 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**2023**	**2022**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	34.450
	-	34.450

33 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**2023**	**2022**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.359.625	2.170.034
Directe verkoopkosten	13.337-	46.311-
Opbrengst vastgoedportefeuille	1.346.288	2.123.723
Toegerekende organisatiekosten	54.741-	50.463-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	890.975-	1.421.678-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	400.572	651.582

Het gepresenteerde resultaat heeft betrekking op de verkoop van in totaal 1 (2022: 5) woning die eind 2022 al uit exploitatie was en als voorraad op de balans stond, 2 (2022: 2) verkopen van teruggekochte VOV woningen en 1 afkoop van de voorwaarden VOV.

34 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	**2023**	**2022**
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.171.690	3.339.891
Toegerekende organisatiekosten	152.466	114.719
	2.324.156	3.454.610

34 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**2023**	**2022**
DAEB vastgoed in exploitatie	6.274.224-	15.551.108
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	512.145-	3.814.501
	6.786.369-	19.365.609

Dit betreft 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. Voor een nadere toelichting omtrent de uitgangspunten en verloop marktwaarde in verhuurde staat wordt verwezen naar de toelichting op de balans van het vastgoed in exploitatie.

34 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht	2023	2022
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV activa	1.638.006	5.964.366
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV passiva	1.295.609-	4.853.212-
Waardeverandering als gevolg van terugkoop	53.118-	21.775-
	289.279	1.089.379

De niet-gerealiseerde waardemutatie vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt met name veroorzaakt door de positieve waarde ontwikkeling van deze portefeuille. In 2023 bedraagt deze positieve waarde ontwikkeling in totaal 5,49% (2022: 22,49%) voor een bedrag van € 367.772 (2022: € 1.111.154). De terugkoop in 2023 van in totaal 2 woningen en 1 afkoop van de voorwaarden heeft geresulteerd in een resultaat van € 53.118 negatief.

35 Overige organisatiekosten	2023	2022
Totale organisatiekosten te verdelen	1.927.504	1.746.109
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	742.860-	675.570-
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	734.379-	673.823-
Af: toegerekende organisatiekosten nieuwbouw	152.466-	114.719-
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	54.741-	50.463-
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	46.646-	41.557-
	196.413	189.977
Bijdrage heffing Autoriteit woningcorporaties	6.291	6.176
Obligoheffing	55.122	19.204
Totaal overige organisatiekosten	257.826	215.357

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten.

De lasten overige organisatiekosten worden op basis van een verdeelsleutel toegerekend aan DAEB of niet-DAEB.

Onderstaand de verplichte specificatie van de lonen en salarissen (verplicht voor zover dit niet uit de winst-en-verlies-rekening kan worden afgeleid, wat het geval is bij toepassing van het functionele model van de winst- en verliesrekening).

Lonen en Salarissen	2023	2022
Salarissen	724.545	716.769
Sociale lasten	100.940	102.656
Pensioenlasten	89.674	73.624
Overige personeelskosten	39.473	97.154
	954.632	990.203

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 10,7 (2022: 10,9). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

	2023	2022
Management	0,9	0,9
Exploitatie	6,4	6,6
Administratie	2,8	2,8
Overige	0,7	0,7
	10,7	10,9

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten
De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Nieuwkoop is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

•Er is sprake van een middelloonregeling.
•Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
•De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
•De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
•Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1.Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2.De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3.Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Afschrijvingen op materiele vaste activa	**2023**	**2022**
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	35.287	45.060
	35.287	45.060

36 Opbrengst overige activiteiten	**2023**	**2022**
Opbrengst overige activiteiten	25.106	24.707
Netto resultaat overige activiteiten	25.106	24.707

De overige activiteiten heeft betrekking op opbrengst onderhoud MVE woningen, zonnepanelen en diverse administratieve vergoedingen.

37 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**2023**	**2022**
Rente op overige financiële vaste activa	80.754	16.623
Overige opbrengsten	-	24
	80.754	16.647

38 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Leningen overheid en kredietinstellingen	1.477.492	1.460.484
Rente overig	-	646
	1.477.492	1.461.130

39 Belastingen

	2023	2022
Acute belastingen boekjaar	759.656-	606.723-
Acute belastingen voorgaande jaren	-	-
Mutatie latente belastingen	49.939-	95.448-
	809.595-	702.171-

Acute belastingen boekjaar
De acute belastingen zijn als volgt bepaald:

Resultaat vóór belastingen:	5.457.931-	20.851.019
· Afschrijvingen	248.021-	277.790-
· Verkoopresultaat bestaand bezit	14.914-	50.814
· Onderhoudskosten	-	355.001-
· Waardeveranderingen	8.821.247	17.000.377-
· Toegerekende organisatiekosten nieuwbouw aan waardeveranderingen	152.466-	114.719-
· Fiscaal toegerekende rente onroerde zaken in ontwikkeling	5.759	-
· Vestia	-	272.453-
· Gebruik herinvesteringsreserve	352.631-	802.669-
· Overige tijdelijke en permanente verschillen	-	2.848
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	8.058.974	18.769.347-
Verliesverrekening	-	-
Belastbaar bedrag	2.601.043	2.081.672
Bij: Niet aftrekbare rente i.v.m. ATAD1	390.979	441.683
Bij: Beperkt aftrekbare kosten	5.100	4.800
Af: KIA	-	11.166-
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar	2.997.122	2.516.989
Acute belastingen boekjaar	759.656-	606.723-

40 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

41 Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van Verstegen accountants en adviseurs B.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	Verstegen Accountants 2023	Verstegen Accountants 2023 overig	Verstegen Accountants totaal 2023
Onderzoek van de jaarrekening (Verstegen Accountants)	55.557	-	55.557
Andere controle opdrachten (Verstegen Accountants)	3.001	-	3.001
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	7.099	7.099
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	58.558	7.099	65.657

	Verstegen Accountants 2022	Verstegen Accountants 2022 Overig	Verstegen Accountants totaal 2022
Onderzoek van de jaarrekening (Verstegen Accountants)	53.918	-	53.918
Andere controle opdrachten (Verstegen Accountants)	2.819	-	2.819
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	7.260	7.260
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	56.737	7.260	63.997

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 (2022), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2023 (2022) zijn verricht.

42 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

43 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2023 is als volgt:

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

	C. Nolet
Functie (functienaam)	Directeur-bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-mei-18
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor	89%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	91.469
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.279
Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	**105.748**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	105.778
Vergelijkende cijfers 2022	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor	89%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	88.245
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	13.955
Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	**102.200**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	102.222

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

	B. Gruijters
Functie (functienaam)	Directeur-bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	20-10-2022
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	30-4-2023
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	4
Omvang dienstverband in uren	252
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	ja
Totale bezoldiging	**31.500**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	53.424
Vergelijkende cijfers 2022	
Uurtarief	125
Totale bezoldiging	**22.875**
Toepasselijk bezoldigingsmaximum	37.698

Toezichthoudende topfunctionarissen

	E.J. Koeslag	**W.P. de Ridder**	**M.M.A. van der Voort**
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	15-jul-16	1-sep-18	23-mei-20
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	**14.280**	**9.520**	**9.520**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.850	11.900	11.900
Vergelijkende cijfers 2022			
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	**13.800**	**9.200**	**9.200**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500

Toelichting
De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting Woningstichting Nieuwkoop ingedeeld in Klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het bestuur van € 119.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.850 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.900. Deze maxima worden niet overschreden.

44 Naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht

De kosten en opbrengsten die direct samenhangen met DAEB-activiteiten dan wel niet-DAEB-activiteiten worden volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend (op woningniveau).

Voor indirecte kosten en opbrengsten worden verdeelsleutels gebruikt. Deze worden toegedeeld aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak naar de mate waarin zij op DAEB-activiteiten respectievelijk niet-DAEB activiteiten betrekking hebben. Indien een dergelijke koppeling niet kan worden gemaakt vind de toedeling plaats op basis van een naar ratobenadering (op basis van aantallen en een kostenfactor). De kostenfactor is over het algemeen voor alle woningen gelijk (vergelijkbare verhuureenheden tellen als één kostenfactor). Op grond van specifieke kenmerken (onderhoud, omvang etc.) van het bezit hebben sommige objecten een lagere of hogere kostenfactor. Na scheiding is er tevens een gescheiden balans. Een deel van de kosten en opbrengsten kan hierdoor direct in plaats van via verdeelsleutels worden toegerekend.

