

Jaarverslag

2022

Tevreden huurders in een vitaal Nieuwkoop

WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

Jaarverslag

2022

Tevreden huurders in een vitaal Nieuwkoop

WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

Inhoudsopgave jaarverslag 2022

Voorwoord | 5

1 Verslag van het bestuur | 8

1.1 Inleiding | 9

1.2 Strategie 1; Goede dienstverlening door dichtbij onze huurder te staan | 10

1.3 Strategie 2; Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen door nieuwbouw en doorstroming | 11

1.4 Strategie 3; Betaalbare huurvoorraad door rechtvaardig huurbeleid | 12

1.5 Strategie 4; Leefbare buurten door verbinding en samenwerking | 13

1.6 Strategie 5; Kwalitatief goede woningen door verstandig investeren in duurzaamheid | 13

1.7 Strategie 6; Continuïteit door samenwerking met corporaties en teamwork | 13

1.8 Verwachtingen 2023 | 15

2 Verantwoord ondernemen | 16

2.1 Inleiding | 17

2.2 De bestuurlijke structuur | 17

2.3 Visie op besturen | 17

2.4 Juridische structuur | 17

2.5 Organisatie Woningstichting Nieuwkoop | 17

2.6 De medewerkers van WSN | 19

2.7 Diverse P&O zaken in het verslagjaar | 20

2.7.1 Ziekteverzuim | 20

2.7.2 Opleidingen | 20

2.7.4 Arbobeleidsplan | 20

2.7.5 Bijeenkomsten personeel | 20

2.7.6 Ondernemingsraad | 21

2.7.7 Vertrouwenspersonen | 21

3 Samenwerking met anderen, lokale verankering | 22

3.1 Inleiding | 23

3.2 Stakeholders | 23

3.3 Gezamenlijke klachtencommissie met WDA | 24

4 Governance, control, risicobeheersing, continuïteit en integriteit | 26

4.1 Inleiding | 27

4.2 Control | 28

4.3 Risicobeheersing | 28

4.4 Significante risico's | 28

4.4.1 Verkoop onder Voorwaarden | 28

4.4.2 Zorgvastgoed | 28

4.4.3 Nieuwbouwopgave | 29
4.4.4 Liquiditeitsrisico | 29
4.4.5 Renterisico | 29
4.5 Compliance risico's | 29
4.6 Frauderisicoanalyse | 29
4.7 Risicobereidheid | 30
4.8 Continuïteit | 30
4.9 Integriteit | 31
4.10 Accountant | 31
4.11 Benchmark: dienstverlening en bedrijfslasten | 31

5 Presteren naar Vermogen | 32
5.1 Inleiding | 32
5.2 Financieel beleid en beheer | 32
5.3 Investeringen en onrendabele toppen | 32
5.4 Financiële resultaten | 32
5.5 Toelichting op het vermogen | 32
5.6 Marktwaarde | 34
5.7 Beleidswaarde | 34
5.8 Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid | 37
5.9 Toekomstverwachting | 37
5.10 Kasstroom en financieringsbehoefte | 38
5.10.1 Operationele kasstroom | 39
5.10.2 (Des)investeringskasstroom | 39
5.10.3 Financieringskasstroom | 39
5.11 Huurinkomsten | 39
5.12 Bedrijfslasten | 39
5.13 Leningen | 39
5.14 Liquide middelen | 39
5.15 Borgingsplafond WSW | 40
5.16 Risicobeoordeling WSW | 40
5.17 Obligoverplichting WSW | 40
5.18 Beoordeling Aw | 40
5.19 Financiële instrumenten | 41
5.20 Het beleid inzake risico's (nevenactiviteiten) | 41
5.21 Beleggingen en deelnemingen | 41

Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC) over 2022 | 42

1 Algemeen | 43
2 Inleiding | 43
3 Onze visie op toezicht en toetsing | 44
4 Governancecode | 44
4.1 Implementatie Governance | 44
5 Verslag vanuit toezichthoudende rol | 44
5.1 Prestatieafspraken | 44
5.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties | 45
5.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties | 45
5.4 Toezicht op risicobeheersing | 45
6 Verslag vanuit werkgeversrol | 46
6.1 Beoordeling bestuurder | 46
6.2 Verantwoording van het beleid rondom de honorering | 46
7 Verslag vanuit de klankbordfunctie | 46
8 Over de Raad van Commissarissen | 46
8.1 Algemeen kwaliteitsprofiel | 46
8.2 (her) Benoemingen | 46
8.3 Samenstelling, taak en werkwijze | 46
8.4 Honorering van commissarissen | 46
8.5 Integriteit en onafhankelijkheid | 46
8.6 Zelfevaluatie | 46
8.7 Vergaderingen en overleg | 46

Jaarrekening 2022 | 54

Overige gegevens | 109

Bijlage: Volkshuisvestingsverslag 2022

Bestuursverslag 2022

Voorwoord



Voor u ligt het verslag van het bestuur over 2022.

Het jaar 2022 is voor WSN een hectisch jaar geweest. In dit jaar hebben we dan toch – na twee coronajaren – de twee vestigingen van WSN samengevoegd en zijn we na een verbouwing in Kaleidoskoop op één locatie gaan werken. Dit maakt dat de lijnen binnen het bedrijf nog korter worden en dat dit de dienstverlening richting de klant ten goede komt.
Vanwege de verbouwing heeft WSN het thuiswerken, dat al gaande was vanwege corona, nog wat langer doorgezet. Werkzaamheden werden zoveel mogelijk op het Kennedyplein gedaan en deels dus vanuit huis.