Balans DAEB per 31 december 2023

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	2023	2022
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
- Overige immateriële vaste activa	235.327	167.346
	235.327	**167.346**
Vastgoedbeleggingen		
- Daeb vastgoed in exploitatie	188.444.606	193.288.161
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	23.714.139	22.777.301
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.258.753	1.883.341
	214.417.498	**217.948.802**
Materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	725.466	758.624
	725.466	**758.624**
Financiële vaste activa		
- Latente belasting vordering	433.724	457.189
- Netto vermogenswaarde niet-Daeb	35.589.186	35.158.391
	36.022.910	**35.615.580**
Totaal vaste activa	**251.401.200**	**254.490.352**
Vlottende activa		
Voorraden		
- Overige voorraden	6.568	6.694
	6.568	**6.694**
Vorderingen		
- Huurdebiteuren	68.441	86.904
- Overlopende activa	196.740	101.743
	265.181	**188.647**
Effecten	1.551	1.551
Liquide middelen	91.113	1.392.644
Totaal vlottende activa	**364.412**	**1.589.536**
Totaal activa	**251.765.612**	**256.079.889**

Passiva

	2023	2022
Eigen vermogen	**187.824.652**	**194.092.187**
Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	549.344	2.732.941
Totaal voorzieningen	**549.344**	**2.732.941**
Langlopende schulden		
- Leningen kredietinstellingen	38.245.323	37.267.708
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.220.675	20.547.944
Totaal langlopende schulden	**59.465.998**	**57.815.652**
Kortlopende schulden		
- Interne Lening	800.000	
- Schulden aan kredietinstellingen	222.385	222.319
- Schulden aan leveranciers	1.155.351	401.152
- Belastingen en premies sociale verzekering	896.111	128.255
- Schulden ter zake van pensioenen	-	10.817
- Overige schulden	47.303	59.978
- Overlopende passiva	804.468	616.588
Totaal kortlopende schulden	**3.925.618**	**1.439.109**
Totaal passiva	**251.765.612**	**256.079.889**

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2023

	2023	2022
Huuropbrengsten	7.264.158	7.166.105
Opbrengsten servicecontracten	394.060	201.037
Lasten servicecontracten	407.214-	226.293-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	674.697-	612.834-
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.365.126-	1.812.421-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	396.981-	821.783-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**3.814.199**	**3.893.812**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-**	**-**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	390.518	1.648.971
Toegerekende organisatiekosten	48.127-	44.407-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	274.756-	964.453-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**67.634**	**640.111**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.285.734-	3.274.480-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.274.224-	15.551.108
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	264.107	932.615
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**8.295.851-**	**13.209.243**
Opbrengsten overige activiteiten	20.129	19.791
Netto resultaat overige activiteiten	**20.129**	**19.791**
Overige organisatiekosten	233.340	189.621
Leefbaarheid	43.084	46.566
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	72.557-	16.647-
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.477.492	1.461.129
Saldo financiële baten en lasten	**1.404.936**	**1.444.483**
Resultaat voor belastingen	**6.075.250-**	**16.082.287**
Belastingen	623.079-	463.416-
Resultaat deelnemingen	430.794	4.529.987
Resultaat na belastingen	**6.267.535-**	**20.148.858**

Kasstroomoverzicht DAEB over 2023

bedragen x € 1.000

	2023	2023	2022	2022
Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.				
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	7.279		7.156	
Vergoedingen	252		215	
Overige bedrijfsontvangsten	6		6	
Renteontvangsten	59		5	
Saldo ingaande kasstroom		**7.596**		**7.382**
Uitgaven:				
Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	638-		631-	
Sociale lasten	89-		82-	
Pensioenlasten	116-		84-	
Onderhoudsuitgaven	1.801-		1.301-	
Overige bedrijfsuitgaven	1.647-		1.212-	
Renteuitgaven	1.469-		1.525-	
Verhuurderheffing	-		446-	
Leefbaarheid externe uitgaven	2-		5-	
Vennootschapsbelasting	392-		77-	
Saldo uitgaande kasstromen		**6.154-**		**5.364-**
Kasstroom uit operationele activiteiten		**1.442**		**2.018**
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	982		2.263	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		**982**		**2.263**
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	1.310-		1.402-	
Verbeteruitgaven	3.885-		1.243-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	275-		279-	
Overige investeringen	35-		503-	
Externe kosten bij verkoop	11-		40-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		**5.515-**		**3.467-**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		**4.534-**		**1.204-**
FVA				
Ontvangsten verbindingen	800		-	
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		**800**		**-**
Kasstroom uit (Des) investeringen		**3.734-**		**1.204-**
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	1.200		200	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	210-		576-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**990**		**376-**
Mutatie liquide middelen		**1.302-**		**439**

Balans niet-DAEB per 31 december 2023

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	2023	2022
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
- Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	32.882.349	32.716.036
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	9.131.848	9.352.930
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
	42.014.197	**42.068.966**
Financiële vaste activa		
- Latente belasting vordering	260.823	287.297
	260.823	**287.297**
Totaal vaste activa	**42.275.020**	**42.356.263**
Vlottende activa		
Voorraden		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	221.742
	-	221.742
Vorderingen		
- Interne lening	800.000	
- Huurdebiteuren	5.349	10.257
	805.349	**10.257**
Liquide middelen	1.379.977	1.672.751
Totaal vlottende activa	**2.185.326**	**1.904.750**
Totaal activa	**44.460.346**	**44.261.013**

Passiva

	2023	2022
Eigen vermogen	**35.589.186**	**35.158.391**
Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	20.001	-
Totaal voorzieningen	**20.001**	**-**
Langlopende schulden		
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.716.690	8.962.945
- Overige schulden	9.175	9.175
Totaal langlopende schulden	**8.725.865**	**8.972.120**
Kortlopende schulden		
- Schulden aan leveranciers	-	48.754
- Belastingen en premies sociale verzekering	107.590	57.834
- Schulden ter zake van pensioenen	-	1.475
- Overige schulden	6.307	8.179
- Overlopende passiva	11.397	14.260
Totaal kortlopende schulden	**125.294**	**130.502**
Totaal passiva	**44.460.346**	**44.261.013**

Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2023

\

	2023	2022
Huuropbrengsten	1.466.691	1.396.205
Opbrengsten servicecontracten	50.887	48.192
Lasten servicecontracten	50.887-	48.192-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	92.577-	83.568-
Lasten onderhoudsactiviteiten	486.618-	260.803-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	60.509-	99.336-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**826.987**	**952.498**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	34.450
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-**	**34.450**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	955.771	509.202
Toegerekende organisatiekosten	6.614-	6.056-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	616.219-	457.225-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**332.938**	**45.922**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.422-	214.580-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	512.145-	3.814.501
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	25.173	156.764
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**525.394-**	**3.756.685**
Opbrengsten overige activiteiten	4.977	4.916
Netto resultaat overige activiteiten	**4.977**	**4.916**
Overige organisatiekosten	24.486	25.735
Leefbaarheid	5.910	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.197-	3-
Saldo financiële baten en lasten	**8.197-**	**3-**
Resultaat voor belastingen	**617.310**	**4.768.739**
Belastingen	186.516-	238.752-
Resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat na belastingen	**430.794**	**4.529.987**

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2023

bedragen x € 1.000

	2023	2023	2022	2022
Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.				
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	1.454		1.394	
Vergoedingen	51		48	
Overige bedrijfsontvangsten	5		5	
Renteontvangsten	8		-	
Saldo ingaande kasstroom		**1.518**		**1.447**
Uitgaven:				
Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	87-		86-	
Sociale lasten	12-		11-	
Pensioenlasten	16-		11-	
Onderhoudsuitgaven	377-		196-	
Overige bedrijfsuitgaven	190-		211-	
Verhuurderheffing	-		38-	
Vennootschapsbelasting	95-		251-	
Saldo uitgaande kasstromen		**777-**		**805-**
Kasstroom uit operationele activiteiten		**740**		**642**
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	791		2.140	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	570		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		**1.360**		**2.140**
MVA uitgaande kasstroom				
Verbeteruitgaven	207-		14-	
Aankoop woon- en niet- Woongelegenheden	588-		615-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	789-		817-	
Externe kosten bij verkoop	9-		6-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		**1.594-**		**1.452-**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		**233-**		**688**
FVA				
Uitgaven verbindingen	-800		-	
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		**-800**		**-**
Kasstroom uit (Des) investeringen		**1.033-**		**688**
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**-**		**-**
Mutatie liquide middelen		**293-**		**1.330**

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten bestaan uit de exploitatie van 108 woningen, 70 garages en 7 commerciële bedrijfsruimtes.

Nieuwkoop, 5 juni 2024

Het bestuur:	De Raad van Commissarissen:
C. Nolet	E.J. Koeslag
	Dr. W.P. de Ridder
	drs. M.M.A. van der Voort

Overige gegevens

Resultaatbestemming
De Raad van Commissarissen heeft besloten het resultaat na belastingen over het boekjaar 2023 ad € 6.267.526 ten laste van de overige reserves te brengen.

Controleverklaring
De controleverklaring van Verstegen accountants en adviseurs is opgenomen op de volgende bladzijde.

BIJLAGE

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2023

INHOUD

1.1 Optimaliseren dienstverlening en klantbediening 2
1.2 Huurdersbelangen en participatie 3
1.3 Klachtencommissie 4
1.4 Huurcommissie 4
2 Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen 5
2.1 Woonvisie, het Bod en Prestatieafspraken gemeente Nieuwkoop 5
2.2 Verhuur 6
2.3 Toewijzing van huurwoningen 7
2.4 Bijzondere doelgroepen 9
2.5 Huurbeleid 11
2.6 Huurderving 12
2.7 Huurachterstanden 12
2.8 Verkoop 13
2.9 Leefbaarheid 13
3 Kwaliteit van onze woningvoorraad 15
3.1 De woningvoorraad 15
3.2 Dagelijks onderhoud 16
3.3 Planmatig-, contract- en groot onderhoud 18
4 Projecten herontwikkeling, sloop, nieuwbouw en aankoop 21
4.1 Sloop/nieuwbouw 21
4.2 Nieuwbouw 21
4.3 Aankoop 22

1 Dienstverlening op orde

1.1 Optimaliseren dienstverlening en klantbediening

1.1.1 Het KWH huurlabel

Het optimaliseren van onze dienstverlening is één van de fundamenten uit ons ondernemingsplan. Om een goed inzicht in onze klanttevredenheid te krijgen, laten we al jarenlang de kwaliteit van onze dienstverlening meten door KWH, het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Hieronder worden de resultaten over 2023 op de verschillende onderdelen weergegeven.

Tabel: resultaten meting KWH

Onderdeel	2023	2022	2021	2020	Norm
Algemene dienstverlening	**6,9**	7,0	7,5	7,4	7
Nieuwe woning	**7,8**	7,4	7,4	7,3	7
Huur opzeggen	**8,9**	7,3	9,3	8,7	7
Reparaties	**6,7**	7,9	7,9	7,9	7
Onderhoud	**8,7**	6,8	7,1	7,6	7
Totaal	**7,8**	7,4	7,9	7,6	7

In 2023 hadden we te kampen met langdurig zieken en zelfs een plotseling overlijden van een medewerker. In een kleine organisatie en een krappe arbeidsmarkt is dat een extra uitdaging. Desondanks hebben we de cijfers van 2022 kunnen verbeteren.

In maart 2024 kregen wij te horen dat onze KWH certificering wederom verlengd is tot maart 2026. Hoewel we tevreden zijn over deze certificering, geloven wij -als kleine corporatie- in een optimale dienstverlening door dicht bij onze huurders te staan en laagdrempelig bereikbaar te zijn. Daarom blijft WSN inzetten op het verbeteren van onze dienstverlening op alle onderdelen en streven wij naar een hogere norm dan een 7 die nodig is om gecertificeerd te blijven. Ons streven is gemiddeld een 8. We leggen de lat daarmee hoog en denken ook dat dit mogelijk is met onze organisatie.

1.1.2 Persoonlijke dienstverlening

Woningstichting Nieuwkoop staat graag dichtbij haar huurders. Wij bieden een persoonlijke dienstverlening waar huurders en woningzoekenden zich welkom bij voelen. Wij zijn er trots op dat huurders onze medewerkers in de eerste lijn herkennen, zo maken wij de drempel tot onze dienstverlening zo laag mogelijk.

De telefoon blijft het meest gebruikte middel voor contact. Wij zijn dagelijks zowel aan de balie als telefonisch bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 09.00 tot 17.00 en op vrijdag van 09.00 tot 12.30 uur. Na kantoortijden en in de weekenden is de telefoon doorgeschakeld naar onze externe boodschappendienst. De boodschappendienst kan de klacht beoordelen en schakelt indien nodig het juiste bedrijf in om de spoedeisende klacht te verhelpen. Het voordeel hiervan is een gegarandeerde 24 uurs-bereikbaarheid en een efficiënte doorgeleiding van de vraag. De boodschappendienst is door WSN samen met collega-corporatie Woondiensten Aarwoude gecontracteerd.

In 2023 zijn onze openingstijden aan de balie verruimd. We zijn nu ook in de middag bereikbaar, m.u.v. de vrijdagmiddag. Dit wordt gewaardeerd door met name onze wat oudere huurders. Zij vinden het plezierig om hun vraag of reparatieverzoek direct aan onze balie te komen melden.
Via www.hureninhollandrijnland.nl is ons actuele woningaanbod te vinden; sociale huurwoningen, maar ook kamers, garages en vrije sector woningen. Een link op onze eigen website verwijst direct door naar de website van Huren in Holland Rijnland.

In 2023 verstuurde WSN vier maal de nieuwsbrief Woonflits aan al haar huurders. Door middel van de Woonflits brengt WSN haar huurders op de hoogte van het beleid en de werkzaamheden van WSN, zoals de stand van zaken van onze nieuwbouwprojecten, informatie over groot onderhoud en het voorstellen van nieuwe collega's. Ook wordt in elke Woonflits een aannemer of nieuwe medewerker voorgesteld. Op deze manier raken de huurders bekend met de activiteiten van WSN en met bedrijven die WSN inschakelt voor diverse werkzaamheden en uit naam van WSN bij huurders werkzaamheden verrichten. Ook weten zij wie er nieuw is bij WSN.

1.2 **Huurdersbelangen en participatie**

1.2.1 Huurdersbelangenvereniging HBV

In 2023 bestond het bestuur van de HBV net als vorig jaar uit vijf betrokken huurders.

In 2023 is 5 maal vergaderd met uitsluitend onze huurdersbelangenvereniging. Daarnaast hebben in het kader van de prestatieafspraken verschillende vergaderingen plaatsgevonden waarbij ook gemeente en WDA aanwezig waren.

De HBV is in 2023 viermaal door WSN om een advies gevraagd; op het huurprijsbeleid (huuraanpassing 1 juli 2023), het uit te brengen bod richting gemeente, op de onderhoudsbegroting 2024 en op de samenwerking met WOCOZON ten aanzien van zonnepanelen. Om goed advies uit te kunnen brengen heeft de HBV deskundigheidsondersteuning ontvangen van Stade Advies.

In 2023 heeft een gezamenlijke wijkschouw plaatsgevonden, waarvoor naast de Huurdersbelangenvereniging ook de gemeente, groenvoorziening en politie waren uitgenodigd. De aandacht ging vooral uit naar het groenonderhoud, de veiligheid en bestrating.

1.2.2 Bewonerscommissies

WSN kent in 2023 drie bewonerscommissies: BC Vijverhof, BC Kaleidoskoop en sinds 2022 BC TEHuur.

BC Vijverhof
De bewonerscommissie Vijverhof bestaat uit twee personen. WSN heeft met de bewonerscommissie Vijverhof in 2023 tweemaal vergaderd. Er is gesproken over de schoonmaak, zonnepanelen en onderhoud aan het gebouw (spuwertjes; gevelreiniging; rookmelders; lift en intercom) en daaromheen (straatwerk). Ook de tussenrapportage van de servicekosten, de enquête en de ontmoetingsruimte zijn ter sprake geweest. De bewonerscommissie verstuurt periodiek een Nieuwsbrief aan de bewoners van het complex. Zij vertegenwoordigt de huurders van de Vijverhof.

BC Kaleidoskoop
De bewonerscommissie bestaat uit twee personen. WSN heeft met de bewonerscommissie Kaleidoskoop in 2023 één vergadering gehad en meerdere malen mailcontact gehad.

Er is gesproken over schoonmaak, servicekosten, de algemene fietsenstalling, de tuin en de lift Zij vertegenwoordigt de huurders van De Verbinding.

BC TEHuur
De bewonerscommissie TE Huur bestaat uit vijf personen. De bewonerscommissie TEHuur is sedert maart 2022 opgericht. WSN heeft in 2023 8 vergaderingen gehad. Er is gesproken, in detail, over het project Groot Onderhoud van de eengezinswoningen in de wijk De Brak, Ronde Bonk en De Halve Roe. Zij vertegenwoordigt de huurders van de eengezinswoningen in genoemde straten.

1.2.3 Afstemming met gemeente Nieuwkoop en andere stakeholders

In 2023 is met de gemeente en collega corporatie Woondiensten Aarwoude (WDA) in ambtelijke en bestuurlijke overleggen gesproken over prestatieafspraken, nieuwbouwprojecten, nieuwbouwlocaties en het huisvesten van statushouders.
Op gezette momenten in het proces om te komen tot prestatieafspraken zaten ook onze Huurdersbelangenvereniging (HBV) en SBBA, de huurdersbelangenvereniging van WDA, aan tafel.
In 2023 hebben wij onze stakeholders laten bevragen d.m.v. een visitatiecommissie. Deze visitatie is in samenhang gegaan met de start van ons nieuwe Koersplan voor 2024-2028. De uitkomsten van de visitatie zijn meegenomen als uitgangspunt voor het Koersplan. Beide begeleidende organisaties hebben daarbij met elkaar samengewerkt, hetgeen uniek is en mogelijk voor hen en voor ons een start is om dit vaker te doen in de toekomst. De stakeholdersbijeenkomst is om die reden uitgesteld naar 2024.
Voor de uitkomsten van de visitatie verwijzen wij u naar het visitatierapport 2023.