Iets wat 2022 het meest gedomineerd heeft, is de implementatie van het nieuwe ERP-systeem. Er was budget vrijgemaakt voor extra ondersteuning en dit is ook enige tijd benut, maar de vaste medewerkers ervoeren daar op sommige plekken meer last dan lust van. Om die reden is op verzoek van de medewerkers vervolgens de oplossing gezocht in meer uren voor de vaste (part-time) medewerkers, maar dat betekent wel dat zij niet echt ontlast werden, behalve dan dat er meer uren beschikbaar kwamen. Ook kwamen er twee vacatures vrij door medewerkers die na geruime tijd bij ons gewerkt te hebben, voor een andere baan kozen. De invulling van deze vacatures vergde wat tijd in de krappe arbeidsmarkt en daarbij kwamen opeenvolgend diverse zieken met name door de nasleep van corona en griep. Dit alles heeft gemaakt dat de werkdruk hoog geweest is in 2022 en de resultaten onder druk stonden.
We hopen in 2023 nu alles weer redelijk op orde is, daarom ook de aandacht vooral te kunnen vestigen op onze medewerkers, teamontwikkeling en met plezier met elkaar op één plek te werken. We hopen de vruchten te gaan plukken van ons nieuwe systeem, dat in het begin van het jaar nog wel voor kinderziektes en onwennigheid zal zorgen en dat dit alles onze klant ten goede zal komen.
Nu wij een nieuwe, goede full-time medewerker hebben achter de nieuwe balie, willen wij ook elke dag de balie geheel open hebben in plaats van alleen in de ochtenden, zoals voorheen. Immers, wij willen als kleine corporatie graag dichtbij onze klant blijven en toegankelijk zijn. Dit kan nu wij op de nieuwe plek zitten met een volledige baliebezetting.
Dit jaar hebben we gelukkig ook weer een stakeholdersbijeenkomst kunnen houden, die weer zeer geslaagd was.
Hoewel er in 2022 geen nieuwbouwwoning is opgeleverd, is het toch een succesvol jaar geweest voor onze nieuwbouwprojecten. Dankzij intensieve participatietrajecten gingen onze nieuwbouwprojecten zonder problemen door de gemeenteraad en door de bestemmingsplantrajecten.

Na grote vertraging bij de Omgevingsdienst Haaglanden in het vergunningentraject voor onze verduurzamings- en groot onderhoudsprojecten hebben we één van de hierdoor eerder uitgestelde projecten in Nieuwkoop kunnen uitvoeren. Twee andere projecten liepen om dezelfde reden wederom vertraging op. Samen met de gemeente heeft WSN een noodkreet gestuurd naar de Omgevingsdienst, die haar eigen termijnen zeer overschrijdt, maar tot nu toe heeft dit helaas weinig resultaat gehad.

De klanttevredenheidcijfers waren in 2022 opnieuw beter dan het jaar ervoor (een 8,5 gemiddeld in april) maar zakte aan het einde van het jaar in, naar een 7,4. Het KWH-certificaat geldt nog tot 2024. In 2023 hopen we weer het niveau van de eerste helft van 2022 te behalen.

In 2022 werd hard gewerkt aan onze nieuwbouwprojecten Koetshuisplantsoen en Weteringplein. Vooral voor dat laatste project doorliepen wij met de bewoners van Nieuwveen een uniek participatietraject. Mede dankzij de zeer goede samenwerking met de gemeente is dit een succesvol traject geworden, met een dito resultaat. Het plan dat er ligt, is ècht tot stand gekomen met de bewoners. Hun mening is serieus genomen en steeds opnieuw in de plannen verwerkt met gevolg dat het plan als hamerstuk door de besluitvorming van de gemeenteraad kwam maar ook het bestemmingsplantraject vlekkeloos en zonder bezwaren is verlopen. De bewoners hebben het traject erg gewaardeerd. Het plan kent dan nu ook veel draagvlak. Hetzelfde gold in zekere zin voor het traject van het Koetshuisplantsoen. Helaas had de gemeente geen capaciteit om ook

dit traject te ondersteunen en moesten de bijeenkomsten door de coronamaatregelen vooral digitaal plaatsvinden. Ook hier is goed geluisterd naar omwonenden en mede daardoor is het plan aangepast naar hun wens. Ook dit project ging moeiteloos door de gemeenteraad en door de bestemmingsplanprocedure. In 2023 kan voor beide projecten de eerste paal worden geslagen.
Voor WSN is niet alleen de mening van zittende huurders van belang. Ook omwonenden en woningzoekenden zijn voor ons belangrijk! Daarom betrekken wij ook hen graag in onze plannen.

Daarnaast heeft de gemeente gevraagd om deel te nemen in de projecten Buytewech-Noord en Lindelaan (oude Ashram-locatie). De gemeente heeft voor het project Lindelaan gekozen voor een aanbestedingstraject voor het hele project. WSN heeft zitting genomen in de beoordelingscommissie, omdat de sociale huurwoningen ook door deze aannemer gebouwd zullen gaan worden. Dit traject is naar tevredenheid verlopen. Waren wij vorig jaar nog voornemens om in deze twee projecten ook voor het middensegment te gaan bouwen, is dat dit jaar 'om zeep geholpen' door het Didam-arrest. WSN richt zich daarom in beide projecten op de sociale huurwoningen. Er wordt gewerkt aan de stedebouwkundige plannen en selectie van de architect.

WSN is zich bewust dat zij zich als maatschappelijke organisatie moet verantwoorden over de bedrijfsdoelstellingen die zijn gerealiseerd in het verslagjaar 2022, waarbij het niet alleen gaat over de volkshuisvestelijke prestaties (volkshuisvestingsverslag) maar vanzelfsprekend ook over de financiele resultaten en het weerstandsvermogen (continuïteit) op de langere termijn. Daarom blikken wij in ons jaarverslag ook vooruit. Wij zijn uiteraard 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 door te voeren huurverlaging.

Financieel heeft WSN een goed jaar achter de rug met een positief resultaat van € 20,1 miljoen (2021 € 16,6 miljoen). Hiervan wordt het grootste deel wederom veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 17,0 miljoen (2021 € 14,1 miljoen).

Tot slot

Als directeur-bestuurder bedank ik dit keer met name onze medewerkers als eerste en daarna alle belanghouders voor het gezamenlijk mogelijk maken van de volkshuisvestelijke bijdrage aan de Nieuwkoopse samenleving dit jaar. Ik ben dit jaar extra trots op en dankbaar voor onze medewerkers, die de winkel tijdens zowel de letterlijke als de figuurlijke verbouwing draaiende hebben weten te houden met gedurende het jaar een mooie klantwaardering, die helaas weer daalde aan het einde van jaar.