Er is regelmatig overleg binnen het *Multidisciplinair Overleg Woonoverlast*. Hierin participeren gemeente, politie en GGD en de woningcorporaties. Dit is een regulier 4 wekelijks overleg ten aanzien van woonoverlast.

1.3 **Klachtencommissie**

Woningstichting Nieuwkoop heeft samen met Woondiensten Aarwoude (WDA) een onafhankelijke klachtencommissie. De klachtencommissie buigt zich alleen over klachten van huurders over de uitvoering van het door WSN en WDA gevoerd beleid, waarbij de huurder belang heeft. Niet alleen een huurder kan een klacht indienen bij de klachtencommissie. Dat kan ook worden gedaan door een medehuurder, een aspirant-huurder of ex-(mede-)huurder.

De klacht kan alleen betrekking hebben op het optreden en het functioneren van medewerkers van de corporatie of op door haar bij werkzaamheden ingeschakelde personen en organen van de corporatie. De klachtencommissie kan geen klachten in behandeling nemen, die niet eerst door de corporatie zijn behandeld.

De Klachtencommissie heeft in 2023 twee klachten over WSN ontvangen

1.4 **Huurcommissie**

In 2023 is er drie keer een zaak aanhangig gemaakt bij de huurcommissie.
één zaak ging over huurverhoging. WSN is hierbij wel in het gelijk gesteld. Twee zaken gingen over huurverlaging waarbij bij de ene zaak WSN in het gelijk is gesteld en in de andere de huurder.

2 Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen

2.1 Woonvisie, het Bod en Prestatieafspraken gemeente Nieuwkoop

Eind 2016 is de Woonvisie van gemeente Nieuwkoop vastgesteld voor de periode 2016 - 2025. In de Woonvisie heeft de gemeente haar langetermijnvisie op het wonen in Nieuwkoop vastgelegd. In het bijzonder komen de thema's een aantrekkelijke gemeente, een betaalbare en beschikbare (woning-)voorraad en wonen met zorg en welzijn uitgebreid aan bod.

De Woningwet schrijft voor dat indien er een vastgestelde Woonvisie beschikbaar is in een gemeente, deze gemeente samen met de corporaties uit die gemeente en de huurdersorganisaties prestatieafspraken maakt. In 2021 zijn prestatieafspraken gemaakt voor een periode van 4 jaar (t/m 2024). In 2023 zijn vanwege de eerder gemaakte afspraken voor een periode van 4 jaar geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Wel zijn een aantal aanvullende afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een addendum op de prestatieafspraken. Van de zijde van WSN ging dit voornamelijk over participatie en zichtbaar zijn in de wijken.

2.2 **Verhuur**

2.2.1 Aantal verhuringen

In 2023 heeft Woningstichting Nieuwkoop 49 nieuwe huurcontracten afgesloten. Het aantal sociale huurwoningen waarvoor een nieuw contract is afgesloten betrof 39. Deze 39 woningen zijn allen volgens de EU normen toegewezen.

		2023		2022	
	Norm	Gerealiseerd		Gerealiseerd	
	%	Aantal	%	Aantal	%
Resumé					
Totaal aantal nieuwe contracten		49		69	
Aantal vervolgcontracten (contractvorm wijzigingen)		0		0	
Totaal aantal toewijzingen periode		**49**		**69**	
Passend toewijzen					
Passend	95	27	100,0	36	97,3
Niet passend		0	0,0	1	2,7
Totaal passend toewijzen		**27**	**100,0**	**37**	**100,0**
Overige toewijzingen buiten passend toewijzen					
Intermediaire verhuur		0		0	
Niet relevant voor passend toewijzen		1		0	
Onder inkomensgrens, boven huurtoeslaggrens *		1		12	
Boven inkomensgrens, boven huurtoeslaggrens *		9		4	
Boven inkomensgrens, onder huurtoeslaggrens *		11		16	
Totaal buiten passend toewijzen		**22**		**32**	
* Toelichting: inkomengrenzen volgens normen Passend toewijzen					

Toewijzingen sociale verhuringen volgens EU-norm					
Primair	92,5	39	100,0	53	100,0
Eenpersoonshuishoudens tot €44.035		29	74,4	34	64,2
Meerpersoonshuishoudens tot €48.625		10	25,6	19	35,8
Vrij toewijsbaar	7,5		0,0		0,0
Eenpersoonshuishoudens vanaf €44.035		0	0,0	0	0,0
Meerpersoonshuishoudens vanaf €48.625		0	0,0	0	0,0
Onbekend (Bewonersaantal ontbreekt)		0	0,0	0	0,0
Onbekend (Huishoudinkomen aanvang ontbreekt)					
Totaal volgens EU norm		**39**	**100,0**	**53**	**100,0**
Overige toewijzingen buiten EU-norm					
Intermediaire verhuur		0		0	
Overige uitgesloten contractvormen		0		0	
Boven huurtoeslaggrens		10		16	
Totaal overige toewijzingen buiten EU-norm		**10**		**16**	
Totaal		**49**		**69**	

rapport:Viewpoint Wonen Contracten Nieuwkoop-Toewijzingen-Alle toewijzingen (vanaf 2022)

Conform het Europa-besluit dienen woningcorporaties op jaarbasis minimaal 92,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huurders met een verzamelinkomen tot € 48.625,- (prijspeil 2023). De resterende 7,5% mogen vrij toegewezen worden. Woningstichting Nieuwkoop heeft alle sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder dit laatste normbedrag, oftewel 100%. Hiermee zijn we maximaal binnen het wettelijke kader van het Europa besluit gebleven.

2.2.2 Voorrang voor Nieuwkopers door lokaal maatwerk

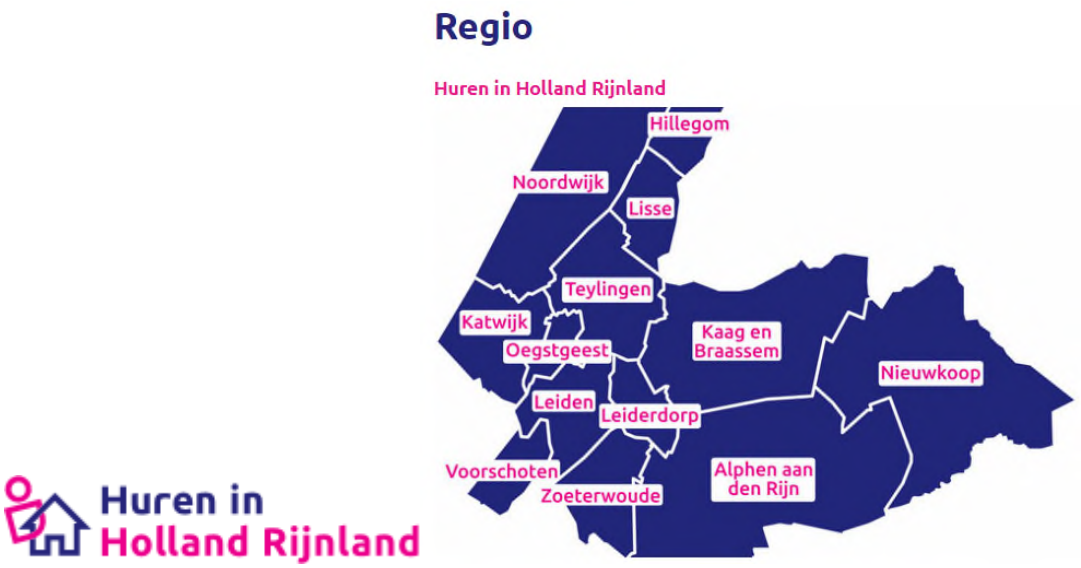
Sinds drie jaar hanteren wij doorstroming als regulier beleid door de ruimte voor lokaal maatwerk zoveel mogelijk te benutten. Doel van het lokaal maatwerk is om met name sociaal huurders in Nieuwkoop voorrang te geven in de bestaande woningvoorraad en een langere verhuisketen te realiseren waardoor meer woningzoekenden aan een woning worden geholpen.

Lokaal maatwerk draagt tevens bij aan de betaalbaarheid. Om de verhuisdrempel voor senioren te verkleinen is afgesproken dat senioren hun oude huur mee mogen nemen naar de nieuwe woning met een opslag van maximaal € 50,- per maand.

In de prestatieafspraken is opgenomen dat partijen streven naar het maximaal benutten van de lokale beleidsruimte zoals is vastgesteld in de Huisvestingsverordening. WSN zet tevens de mogelijk voort om de oude huur mee te nemen (met maximale opslag van € 50).

In 2023 hebben wij in totaal 10 woningen aangeboden onder de regeling lokaal maatwerk. Uiteindelijk zijn 9 woningen verhuurd aan een kandidaat die voldeed aan de "maatwerk categorieën". In totaal zijn er 38 voorlopig toegewezen omdat het een nieuwbouwproject betreft

2.3 **Toewijzing van huurwoningen**



WSN werkt voor de toewijzing van haar woningen met het woonruimteverdelingssysteem van Holland Rijnland: Huren in Holland Rijnland.

Leegkomende woningen uit de 13 gemeentes worden door de 14 deelnemende corporaties uitsluitend digitaal aangeboden aan ingeschreven woningzoekenden. Woningzoekenden kunnen een eigen profiel aanmaken en hiermee het voor hun geschikte aanbod filteren en per email ontvangen.

In de regio waren in 2023 34.684 actief woningzoekenden (in 2022: 32.294) van de in totaal 146.805 (2022: 133.579) ingeschreven woningzoekenden. Een actief woningzoekende reageert minimaal 1 keer per jaar op een woning. Dat maakt dat ruim 23,6% van de ingeschreven woningzoekenden actief is. Dat betekent dus dat bijna 76,4% van de ingeschrevenen niet actief op zoek is naar een woning.

Tabel: Ingeschreven woningzoekenden per gemeente

Gemeente woningzoekende	**Aantal ingeschreven woningzoekenden**	
	2023	**2022**
Alphen aan den Rijn	26.233	24.397
Hillegom	4.669	4.319
Kaag en Braassem	6.210	5.676
Katwijk	14.979	13.728
Leiden	28.619	26.589
Leiderdorp	5.374	5.138
Lisse	5.359	5.020
Nieuwkoop	5.144	4.748
Noordwijk	9.476	8.714
Oegstgeest	3.234	3.016
Teylingen	7.626	6.975
Voorschoten	3.877	3.541
Zoeterwoude	1.608	1.409
Buiten Regio	23.811	20.309
Totaal	146.781	133.579

In Nieuwkoop is het aantal actief woningzoekenden ten opzichte van 2022 licht gestegen van 698 naar 840 in 2023.

In totaal zijn in het verslagjaar 3699 in de regio verhuurd. Het gemiddeld aantal reacties per woning (de reactiegraad) nam enigszins af, van 326 in 2022 naar 322 in 2023. Het lijkt erop dat met de dalende reactiegraad de druk op de sociale huurmarkt iets afneemt. Dit is niet het geval. Als we kijken naar het aantal ingeschreven woningzoekenden dan zien wij nog steeds een stijging.
Voor de gemeente Nieuwkoop is de reactiegraad van 185 naar 197 gestegen De gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing is in Nieuwkoop licht gedaald van 104 naar 101 maanden. In de afgelopen jaren is de stijgende druk op de woningmarkt een duidelijke trend.

WSN biedt al haar woningen via Huren in Holland Rijnland aan, inclusief vrije sector woningen. Ook woningen of kamers die bestemd zijn voor COA statushouders worden via Huren in Holland Rijnland gekoppeld. Deze woningen worden meegenomen als bemiddelingen (verhuringen) aan bijzondere doelgroepen.

Tabel: Leeftijdsspreiding van de actief woningzoekenden in de regio

Leeftijdsklasse	aantal	%
18 - 22 jaar	3.127	9%
23 - 34 jaar	15.719	45%
35 – 44 jaar	5.942	17%
45 - 54 jaar	4.003	12%
55 - 64 jaar	2.836	8%
65 - 74 jaar	1.782	5%
>75 jaar	1.254	4%
Totaal	34.683	100%

Tabel: Gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing naar gemeente, in aantal maanden

Gemeente woningzoekende	Gemiddelde inschrijftijd 2023 sociale huurwoning
Alphen aan den Rijn	72
Hillegom	74
Kaag en Braassem	77
Katwijk	81
Leiden	79
Leiderdorp	80
Lisse	85
Nieuwkoop	99
Noordwijk	111
Oegstgeest	84
Teylingen	140
Voorschoten	74
Zoeterwoude	119

De gemiddelde inschrijfduur in de regio is in 2023 licht gestegen ten opzichte van 2022, (2022:92 2023:93). Voor Nieuwkoop is de gemiddelde inschrijfduur gedaald van 104 naar 99 maanden.

Dit is op twee gemeenten na het hoogste getal. De huishoudens die in 2022 een woning vonden bij Woningstichting Nieuwkoop stonden gemiddeld 8 jaar ingeschreven en waren 3 jaar actief op zoek. In 2023 was dat gemiddeld 10 jaar met een actieve zoektijd van een ruime 2 jaar.

De slaagkans in de regio was het afgelopen jaar 7% (2022: 7,9%) Dit is het deel van de actief woningzoekenden die daadwerkelijk een woning kan gaan huren.
Op geadverteerde sociale huurwoningen van Woningstichting Nieuwkoop kwamen in 2023 gemiddeld 263 reacties (2022: gemiddeld 159 reacties).

2.4 **Bijzondere doelgroepen**

2.4.1 Statushouders

Een statushouder is iemand die in Nederland asiel heeft aangevraagd en een verblijfsvergunning heeft gekregen. Vanuit de Rijksoverheid worden de gemeenten in ons land opgedragen een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Dit wordt ook wel de landelijke taakstelling genoemd.

Gemeenten leggen hun taakstelling vervolgens deels neer bij de corporaties die in deze gemeente werkzaam zijn en woningbezit hebben. De corporaties WSN, Woondiensten Aarwoude en Vestia verdelen de jaarlijkse gemeentelijke taakstelling onderling in een percentage, gerelateerd aan de omvang van het woningbezit van de corporatie in de gemeente. De verdeling die door de corporaties onderling wordt aangehouden is WSN 40%, WDA 35% en Vestia 25%.
De taakstelling voor 2023 was het huisvesten van 66 statushouders.De drie corporaties huisvestten er samen 67 WSN heeft 7 personen geplaatst en nadien nog 16 nareizigers. Dat is 34% van de gerealiseerde plaatsingen. De gemeente Nieuwkoop heeft geen aanvullend beroep op WSN gedaan.

2.4.2 Urgenten

Woningzoekenden uit de regio Holland Rijnland kunnen op grond van de Huisvestingsverordening in aanmerking komen voor een urgentieverklaring. Met een urgentieverklaring kan de woningzoekende met voorrang in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het gaat hierbij dan om ernstige medische of psychosociale problemen. Het aanvragen kan bij één van de deelnemende woningcorporaties van Huren in Holland Rijnland. De aanvraag wordt beoordeeld door de Regionale Urgentiecommissie van Holland Rijnland.

Wanneer er urgentie wordt toegekend, dan kan de urgente zelf binnen zes maanden met voorrang een woning selecteren binnen het aanbod van Huren in Holland Rijnland en op grond van een aangegeven zoekprofiel door de urgentiecommissie. Wanneer na vier maanden nog geen passende woning is gevonden, dan zal één van de deelnemende corporaties in de regio Holland Rijnland in de resterende twee maanden een passende woning zoeken. Mocht de urgentiezoekende deze woning weigeren, dan wordt de urgentieverklaring ingetrokken.

In 2023 heeft WSN diverse (telefonische) intakegesprekken gevoerd met woningzoekenden die in aanmerking wilden komen voor een urgentie. In totaal zijn er 9 zogenaamde intakegesprekken gevoerd. Van deze 9 zijn alle dossiers in overleg met de aanvragers doorgestuurd naar de urgentiecommissie. In 3 gevallen is een urgentie toegekend. Van de overige 6 dossiers zijn er 5 afgewezen en 1 nog onbeslist.

Contingentenregeling voor bijzondere doelgroepen

WSN is deelnemer aan de regionale contingentenregeling van Holland Rijnland. Het betreft hier afspraken over het huisvesten van uitstromende cliënten uit intramurale zorginstellingen door de aan de contingentenregeling deelnemende corporaties. De corporaties bieden een woning aan op basis van een drie-partijen overeenkomst (corporatie, zorgpartij en cliënt) als tussenfase naar zelfstandig wonen.

Hierbij is sprake van een verplicht begeleidingstraject van twee jaar door de zorgpartij. WSN monitort het begeleidingstraject en heeft conform afspraken twee maal per jaar contact met de zorgpartij. In het belang van de huurder en buurtbewoners wordt op deze manier op woonvaardigheden toegezien. Bij een geslaagd traject vervalt de ‘’bijlage’’ bij het huurcontract met daarin de verplichting tot begeleiding van de zorgpartij.
Voor 2023 is aan WSN gevraagd twee contingent-woningen in te zetten. De woningen worden allen toegewezen aan De Binnenvest. Het gaat hierbij om zelfstandige woningen geschikt voor één persoonshuishoudens. Deze woningen worden verhuurd op grond van de contingentenregeling. WSN heeft over 2023 twee woningen toegewezen.