Dankbaar ben ik ook voor de noodzakelijke veranderingen die wij dit jaar dan toch doorgezet hebben, waardoor wij weer klaar zijn voor de toekomst. Mooi is ook om te zien wat wij samen met de gemeenschap in Nieuwveen, Noorden en Nieuwkoop weten te bewerkstelligen en hoe goed dit ontvangen wordt. Onze belangen liggen in eerste instantie bij onze huurders, maar zeker betrekken wij ook de woningzoekenden en de inwoners van de kernen van Nieuwkoop hierbij. Wij zijn een kleine organisatie, maar ambitieus en door de inzet van een ieder zetten wij ondanks of misschien wel dankzij onze schaalgrootte mooie resultaten neer. De geslaagde participatietrajecten smaken naar meer. Wij willen participatie dan ook steeds meer en vaker in gaan zetten in de toekomst. Dat komt zowel de tevredenheid bij bewoners, medewerkers maar ook de resultaten ten goede.
Voor mij persoonlijk was het ook een enerverende tijd omdat ik in het najaar noodgedwongen moest stoppen met werken vanwege gezondheidsredenen. Gelukkig is het op heel korte termijn gelukt een goede, tijdelijke vervanger te vinden in de persoon van Benno Gruijters. Hij heeft in 2022 vanaf 20 oktober de bestuurdersrol op zich genomen. Daar ben ik heel dankbaar voor. Ook ben ik erg blij met de inzet van onze HBV en RvC en de fijne samenwerking met de gemeente en andere stakeholders. Wij kijken dus terug op een enerverend jaar waarin hard gewerkt is en toch ook weer veel bereikt is ondanks alle lastige omstandigheden. We hopen met elkaar dat 2023 rustiger verloopt en we profijt gaan krijgen van alle investeringen die in 2022 gedaan zijn.

Nieuwkoop, 27 juni 2023

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 2022 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
  - De nieuwe klantvisie implementeren en een nieuwe achtervang organisatie voor de avonden, weekenden en feestdagen
  - Verbetering van onze communicatie met onze huurders en verbeteren van de dienstverlening en de relatie met onze huurders
  - Implementatie van het nieuwe ERP-systeem om veiliger, meer digitaal, efficiënter en vooral klantvriendelijker te kunnen werken
  - Het verbouwen van ons kantoor om als één team op één locatie te werken en onze klant nog beter te bedienen met ruimere openingstijden
  - Continu sturen en monitoren op resultaten, die wij ons voornamen in het Ondernemingsplan en op uitvoeren ervan via onze zes strategieën
  - Aandacht voor teambuilding en doorontwikkeling van bedrijfscultuur, strategische personeelsplanning
- Verder brengen van onze Portefeuillestrategie en doorvertaling ervan, samen met onze conditiemeting in de complexstrategie en het huurbeleid
- Vaststellen van een nieuw Investeringsstatuut en Aanbestedingsbeleid
- Dienstverlening 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 2022 hebben gerealiseerd, maar de eerlijkheid gebiedt ons om toe te geven dat een aantal van de doelstellingen dit jaar minder gerealiseerd is. Deels had dit te maken met overmacht (i.c. het stil laten leggen van projecten door de stikstofproblematiek en de wet Natuurbescherming), maar ook door het aantal zieken, vacatures en vooral met de implementatie van het ERP. Doel was vooral de winkel open houden tijdens de verbouwing en dat heeft de resultaten, vooral in

het laatste tertiaal gedrukt. In de eerste helft van het jaar zijn de huurachterstanden teruggedrongen om aan het einde van het jaar weer op te lopen. De huurachterstanden zijn nu belegd bij één medewerkster die hier meer focus op houdt. Deze medewerkster doet ook de overlastzaken. Door het aantrekken van een medewerkster, die zich echt richt op de overlastzaken specifiek, is de overlast afgenomen en de samenwerking met de politie sterk verbeterd. Dit bevestigde de wijkagenten op onze stakeholdersbijeenkomst.
Onze klanttevredenheid was in april opgelopen naar een 8,5 om in september te zakken naar een 8,1 en het jaar af te sluiten met een 7,4.

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. Het instrument dat wij in 2021 hebben ingezet (het klantenpanel waarbij medewerkers en aannemers achter de schermen meekijken, terwijl een huurdersdelegatie onze dienstverlening bespreekt) is een waardevol instrument gebleken, wat wij blijvend toepassen om in contact te blijven met onze huurders. Bovendien is het een heel directe methode voor medewerkers en aannemers om kennis te nemen van de door huurders gewenste ontwikkelpunten. Dit levert waardevolle informatie op, die wij weer kunnen gebruiken voor de verbetering van onze dienstverlening.
Verder hebben wij onze locatie in Kaleidoskoop verbouwd, zodat wij sinds 2022 op één locatie kunnen werken en de openingstijden van de balie hebben kunnen verruimen. Wij hebben samen met WDA een nieuwe, betere organisatie gecontracteerd voor de achtervang in de avonduren. Door middel van ons nieuwe ERP-systeem, dat in 2022 live gegaan is, hopen wij onze klanten vanaf 2023 ook beter en efficiënter te bedienen.
Verder hebben wij onze maandelijkse KWH-cijfers gebruikt om onszelf verder te verbeteren. Dat heeft resultaat gehad. We haalden in april gemiddeld nog een 8,5, maar dat zakte terug naar een 8,1 in oktober en om eerder genoemde redenen naar een 7,4 in december. Hoewel het gemiddelde ruim boven het gemiddelde van de door KWH-vereiste 7,0 ligt, haalt een teleurstellende 6,8 voor onderhoud het resultaat naar beneden. Om het KWH-label ook nog na 2024 te mogen voeren, zullen wij dit cijfer komend jaar minimaal naar een 7 omhoog moeten krijgen. Onze uiteindelijke doelstelling om gemiddeld minimaal een 8 voor klanttevredenheid te halen, blijft overeind. We hebben al laten zien dat dit mogelijk is.
Met onze verbeterde en meer uitgebreide dienstverlening en een persoonlijke, duidelijke, betrouwbare instelling die oplossingsgericht met de klant meedenkt, denken wij dit te bereiken. Tevreden klanten vinden wij naast beschikbare en betaalbare woningen nl. heel erg belangrijk.



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 die in 2019 nieuw leven ingeblazen zijn. De nieuwe website biedt ons nog

betere vormen van communicatie met onze huurders en woningzoekenden. Daarnaast hebben we dit jaar voor het eerst op dit onderwerp samengewerkt met WDA door een gezamenlijke buurtbus in te zetten.
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.

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 2022 echter helaas nog weer verder opgelopen tot maar liefst 8 jaar. Dat is een jaar langer dan vorig jaar en daarmee een flinke trendbreuk in vergelijking met de afgelopen jaren. De extra doelstellingen t.b.v. statushouders helpen er niet aan bij om deze wachttijden te verkorten.
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. Wij bieden hen bovendien een alternatief door hen voorrang te geven bij de verhuur van onze middensegment vrije sector-woningen en onze koopwoningen. In 2022 heeft, gezien de sterk toenemende inflatie en de hoge energieprijzen, een gematigde huurverhoging plaatsgevonden.