2.5 **Huurbeleid**

Passend toewijzen

WSN is verplicht om 'passend' toe te wijzen. Passend toewijzen houdt in dat de huurprijs van de woning past bij het inkomen van de kandidaat huurder. Hiermee wil de overheid er voor zorgen dat mensen niet in een te dure woning gaan wonen en het beroep dat op de huurtoeslag gedaan moet worden wordt ingeperkt.

WSN heeft een huurprijsbeleid en aanbodstrategie voor haar woningbezit, dat er voor zorgt dat na mutatie (opzegging) voldoende aanbod blijft bestaan voor huishoudens met een lager inkomen. WSN past een systeem toe van twee-huren beleid; de huurprijs van de woning is daarmee afhankelijk van het inkomen van de kandidaat die als eerste in aanmerking komt voor de woning.

Alle nieuwe verhuringen van de sociale huurwoningen hebben passend plaatsgevonden. Daarmee zijn we binnen de wettelijke norm van minimaal 95% passend toewijzen gebleven.

2.5.1 Gemiddelde huurprijs

De gemiddelde huurprijs van onze sociale huurwoningen (DAEB) eind 2023 is 58 % van de maximaal redelijke huur welke volgens de puntentelling van het Woningwaarderingssysteem (WWS) is toegestaan. Het gaat hier alleen om de zelfstandige woningen. Voor de zelfstandige huurwoningen uit de niet-DAEB tak geldt dat de huurprijs gemiddeld op 77 % van het WWS zit. Met de scheiding tussen een DAEB en een niet-DAEB voorraad worden deze percentages apart benoemd.

2.5.2 Ontwikkeling vastgoed-woning-portefeuille

Onderstaand is een overzicht van de ontwikkeling en de samenstelling van de vastgoed-woning-portefeuille naar huurklasse opgenomen.

Tabel: ontwikkeling vastgoedportefeuille

	Goed-koop	Betaal-baar	Duur tot huur toe-slag-grens	Duur boven huur toe-slag-grens	Onzelf-standig overige woon-eenhe-den	Totaal
Stand 1 januari 2023	93	622	182	115	67	1079
Nieuwbouw huur						
Aankoop						
Verkoop aan particulieren						
Naar voorraad						
Overige mutaties		12	4	-16		
Stand 31 december 2023	93	634	186	99	67	1079

WSN heeft tevens 92 niet-woongelegenheden in haar vastgoedportefeuille (70 parkeerplaatsen, 7 BOG en 15 MOG)

In 2023 is het aantal niet-woongelegenheden gelijk gebleven.

2.5.3 Huurverhoging

Na de huurbevriezing in 2021 en de gematigde huurverhoging van 2022 is in 2023 een kwart van onze huurprijzen verlaagd. Deze huurverlaging volgt uit de nationale prestatieafspraken die zijn gemaakt. Deze huurverlaging heeft door de grote omvang ervan een substantiele, blijvende, verlaging van de totale huurinkomsten tot gevolg.

De overige huurders kregen een huurverhoging van 2,2%.

Wij hebben ook gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor de middeninkomens betekende dat een verhoging van € 25 en voor de hoge inkomens van € 50.

Voor de vrije sectorwoningen hebben wij een verhoging van 4,1% doorgevoerd. Dit was vorig jaar 1,8%.

De HBV heeft advies uitgebracht op de door ons voorgestelde huurverhoging

2.5.4 Huursomstijging

In 2023 zijn de huren regulier verhoogd conform wet- en regelgeving en ons eigen huurbeleid. De totale huursomstijging in 2023 kwam uit op 2,16%. Diverse woningen worden uitgesloten van de huursomstijging berekening.
In 2023 waren dat:

- Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs (= huurharmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- De tijdelijke huurkorting (huurbevriezing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.
- De woningen die in 2023 een eenmalige huurverlaging krijgen voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum.
- De woningen die in 2023 een inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen (omdat in de prestatieafspraken is afgesproken dat deze extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen).

2.5.5 Verwachtingen voor het huurbeleid 2024

Ten tijde van het schrijven van dit verslag is duidelijk dat in 2024 een huurverhoging in rekening mag worden gebracht die tot een maximale huursomstijging van 5,3% zal mogen leiden.

2.6 Huurderving

De totale huurderving over 2023 bedraagt 0,73% van de gerealiseerde huur, DAEB en niet-DAEB (2022: 1,44%). Dit is hoger dan de nagestreefde norm van 1%.

2.7 Huurachterstanden

Het terugdringen van de huurachterstanden was ook voor 2023 een belangrijk speerpunt. Helaas is het niet gelukt de dalende lijn van 2021 vast te houden. De totale huurachterstand ten opzichte van 2022 is met 29% gestegen. Een van de oorzaken is ziekte

op de afdeling. Hierdoor is er niet afdoende aandacht geweest voor de achterstanden. Voor 2024 ligt de doelstelling op 1%.

Tabel: huurachterstand 2023 en voorgaande jaren

Ultimo jaar	Huurachterstand	Als % jaarhuur
2023	€ 161.068	1,83%
2022	€ 124.906	1.47%
2021	€ 100.064	1,17%
2020	€ 147.289	1,73%
2019	€ 94.441	1,20%
2018	€ 136.433	1,64%

Deurwaarderszaken
Op 31 december 2023 zijn 4 nieuwe zaken actief bij de deurwaarder. De totale huurachterstand van deze 4 zaken bij de deurwaarder is € 30.804.

Betalingsregelingen
WSN spreekt ook zelf betalingsregelingen af met haar huurders. Op 31 december 2023 zijn er 23 betalingsregelingen afgesproken met huidige huurders. De achterstand van deze huurders is op 31 december 2023 € 9.652
Het bedrag waarvoor de betalingsregelingen waren afgesproken was € 21.642,=

Ontruimingen
In 2023 heeft 1 ontruiming plaatsgevonden.

2.8 **Verkoop**

In 2023 heeft WSN 1 woning verkocht die eind 2022 al uit exploitatie was en als voorraad op de balans stond.

Terugkoopplicht
WSN heeft de plicht eerder verkochte woningen onder Koopgarant voorwaarden terug te kopen. De Koopcomfort woningen hebben een aanbiedingsplicht. In 2023 werden 2 woningen teruggekocht op basis van Koopgarant (2022: twee woningen). Deze twee woningen zijn weer doorverkocht. Van 1 woning zijn de voorwaarden afgekocht. Door onze portefeuillestrategie is doorverkoop na terugkoop geen vanzelfsprekendheid meer. De woningen die in de portefeuillestrategie passen, brengen we terug in verhuur. WSN heeft eind 2022 nog 109 woningen in haar portefeuille ”verkoop onder voorwaarden” met een terugkoopplicht.

2.9 **Leefbaarheid**

Naast voldoende en betaalbare sociale huurwoningen, vinden we het ook belangrijk dat onze huurders zich prettig voelen in Nieuwkoop, zelfredzaam zijn en plezierig samenleven met anderen. Wij streven na dat in de wijk de leefbaarheid verbetert en waarbij buren elkaar ontmoeten, elkaar beter leren kennen of elkaar helpen. We werken dan ook samen met een aantal partners, denk o.a. de Gemeente Nieuwkoop, Wijkagenten, Handhaving (BOA), en hulpverleners van hulpverlenende instanties om hier als WSN onze bijdrage aan te leveren.

WSN biedt aan bewoners van de Vijverhof en Aar en Amstel in Nieuwkoop en aan de bewoners van Simon van Capelweg in Noorden een ontmoetingsruimte in hun appartementencomplex. Het beheer van deze ontmoetingsruimten is in handen van de bewoners van

Vijverhof en Aar en Amstel zelf. Bij Simon van Capelweg is dit in handen van Stichting Huiskamer Noorden.

3 Kwaliteit van onze woningvoorraad

3.1 De woningvoorraad

Woningstichting Nieuwkoop heeft bezit in de kernen Nieuwkoop, Nieuwveen, Noorden en Woerdense Verlaat van de gemeente Nieuwkoop.



De kernen van de Gemeente Nieuwkoop

In totaal bezit WSN per 31.12.2023 1.079 woningen, appartementen, kamers, standplaatsen, een woonwagen en intramurale zorgplaatsen voor de verhuur. Daarnaast heeft WSN nog divers maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsonroerend goed (BOG) en garages in haar portefeuille, waarmee het totaal aantal verhuureenheden uitkomt op 1.171. Dat is gelijk aan 2022.