De pilot doorstroming van 2020 is in 2021 omgezet in staand beleid en in 2022 voortgezet. Met deze regeling kunnen senioren die een sociale (gezins-)woning achterlaten, met voorrang doorstromen naar een voor hen passende seniorenwoning. Zij hoeven daarna niet veel hogere huren te betalen, maar mogen (nagenoeg) hun oude huur meenemen. De woning die zij achterlaten, verhuren wij vervolgens weer aan starters of jonge gezinnen. Hiermee snijdt het mes aan twee kanten. Wij, maar ook de gemeente en de HBV zijn groot voorstander van dit beleid. De gemeente heeft de andere corporaties in Nieuwkoop gevraagd dit beleid ook te gaan voeren. We hebben dit jaar afspraken gemaakt om elkaars vrije ruimte te (mogen) gebruiken om tot de 25% te komen.

Ook zullen wij weer maatwerk toepassen op onze nieuwbouwwoningen. In 2022 is er hard gewerkt aan onze 4 nieuwbouwprojecten, maar zijn er nog geen woningen opgeleverd.

Wij hebben verder de HBV ondersteund in hun verzoek om een wooncoach aan te stellen door de gemeente. Deze is nu opgenomen in de prestatieafspraken. De gemeente heeft hier geeft hier gehoor aan in de vorm van welzijnsgesprekken.

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 volop ingezet op ons nieuwbouwprogramma.

Nieuwbouw

Centrumlocatie Nieuwveen / Weteringplein

Dit jaar is het mooi project, dat via een uniek participatieproces met belangstellenden en inwoners van Nieuwveen tot stand gekomen is, een flinke stap voorwaarts gegaan. Dit project leert dat èchte participatie aan de voorkant wat vertragend werkt, maar uiteindelijk voor versnelling zorgt

in het bestemmingsplanproces en niet onbelangrijk: voor een veel beter en meer gedragen ontwerp zorgt. Zowel omwonenden als belangstellenden mochten van scratch-af-aan hun input leveren. Elke bijeenkomst werd de input verwerkt en teruggekoppeld aan de gemeenschap met de vraag of men zich in de uitkomst ervan herkende. Dit is uniek en loopt vooruit op de participatietrajecten die in de omgevingswet zullen worden voorgeschreven. Zowel deelnemers als gemeente en WSN hebben dit proces als erg waardevol ervaren. De presentatie van het uiteindelijke ontwerp kon dan ook op veel draagvlak en enthousiasme rekenen. In het plan is ook een door de gemeenschap zo gewenst dorpsplein in het centrum opgenomen. Deze grond wordt door WSN aan de gemeente overgedragen en door de gemeente als dorpsplein ingericht. Het plan is dan ook met veel complimenten door de gemeenteraad en de gemeenschap ontvangen en ook het bestemmingsplan werd vervolgens snel goedgekeurd.

Nieuwkoop / Koetshuisplantsoen

Ook voor het Koetshuis zijn participatie/inspraakbijeenkomsten georganiseerd. Deze moesten i.v.m. de beperkende coronamaatregelen echter allemaal digitaal. Toch hebben hier ook zo'n 130 inwoners aan meegedaan. Naar aanleiding van de inspraak van een groep direct omwonenden en de erfgoedscommissie is het plan naar tevredenheid van deze partijen aangepast. Ook dit traject is probleemloos door de gemeenteraad en het bestemmingsplanproces gegaan. Bezwaren zijn niet ingediend. De architect is inmiddels met het ontwerp bezig. De verwachting is dat dit ontwerp begin 2023 gedeeld kan worden.

Nieuwkoop / Buytewech-Noord

Na vertraging in eerste instantie door de stikstofproblematiek is het project nu in 2021 (of 2022??) in een stroomversnelling gekomen. 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

Voor de sociale huurwoningen op de oude locatie van het Ashramcollege heeft de gemeente WSN gevraagd hier 15 sociale huurwoningen (appartementen) te ontwikkelen. Het project is in zijn geheel aanbesteed en WSN zat in de beoordelingscommisssie. Wij zullen de woningen afnemen van de ontwikkelaar (Bolton) van het project. Door het arrest van Didam is het helaas niet meer mogelijk om hier ook deel te nemen in de middensegmentwoningen.



Tekenmoment project Lindelaan

1.4 Strategie 3; Betaalbare huurvoorraad door rechtvaardig huurbeleid

Huurverhoging gematigd

Vorig jaar hebben onze huurders helemaal geen huurverhoging gekregen. Dit jaar hebben wij gezien de snel stijgende inflatie en de energieprijzen de huurprijzen opnieuw gematigd. De HBV heeft dan ook voor het eerst sinds jaren positief geadviseerd op beide voorstellen.

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.

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

2022 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 de Schilders- en de Kampenbuurt 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 2022 hebben zijn wij Huiskamer Noorden tegemoetgekomen in de huur, omdat zij door de coronacrisis hun doelstellingen niet meer konden uitvoeren. Huiskamer Noorden verzorgt maaltijden en gezellige bijeenkomsten voor oudere huurders en bewoners van Noorden om eenzaamheid te voorkomen.

Een andere tegemoetkoming die wij hebben gedaan was aan het theater Kaleidoskoop dat in ons verzamelgebouw aan de Verbinding gevestigd is. Om de coronaverliezen goed te maken en tegelijkertijd de ontmoeting tussen Nieuwkopers en huurders van het pand Kaleidoskoop te stimuleren, heeft het theater diverse evenementen verzorgd, waar WSN zowel in natura (optreden van haar directeur-bestuurder op de Maestro-avond) als in een tegemoetkoming in de huur/leefbaarheid heeft bijgedragen.

Mijlpalen vieren met als doel verbinding

Ook op aangeven van de HBV hebben wij ons in 2018 voorgenomen vaker onze mijlpalen te vieren, samen met onze huurders. De mijlpalen in de nieuwbouw zijn uitgebleven, hoewel we enkele zeer succesvolle presentaties van de plannen hebben gehad (zowel online als live).

Wel zijn wij dus de wijk ingegaan om huurders te ontmoeten en hebben er sessies met klantenpanels plaatsgevonden. Ook zijn er bijeenkomsten geweest m.b.t. de verduurzaming.

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.

In 2021 heeft Activite haar activiteiten in ons pand 'Sassenoord' beëindigd. Verkoop van het pand was in voorbereiding, omdat het pand dermate chique, monumentaal en afwijkend qua beheer, dat het niet in de portefeuille van WSN past. De grote stroom Oekraïense vluchtelingen maakte echter, dat wij op verzoek van de gemeente de verkoop uitgesteld hebben om deze vluchtelingen tijdelijk hier onder te kunnen brengen.

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

Groot Onderhoudsprojecten

Na grote vertraging op onze Groot Onderhoudsprojecten in 2020 en 2021 door het uitblijven van vergunningen van de Omgevingsdienst Haaglanden, konden wij de projecten Kastanjelaan en Hagedoornstraat na enige opleveringsproblemen in 2022 alsnog afronden.

Gelukkig hebben wij in 2022 een nieuwe, goede projectleider kunnen aantrekken die weer volop aan de slag is met de projecten die nog op de rol staan. Helaas zijn wederom twee projecten vertraagd door de trage afhandeling van de vergunningen door de omgevingsdienst Haaglanden. Een gezamenlijke brandbrief van gemeente en WSN heeft daar helaas geen verandering in gebracht.

1.7 Strategie 6; Continuïteit door samenwerking met corporaties en teamwork

Samenwerking andere corporaties

Met WDA werd al samengewerkt op een aantal onderdelen. Dit jaar hebben we gezamenlijk voor een andere achtervang van reparatieverzoeken in de avonden en weekenden gekozen en daarnaast delen wij de gezamenlijke klachtencommissie. Nieuw dit jaar was het samen de wijk in gaan met de buurtbus.



Sassenoord

Verder werken wij samen met verschillende andere corporaties binnen de HRW in het project BLOEI, dat zich richt op professionaliteit, netwerken, uitwisselen en ontwikkelen van en tussen medewerkers van corporaties. Binnen HRW werken wij samen en komen wij o.a. tot belangrijke afspraken met betrekking tot o.a. woningtoewijzing en andere zaken die op regionaal gebied spelen. Dit jaar is een groep corporaties binnen HRW-verband een samenwerking opgestart op het gebied van inkoop.
De andere corporatie met bezit in Nieuwkoop, Vestia, houdt zich veelal afzijdig vanwege haar financiële positie. Bovendien ligt Nieuwkoop niet in haar kerngebied. Wel heeft zij eerder meegedaan aan de evaluatie van het mandaat en het overleg over het huisvesten van statushouders. 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 2023. Opnieuw hebben gemeente en corporaties gesproken over de prestatie-afspraken die voor 4 jaar vastgesteld worden, 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.

Verbouwing Kaleidoskoop

In 2022 is onze locatie Kaleidoskoop verbouwd, zodat wij nu als één team op één locatie kunnen werken. Daarbij wordt rekening gehouden met het thuiswerken, dat door corona een plek heeft gekregen binnen de organisatie en de vele part-timers binnen WSN. We werken nu met een clean-desk-policy, verstelbare bureaus en flex/concentratieplekken, zodat de werkplekken optimaal gebruikt kunnen worden. De aangrenzende bibliotheek is tegelijkertijd ook verbouwd. De gezamenlijke verbouwing is in goed overleg met de bibliotheek gegaan.

Teamontwikkeling en verantwoordelijkheid lager in de organisatie

Door corona was het de afgelopen jaren lastig om bijeenkomsten te plannen. Dit jaar was dit wel weer mogelijk. Eind 2021 hebben we Gooi Consult in de arm genomen om ons te begeleiden bij het ontwikkelingstraject. De enquêtes zijn uitgezet, maar de bijeenkomsten, gepland in het vierde kwartaal vorig jaar moesten vanwege corona opnieuw verzet worden. Deze bijeenkomsten hebben alsnog plaatsgevonden in dit jaar en werden als waardevol ervaren. Alle teams zijn afzonderlijk bij elkaar geweest om de resultaten van de enquêtes te bespreken. Deze resultaten waren zeker niet slecht, aldus de conclusie van Gooi Consult, maar er was zeker ook nog ruimte voor verbetering. Alle teams hebben dit onderwerp afzonderlijk van elkaar besproken en op 15 september zijn de resultaten aan iedereen in het bedrijf gepresenteerd en besproken in Katwijk, waar we met elkaar daarna nog een gezellige bijeenkomst en etentje hadden. We gaan in 2023 hier volop mee aan de slag. We willen graag dat iedereen de beste versie van zichzelf kan zijn of worden binnen WSN. Dat komt de medewerkerstevredenheid maar vooral ook de klant ten goede!

1.8 Verwachtingen 2023

Op diverse plekken in dit jaarverslag worden, naast een terugblik op het verslagjaar 2022, de verwachtingen voor 2023 op het gebied van investeringen, financiering, personeelsbezetting en bijzondere omstandigheden die de toekomstige resultaatontwikkeling kunnen beïnvloeden, besproken. Deze vooruitblik is gebaseerd op het ondernemingsplan 2019-2023, de daarin genoemde strategieën en routekaart, de aanbevelingen vanuit de visitatie, ons bod en de daaruit volgende prestatieafspraken.

Belangrijkste speerpunten voor 2023 zullen zijn:

- Het nog weer verder verhogen van de klanttevredenheid
- Het vertrouwd raken met het nieuwe ERP-systeem Viewpoint
- Vergroten van het werkplezier van al onze medewerkers
- De start en toewijzing van minimaal twee nieuwbouwprojecten (Weteringplein en Koetshuisplantsoen)
- Het voorbereiden van de andere twee nieuwbouwprojecten zodat deze in 2024 gestart kunnen worden
- Het bespreken van nieuwe locaties voor volgende nieuwbouwprojecten
- Het nog meer dan in het verleden inzetten van participatie in voor inwoners, woningzoekenden van Nieuwkoop en onze huurders belangrijke onderwerpen.
- Het zo spoedig mogelijk inlopen van onze duurzaamheidsprojecten (vertraagd door de wet Natuurbescherming)
- 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
- Te zorgen voor teamontwikkeling door vergroten van kennis, uitwisseling, efficiency en verantwoordelijkheid met als gevolg een afname van werkdruk en toename van werkplezier.
- 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 31-12-2022 1.079 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 1.171.