Tabel: Samenstelling vastgoedportefeuille

	Aantal in eigendom DAEB	**Aantal in eigendom niet-Daeb**	**Totaal aantal in eigendom**
Zelfstandige huurwoningen:			
Goedkoop	92	1	93
Betaalbaar	608	26	634
Duur tot huurtoeslaggrens	179	11	190
Duur boven huurtoeslaggrens	25	70	95
Totaal zelfstandige huurwoningen	904	108	1.012
Onzelfstandige overige woongelegenheden	67	-	67
Totaal woongelegenheden	971	108	1.079
Garages	-	70	70
Maatschappelijk-, zorg- en bedrijfsonroerend goed	15	7	22
Totaal niet-woongelegenheden	15	77	92
Totaal verhuureenheden	986	185	1.171

Sturen op een wensportefeuille

In 2023 zijn er geen nieuwbouwwoningen toegevoegd. De verkopen lagen in lijn van de wensportefeuille. De toevoeging vanuit de nieuwbouwportefeuille, de mogelijke verkopen en ons huurbeleid bij mutaties brengen ons dichter bij onze wensportefeuille. Wel lopen de huurverlagingen van 2022 en 2023 door onze portefeuillestrategie heen. Net als vorig jaar is een grote ingreep in de inkomenspolitiek van invloed op ons percentage goedkoop/betaalbaar.

3.1.1 Geschikte woningen

Van ons totale woningbezit zijn 263 woningen en appartementen nultreden woningen. Hierin vond in 2023 geen wijziging plaats. De meeste van deze woningen zijn gelabeld voor senioren vanaf 55 of 65 jaar. Nultreden woningen kunnen zowel appartementen zijn (Vijverhof, Simon van Capelweg, Kaleidoskoop, Aar en Amstel) als ook grondgebonden woningen (Theresiahof, Klinkhamer etc.).

3.1.2 Intramurale zorg

In totaal heeft WSN eind 2023 45 zorgunits in exploitatie. Het betreft 21 psychogeriatrische plaatsen, 4 tijdelijke opvangplaatsen en 20 somatische appartementen van zorginstelling WIJdezorg in gebouw Kaleidoskoop in Nieuwkoop.

Overig bezit

WSN heeft divers "bijzonder" bezit.

- 5 standplaatsen;
- 11 garages aan de Reigerstraat en 59 overdekte parkeerplaatsen onder en behorende bij het appartementencomplex de Vijverhof;
- 1 ontmoetingsruimte in complex de Vijverhof;
- 1 ontmoetingsruimte in complex Aar en Amstel;
- 5 bedrijfsruimtes in de zorgplint van het complex de Vijverhof (tweemaal een huisartsenpraktijk, een algemene ruimte, een apotheker en een praktijk voor fysiotherapie;
- 1 begane grond bedrijfsruimte in complex Kaleidoskoop (het Kulturhus), verhuurd aan diverse partners zoals de Bibliotheek, Wijdezorg, en SKN;
- 1 ketelhuis WKO installatie in Kaleidoskoop;
- 1 woongelegenheid gehuurd door Stichting Horizon (Anemonenstraat in Noorden);
- 1 woongelegenheid gehuurd door Stichting De Sleutelbloem (Smidsvuur);
- Intramurale zorgvoorziening Kaleidoskoop (Stichting WIJdezorg);
- 1 kinderdagverblijf in Nieuwkoop;
- 1 ruimte in gebruik als magazijn/werkplaats voor onze vakkracht (geen VHE)

Het totaal aantal verhuureenheden komt hiermee uit op 1171, waarvan een deel in de DAEB tak en een deel in de niet-DAEB tak worden geadministreerd.

3.2 **Dagelijks onderhoud**

Tabel: uitgaven dagelijks onderhoud

Onderhoudsuitgaven	**Realisatie**	**Begroot**
Reparatieverzoeken	€ 427.000	€ 361.000
Vervangen keukens/badkamers/toilet	€ 449.000	€ 583.000
Mutatieonderhoud	€ 194.000	€ 191.000
Serviceonderhoud	€ 35.000	€ 36.000
Kosten werkapparaat (minus)	€ 16.000	-
Totaal	**€ 1.089.000**	**€ 1.171.000**

Er is in het totale dagelijks onderhoud 7% minder uitgegeven dan begroot (2022: 14% minder dan begroot).

3.2.1 Reparatieverzoeken

In 2023 zijn 1.151 reparatieverzoeken bij WSN afgehandeld. Het budget is met ruim 18% overschreden als gevolg van hoge kosten in verband met vochtproblematiek. Dit zal steeds minder worden door het Groot Onderhoud dat op de planning staat.

3.2.2 Asbest

In totaal is in 2023 op 80 adressen asbest gesaneerd (2021: 54). Helaas komen we nog steeds regelmatig asbest tegen, meestal bij een mutatie van de woning. De woning wordt dan zorgvuldig gecontroleerd op asbest en indien nodig wordt de asbest conform de wettelijke voorschriften verwijderd. Deze zijn streng en daarmee zijn de kosten voor asbestsanering per geval relatief hoog. Vooral de kosten ten aanzien van asbesthoudende tegellijm zijn hoog doordat er veel sloopafval mee gemoeid is. Tevens komen we af en toe een asbest riolering tegen waar een breuk in zit. Dan zijn er kosten voor het saneren van asbest en voor het aanleggen van de nieuwe riolering. De kosten die hiermee gepaard gaan worden als investering opgenomen.

3.2.3 Keukens/badkamers

Vanuit ons reguliere keuken- en badkamer budget zijn in 2023 53 keukens (2022: 11), 36 badkamers (2022:25) en 58 toiletten (2022: 12) vervangen. Deze keukens, badkamers en toiletten worden vervangen op basis van een signaal van de bewoners en/of vanuit de inspectie bij mutatie (opzegging) van een woning. De kosten zijn stuurbaar omdat er afspraken zijn met de aannemer. Daarnaast monitoren wij beter op de urgentie van de aanvraag. De onderschrijding wordt veroorzaakt doordat een aantal BKT via groot onderhoud zijn gerealiseerd zijn. Een aantal BKT zijn verschoven naar 2024.

3.2.4 Mutaties

Er zijn in het verslagjaar 63 woningen gemuteerd (2022: 61). Dit zijn de opgezegde woningen, kamers en garages die we weer klaar maken voor een nieuwe huurder. Het aantal mutaties wijkt af van het aantal verhuringen omdat woningen klaar gemaakt werden voor verhuur in het verslagjaar maar in het daaropvolgende jaar verhuurd (dit zijn wel mutaties en geen verhuringen).

Het mutatiebudget is licht overschreden. De gemiddelde kosten per mutatie bedroegen een ruime 30k. Opgemerkt moet worden dat er een vijftal woningen hoge kosten met zich mee hebben gebracht. Drie daarvan door een lange bewoningsduur(>40 jaar), één door een ontruiming en één door een overleden bewoner.

3.2.5 Serviceonderhoud

In totaal hebben 729 huurders een serviceabonnement. Een serviceabonnement dekt o.a. klachten als rioolverstopping, storingen aan het sanitair, hang- en sluitwerk en installaties. Over het algemeen gaat het om kleinere reparaties, die voor minder dan € 250,- kunnen worden verholpen.

Een abonnement kost € 5,04 (incl. btw) per maand per woning. In totaal zijn in 2023 388 (2022: 303) meldingen afgehandeld. De kosten van deze reparaties bedroegen €40.972,-. Deze worden gedekt door de bijdragen aan abonnementsgelden van de deelnemende huurders. De gemiddelde kosten per verzoek bedroegen €106,-.

3.2.6 Woningverbetering, Zelf aangebrachte Voorzieningen en WMO

Indien bewoners verbeteringen willen aanbrengen aan hun woning dienen zij hiertoe een verzoek in bij WSN. Afhankelijk van de verbetering ontvangt de huurder de totale rekening voor de verbetering, of wordt deze in de huurprijs verwerkt.

Bewoners kunnen ook een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) aanvragen bij WSN. Indien WSN de ZAV aanvraag goedkeurt, kunnen bewoners tot uitvoering overgaan. De bewoner betaalt zelf de rekening. In 2023 hebben wij 42 aanvragen ontvangen. Daarvan zijn er 39 gehonoreerd. Twee aanvragen zijn afgewezen en 1 doorgeschoven naar 2024.

Tot slot kunnen huurders nog een beroep doen op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning van de gemeente om aanpassingen in hun woning bekostigd te krijgen. We behandelden verzoeken van de gemeente, huurder of zorgverlener. Het ging hier om uiteenlopende zaken als een traplift en een keuken.