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 weer 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 2022 als volgt uit:
De bestuurder en haar nevenactiviteiten:

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

- Bestuurslid Aedes Netwerk Vrouwelijke Managers en Bestuurders (onbezoldigd);

PE-punten 2022: 19,5 punten
PE-punten 2020/2021/2022: 112 punten

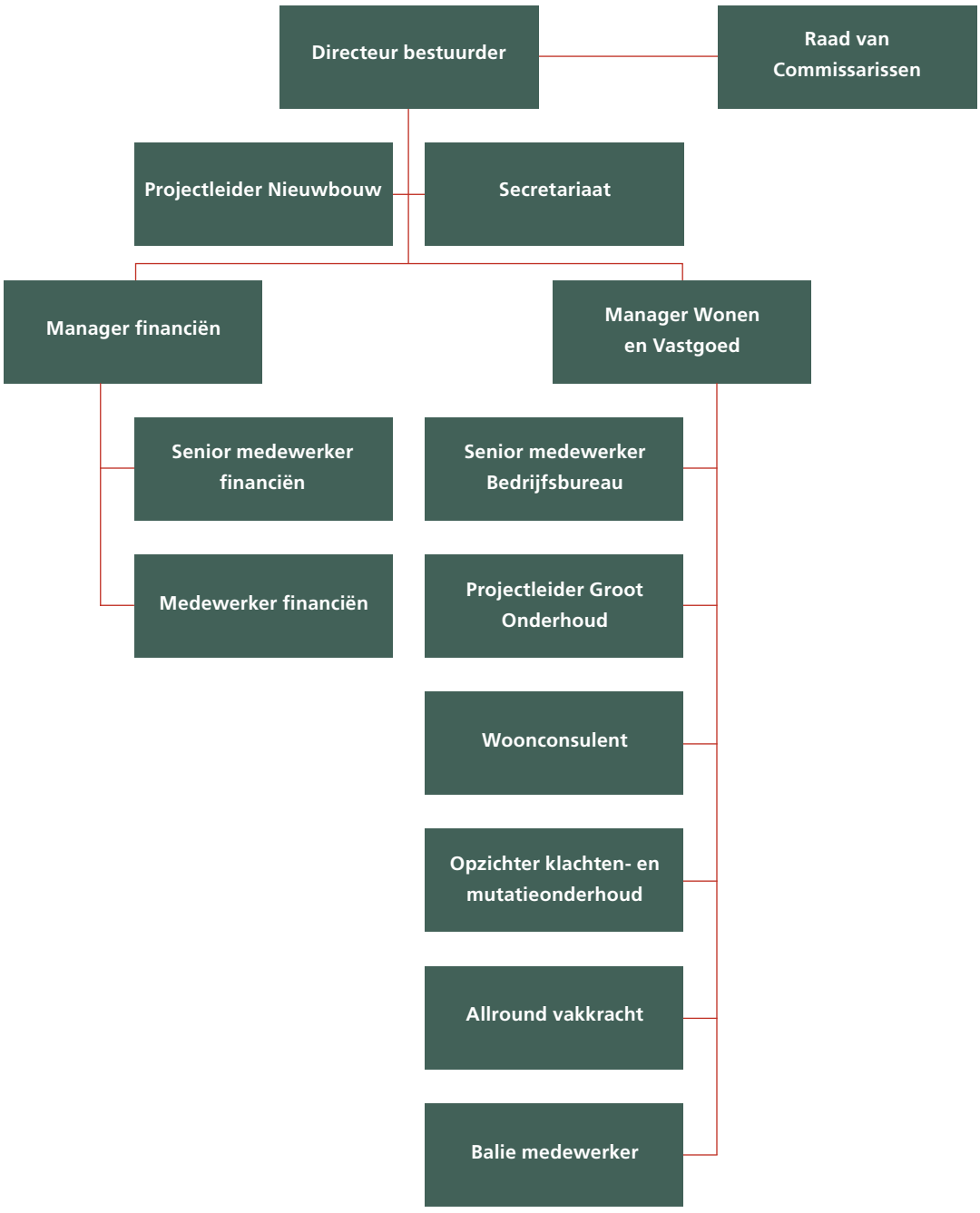
Een corporatiebestuurder moet per jaar minimaal 36 punten halen of in de afgelopen 3 jaar 108 punten. Het afgelopen jaar is het door ziekte/afwezigheid niet gelukt 36 punten te halen, maar het is de afgelopen 3 jaar wel gelukt om 112 punten te halen (dat is 4 punten meer dan noodzakelijk is over 3 jaar).

Er waren in 2022 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:

- Het jaarverslag en de jaarrekening 2021 zijn vastgesteld
- Drie tertiaalrapportages zijn besproken en vastgesteld
- Jaarplanning projecten en onderhoud 2022
- Implementatie van het ERP-systeem
- Aanpassingen in Bod en prestatieafspraken i.v.m. afschaffing verhuurderheffing en de gewenste regiodeal die daarmee gepaard gaat.
- Beleidsuitgangspunten en Jaarplan 2023
- Begroting 2023 e.v.
- Huurbeleid 2022

De organisatiestructuur van WSN ziet er ultimo 2022 als volgt uit:



* genoemde afdelingsfuncties kunnen door meerdere medewerkers vervuld worden.

- Vaststelling Accountantsverslag 2021 en Managementletter
- Opvolging aanbevelingen accountant, Management Letter
- Frauderisico analyse
- Goedkeuring Treasury Jaarplan 2022 en Financieringsstrategie
- Overzicht Monitoring naleving Governancecode 2020
- Diverse Governancestukken zijn doorgesproken en aangepast:
  - Bestuursreglement 2022
  - Reglement Financieel Beheer en Beleid
  - Gedragscode Handhaving en Sancties
  - Klokkenluidersregeling
  - Reglement Raad van Commissarissen
  - Reglement Remuneratie Commissie
  - Toezicht en Toetsingskader 2022
  - Investeringsstatuut
- De wensportefeuille
- De aannemerselectie
- Materialenlijst 2022
- VOV terugkoop Larixsstraat 1C
- Contract met Pricon samen met WDA en beëindiging contract Intertel
- ZAV beleid goedgekeurd door HBV
- Voornemen investering Buytewech Noord
- Toewijzingscriteria Weteringplein en Koethuis locatie
- Sassenoord: verlening verhuur aan gemeente tot het pand verkocht is.
- Faseverslag Aanbesteding Churchilllaan- Ronde Bonk is goedgekeurd door MT en RvC
- Faseverslag ontwerp Churchilllaan-Ronde Bonk is goedgekeurd door MT en RvC
- Faseverslag Aanbesteding Esdoornstraat, Lindelaan en Irisstraat is goedgekeurd door MT en RvC
- Het faseverslag ontwerp GO Esdoornstraat, Lindelaan en Irisstraat is goedgekeurd door MT en RvC.
- Het faseverslag Ontwerp en investeringsbesluit Weteringplein is goedgekeurd door RvC en MT
- Faseverslag ontwerp Blokkamp-Geitenkamp is goedgekeurd door RvC en MT
- Faseverslag initiatief voorbereidingsbesluit Koetshuisplantsoen is goedgekeurd door het MT en RvC
- Faseverslag initiatief incl. voorbereidingsbesluit sociale huur Lindelaan is goedgekeurd door het MT en RvC.

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. Twee medewerkers die al meer dan 10 jaar bij ons werkten, hebben een mooie carrièrestap gemaakt en hebben onze organisatie verlaten. Dit gaf te samen met de druk op de arbeidsmarkt, vele (opvolgende) zieken en de implementatie van het nieuwe ERP systeem veel druk op het huidige team. Gelukkig hebben wij goede, nieuwe krachten kunnen aantrekken. Dit resulteert er ook in dat we nu een fulltime medewerker achter de balie hebben i.p.v. een parttimer, waarmee wij de openingstijden van de balie kunnen verruimen.



Bovendien ontlast het de woonconsulenten die in het verleden nog 2 middagen de telefoon waarnamen. Onze directeur-bestuurder C. Nolet werd vanaf 20 oktober 2022 vervangen door een interim-bestuurder vanwege een ziekenhuistraject. Gelukkig is het gelukt op heel korte termijn een goede vervanger te vinden. Deze zal begin 2023 ook nog aanblijven tot mevrouw C. Nolet weer hersteld is. Ook voor het opvangen van ziekte en vacatures van het reguliere personeel en versterking i.v.m. het ERP-systeem zijn extra krachten ingehuurd.

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 31-12-2022	
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

Gedurende het boekjaar 2022 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 10,9 (2021: 12,0) De personele bezetting (in fte) was per 31-12-2022 11,58.

2.7 Diverse P&O zaken in het verslagjaar

2.7.1 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim was in 2022 door omstandigheden een stuk hoger dan in 2021 en kwam voor het eerst sinds jaren (veel) hoger uit dan de door ons ingestelde norm van maximaal 3,5%, namelijk 6,14% met maar liefst 22 ziektemeldingen in het jaar. Dit is fors hoger dan voorgaande jaren en had veel te maken met de naweeën van corona en de griep maar waarschijnlijk ook met de hogere werkdruk door de ERP-implementatie. Voorgaande jaren bleef het verzuim altijd onder de 3,5%.

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 dit jaar heeft gelegen op het werken met het nieuwe ERP-systeem. Elke medewerker heeft hier een opleiding op maat voor gevolgd.
De directeur-bestuurder heeft diverse cursussen gevolgd en bijeenkomsten bijgewoond t.b.v. de vereiste PE-punten.
In 2022 hebben wij een bedrag van € 9.570 besteed aan opleidingen, deelname aan Bloei en trainingen (2021: € 9.937).

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. Twee externen hebben wij aan ons weten te binden. Zij zijn bij ons in dienst gekomen. Ook onze directeur-bestuurder is wegens ziekte vanaf 20 oktober vervangen door een interim bestuurder.

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 2022 heeft WSN diverse personeelsbijeenkomsten gehad, met name om de teamontwikkeling te bevorderen. Totaal zijn er zes bijeenkomsten geweest, alle onder begeleiding van Gooi Consult. Vijf bijeenkomsten waren met het eigen team en één bijeenkomst was in Katwijk met het hele bedrijf. In 2023 zullen wij verder gevolg geven aan de bevindingen van deze sessies.
De afdelingen hebben onderling ook kleinere successen met elkaar gevierd. Verder zijn er bijeenkomsten geweest

Samenstelling ondernemingsraad WSN per 31-12-2022

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

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 2022 is er een tweemaandelijkse borrel ingevoerd, om ook informeel met elkaar samen te kunnen zijn.



Johan Visser, Renate Braaksma en Ilona van der Helm

2.7.6 Ondernemingsraad

Begin 2022 zijn er diverse (digitale) overleggen geweest tussen de RVC, het begeleidend bureau en de OR over de herbenoeming van mevrouw C. Nolet als directeur-bestuurder. Daarna zijn er vanwege vakantie, ziekte van OR-leden en de directeur bestuurder en een vacature in de OR geen formele OR-bijeenkomsten meer geweest. In 2022 heeft de OR echter wel geadviseerd en meegedacht over de volgende onderwerpen:

- Herbenoeming van de directeur-bestuurder
- Evaluatie en opnieuw vaststellen Klokkenluidersregeling. Deze is daarna ook door de RVC vastgesteld
- Verkiezingen OR; vertrek R. Braaksma en nieuw lid OR mw. I. Buurmans
- Benoeming van de interim-bestuurder B. Gruijters
- Informeel gesprek met de heer Gruijters
- Jaarlijks gesprek met RvC.

2.7.7 Vertrouwenspersonen

In 2022 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 kwamen de prestatieafspraken met de gemeente en corporatie WDA op een fijne, constructieve manier tot stand. Op de ALV is onze wethouder met een ambtenaar aanwezig geweest om zaken toe te lichten.

De HBV heeft advies uitgebracht over het bod, de huurverhoging 2022 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 was het participatieproces voor de inwoners en belangstellenden voor de Centrumlocatie Nieuwveen en het Koetshuisplantsoen, dat wij in goed overleg in mindere of meerdere mate met de gemeente organiseerden een groot succes. We ontvingen veel complimenten van de deelnemers met de opmerking dat er écht naar hen geluisterd is. Ook kwamen we tot goede afspraken over de nieuwbouwopgave, sloten wij opnieuw in goede harmonie prestatieafspraken en was er intensief overleg over onze nieuwbouwprojecten. Over het algemeen 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 op stel en sprong huisvesten van Oekraïense vluchtelingen. De verkoop van het pand Sassenoord is hiervoor door ons uitgesteld. Ook werden er Oekraïeners gehuisvest in ons oude kantoor aan het Kennedyplein, waar wij in overleg met de gemeente veel huisraad en meubelen voor de vluchtelingen achterlieten.

Het proces met de gemeente, beide corporaties en beide huurdersbelangenverenigingen om te komen tot het bod en de daaropvolgende prestatieafspraken, die verband hielden met het afschaffen van de verhuurderheffing, liep ook dit jaar weer soepel. Partijen hebben wederzijds hun waardering naar elkaar uitgesproken, zijn tevreden over prestaties van het lopende jaar en ook over de afgesproken prestaties voor het komende jaren.

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 stakeholdersbijeenkomst in het voorjaar was een fijne bijeenkomst. Onze stakeholders mochten aangeven, waar onze aandacht naar uit zou moeten gaan en zaten in gemengde groepjes aan tafel met leden van het MT en de RVC. Het was een waardevolle bijeenkomst, waarbij de RVC ook de spelers uit het veld spraken. 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.