3.3 **Planmatig-, contract- en groot onderhoud**

Tabel: Totaal uitgaven planmatig onderhoud en contract onderhoud

Onderhoudsuitgaven	**Realisatie**	**Begroot**
Planmatig onderhoud	€720.000	€ 742.000
Contractonderhoud	€ 343.000	€ 298.000
Totaal	**€ 1.063.000**	**€ 1.040.000**

3.3.1 Planmatig onderhoud

In 2023 is door een plotseling overlijden de functie projectleider PO een aantal maanden niet ingevuld geweest. Dit heeft tot gevolg gehad dat er verschuivingen hebben plaatsgevonden in het planmatig onderhoud. De niet uitgevoerde werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2024. De uitgevoerde werkzaamheden betroffen vooral buitenschilderwerk.

3.3.2 Contractonderhoud

WSN heeft voor de volgende onderhoudsvelden contracten afgesloten met diverse bedrijven en leveranciers:

- Cv onderhoud
- Mv en luchtbehandeling
- Domotica
- Plantsoenonderhoud (groen)
- Legionellabeheer
- Hydrofoorinstallaties
- (nood)verlichting
- Automatische deuren
- Liften
- Brandmeldinstallaties, Rookmelder en CO melders
- Dak onderhoud

De werkzaamheden zijn volgens planning en kwaliteit uitgevoerd met een overschrijding van 15% op het totale contractbudget. De overschrijding was onder andere het gevolg van het vernieuwen van een aantal contracten met een uitgebreidere leveringsomvang.

3.3.3 Groot onderhoud

Het grootonderhoud project Kastanjelaan en Hagedoornstraat (73 woningen) is gestart in 2019. In mei 2019 moest het werk worden stilgelegd op last van de omgevingsdienst wegens het ontbreken van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb). Na het ontvangen van de benodigde ontheffing is het werk in september 2021 weer opgestart. De oplevering heeft plaatsgevonden in november 2023. In 2023 is ook het project Ronde Bonk, Joris Zudde, Halve Roe en De Brak gestart. De oplevering van deze woningen heeft gedeeltelijk in 2023 plaatsgevonden. Het project Irisstraat, Esdoornstraat en Lindelaan is dit jaar gestart en zal in 2024 opgeleverd worden.

3.3.4 Conditiescore

De technische kwaliteit van onze woningen wordt uitgedrukt in de conditiescore. In 2023 zijn onze woningen voor een derde opnieuw beoordeeld. Tweederde van de conditiescores dateert nog van 2019. Deze worden de komende jaren ook opnieuw beoordeeld. Eind 2023 was de score van ons bezit als volgt:

Tabel: Conditiescore zelfstandige woningen van WSN

Score	Aantal zelfstandige woningen	%
1	151	15,2%
2	274	27,1%
3	409	40,4%
4	46	4,5%
5 en 6	0	0,0%
Geen meting	80	7,9%
Geen meting want VVE	49	4,8%
Nieuwbouw	0	0,0%
Totaal	1012	100,0%

3.3.5 Energielabels

Ons bezit heeft voor 94% een energielabel hoger of gelijk aan label D. Ruim 50% van onze woningen heeft tenminste een label B.

In onderstaande tabel wordt de verdeling van de verschillende labels over het bezit van WSN getoond.

Tabel: Energielabels per 31-12-2023

Label	Aantal woningen	Percen-tage	cumula-tief
A++++	3	0%	0%
A+++	12	1%	1%
A++	1	0%	1%
A+	1	0%	0%
A	340	33%	33%
B	183	18%	51%
C	320	31%	49%
D	107	10%	42%
E	38	4%	14%
F	18	2%	5%
G	0	0%	2%
Geen label	**5**	0%	0%
TOTAAL	**1028**	**100%**	**100%**

3.3.6 VVE beheer

WSN heeft vijf complexen met een VVE (Vereniging van Eigenaren).

- Irisstraat 10 t/m 20 in Noorden (6 appartementen, waarvan 1 verkocht);
- Joris Zudde 1 t/m 15a in Nieuwkoop (16 appartementen, waarvan 3 verkocht);
- Slikhaak 8 t/m 15 in Nieuwkoop (8 appartementen, waarvan 2 verkocht);
- Simon van Capelweg (30 appartementen, waarvan 22 verkocht)
- Schermplaat 1 t/m 33 in Nieuwkoop (17 appartementen, waarvan 1 verkocht).

WSN heeft in alle VVE's een meerderheid aan appartementsrechten. Het dagelijks- en planmatig onderhoud aan de gemeenschappelijke delen van de complexen wordt uitgevoerd en geregisseerd door WSN. Een extern administratiekantoor verzorgt de administratie en financiën van de VVE's. Ieder jaar wordt er een Algemene Leden Vergadering gehouden voor de afzonderlijke eigenaren.

Daarnaast is WSN nog deelnemer in de VVE Schippersbrug aan de Simon van Capelweg in Noorden. WSN is hier eigenaar van 7 appartementen en 1 huiskamerappartement. Deze laatste wordt verhuurd aan de Stichting Huiskamer Noorden.

4 Projecten herontwikkeling, sloop, nieuwbouw en aankoop

4.1 **Sloop/nieuwbouw**

4.1.1 Weteringplein te Nieuwveen

In het najaar van 2023 is de eerste paal geslagen van het nieuwbouwproject Weteringplein te Nieuwveen. Hier komen 48 starters- en seniorenwoningen. Het project is tot stand gekomen door middel van een uniek participatietraject met 130 inwoners, omwonenden en woningzoekenden. Dit heeft geresulteerd in een prachtig project, dat kan rekenen op veel draagvlak van de bevolking en dat dan ook als hamerstuk soepel door de bestemmingsplanprocedure ging. Bovendien is daaruit, in samenwerking met de gemeente een dorpsplein gekomen, waar de gemeenschap naarstig naar verlangde.
Eind 2024 hopen we het project op te leveren. De huurders zijn al eerder geselecteerd zodat zij "hun eigen woning" gebouwd kunnen zien worden en betrokken worden bij de inrichting van de woningen. Begin 2025 zullen zij dan de sleutels in ontvangst kunnen nemen.

4.1.2 Koetshuislocatie te Nieuwkoop

In 2023 is het ontwerp definitief geworden en is de omgevingsvergunning gekregen. Ook dit ontwerp is tot stand gekomen door participatie met bewoners, omwonenden en woningzoekenden. Er heeft een aanbesteding plaatsgevonden op bouwteam en de plaatselijke aannemer Vink Bouw is als aannemer hierop geselecteerd.
Vervolgens loopt het project helaas wederom vertraging op door het voorbelasten van het civiel-technische deel van het project (de openbare ruimte) en het verleggen van een kabel door Liander. Eerder liep het project al vertraging op vanwege de ligging in Natura 2000 gebied en het verkrijgen van de benodigde vergunningen (stikstof- en natuurbescherming) om te slopen en bouwen in deze omgeving.

4.2 **Nieuwbouw**

4.2.1 Buytewech-Noord te Nieuwkoop

In 2022 is er beroep tegen de gemeente ingesteld tegen het in 2021 vastgestelde bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Buytewech-Noord. Pas eind 2023 is dit beroep bij de Raad van State behandeld en in 2024 is pas de uitspraak geweest. Dit heeft tot veel vertraging geleid van dit project. Inmiddels heeft de Raad van State het bezwaar afgewezen en kan het project verder uitgewerkt worden. Het beoogde woningbouwprogramma is voor WSN 32 grondgebonden starterswoningen van ca. 60 m2 gbo op Eiland 1 en een appartementencomplex met 34 seniorenappartementen 3-kamer, 60-80 m2 gbo plus een algemene ruimte op Eiland 2. De zes middenhuurappartementen op Eiland 2 gaat de gemeente elders in Buytewech-Noord plaatsen en tenderen en zijn daarmee voor WSN komen te vervallen. Naast de 'eigen' Eilanden 1 en 2 is WSN benaderd voor de afname van 14 grondgebonden sociale huurwoningen voor jongeren/starters op Eiland 12 van Ontwikkelcombinatie Timpaan LATEI (OTL).

4.2.2. Lindelaan te Nieuwkoop

Vanwege het Didam-arrest eind 2021 heeft de gemeente begin 2022 besloten haar project Lindelaan uit te zetten in de markt (tender). Dit heeft geheel 2022 in beslag genomen, waarna in december de contracten met Bolton Bouw en Ontwikkeling uit Woerden zijn getekend. WSN heeft voor haar deel een bouwteamovereenkomst met Bolton Bouw

gesloten voor de ontwikkeling en realisatie van 15 sociale huurappartementen (gebouw A, Zomerlinde). In 2023 is het prijsvraagontwerp uitgewerkt tot een definitief plan, is de omgevingsvergunning tot stand gekomen en heeft onderhandeling met Bolton geleid tot de definitieve opdracht. De bouw start in het voorjaar van 2024. De eerste paal is, i.v.m. de naastgelegen school, gepland ná de examenperiode.

4.3 **Aankoop**

In 2023 heeft WSN geen woningen aangekocht.