Prijsuitreiking 'Maestro Nieuwkoop'

Met Ipse was veelvuldig overleg vanwege de geplande nieuwbouw naast 'Huize Ursula'. Zorgpartij ActiVite heeft zich helaas teruggetrokken uit Nieuwkoop. Over haar vertrek is ook veelvuldig overleg geweest. Met WIJdezorg was regelmatig overleg. Ook Huiskamer Noorden (organisatie van maaltijden en ontmoeting onder ouderen) en het Theater (SKN) hebben wij geholpen met een tegemoetkoming in de huur omdat zij problemen ondervonden door corona (zie ook hierboven) Onze directeur-bestuurder heeft belangeloos een bijdrage geleverd aan het 10-jarig bestaan van het theater, door met o.a. de burgemeester van Nieuwkoop en een kunstenares mee te doen aan 'Maestro Nieuwkoop'. Ook is er een bijdrage aan het theater gedaan.

Dit alles is in goede harmonie gegaan. Met de gemeente en HBV waren veelvuldige overleggen zowel op medewerkers/ambtenarenniveau als op bestuurlijk niveau. Hoewel het onderzoek tot nadere samenwerking of fusie met WDA vorig jaar gestrand is, werken beide corporaties werken nog steeds goed samen in de achtervang in de avonden en weekenden, op de prestatie-afspraken en op de huisvesting van statushouders. De samenwerking met de andere corporaties in de regio op het gebied van ERP heeft ons nader tot elkaar gebracht. Ook alle andere netwerken zijn dit jaar verder geïntensiveerd.

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 2022 geen klachten ontvangen. In totaal ontving de Klachtencommissie vierklachten, maar geen één over WSN.
Dat is dus een mooi resultaat.

In 2023 ontstaat er dus een vacature voor lid namens huurdersorganisaties

Samenstelling klachtencommissie per 31-12-2022

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
W.M. Fokkinga	Lid namens huurdersorganisaties	01-03-2020	01-03-2023
A. Wondatu	Plv. lid huurdersorganisaties	01-05-2021	01-05-2024

4 Governance, control, risicobeheersing 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 in 2023 een managementletter over de door haar uitgevoerde interim controle over 2022 opgesteld. Deze is in 2023 in 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. Dat betekent dat er in 2023 weer gewerkt zal gaan worden aan een nieuw ondernemingsplan.

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

- Statuten (2018)
- Reglement Raad van Commissarissen (2019)
- Reglement Remuneratiecommissie (2019)
- Profielschets RvC (2019)
- Rooster van aftreden RvC (2020)
- Bestuursreglement (2020)
- Reglement Financieel Beleid en Beheer (2020)
- Treasury statuut (2020 update 3-6-2020)
- Treasury jaarplan 2021
- Het verbindingenstatuut (2018)
- Het investeringsstatuut (2021)
- Procuratie reglement (2018)
- Gedragscode en handhaving (2022)
- Klokkenluidersregeling (2022)
- Portefeuillestrategie (2019)
- Huurbeleid (2021)
- Verkoopbeleid
- Arbobeleidsplan (2018)
- Privacyreglement (2022)
- Visie op besturen en toezichthouden (2018)
- Bod aan de gemeente Nieuwkoop
- 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

In 2021 is een groot deel van de jaarlijkse actualisatie van de Governancestukken doorgeschoven naar 2022 i.v.m. de aanpassing van de woningwet. De Governancestukken zijn aangepast naar de nieuwe woningwet en in 2022 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 en doet zij mee aan de jaarlijkse Aedes benchmark.
Ook heeft WSN dus klantenpanels georganiseerd voor haar medewerkers en aannemers en heeft zij naar huurders geluisterd door middel van bewonerscommissies en wijkbijeenkomsten.
Een waardevolle stakeholdersbijeenkomst vond plaats op 25-5-2022, net nog met de scheidende wethouders en andere belangrijke stakeholders.

Op verzoek van de nieuwe accountant hebben wij in 2021 een frauderisico-analyse gemaakt die wij in 2022 hebben kunnen implementeren.

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. Om de mogelijk hieruit volgende liquiditeitsrisico's te bewaken monitort WSN dit risico aan de hand van een rekenmodel dat inzicht geeft in verschillende mogelijke scenario's en volgt WSN (de uitkomsten) van het rekenmodel. 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. 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 2022 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 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. Doel 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 de volgende activiteiten zijn 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.
2. Activiteit/proces: Wet Ketenaansprakelijkheid
   Risicodefinitie: Het risico dat opdrachten worden verstrekt aan aannemers die niet voldoen aan de eisen van de Wet Ketenaansprakelijkheid.
3. Activiteit/proces: Projectbewaking (nieuwbouw en woningverbeteringen)
   Risicodefinitie: Het risico dat de werkzaamheden gedurende de realisatie van een project niet conform afspraken worden uitgevoerd en besluiten niet rechtmatig tot stand komen.
4. Activiteit/proces: Inkopen/aanbestedingen
   Risicodefinitie: Het risico dat valse facturen door medewerkers worden ingediend.
5. Activiteit/proces: Inkopen/aanbestedingen
   Risicodefinitie: Het risico dat privé-uitgaven ten laste van de organisatie worden gebracht of anderszins persoonlijk gewin een rol speelt bij leverancierskeuze.
6. Activiteit/proces: Memoriaalboekingen
   Risicodefinitie: Het risico dat memoriaalboekingen niet juist, tijdig en volledig zijn geautoriseerd en verwerkt, waardoor het identificeren van afwijkingen wordt bemoeilijkt.

7. Activiteit/proces: Rapportering
   Risicodefinitie: Het risico dat in de verslaglegging/ budgetten bewust aanpassingen plaatsvinden om prestatiecijfers, afrekeningen etc. te beïnvloeden.
8. 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.
9. Activiteit/proces: Huuropbrengsten
   Risicodefinitie: Het risico dat huuropbrengsten niet of te laag worden ontvangen en/of verantwoord.
10. Activiteit/proces: Woningtoewijzing
    Risicodefinitie: Het risico dat medewerkers woningen toewijzen aan personen teneinde daarmee persoonlijk gewin te bereiken.
11. Activiteit/proces: Aantrekken van geldleningen
    Risicodefinitie: Het risico dat het aantrekken van leningen niet onafhankelijk plaatsvindt.
12. Overige risico's
    - Misbruik van privacygevoelige informatie
    - Datalek wordt ten onrechte niet gemeld aan instanties
    - Verkopen tegen een te lage waarde
    - Ontvreemding van objecten of goederen

Het frauderisico krijgt naast interne aandacht ook aandacht van de Aw en de accountant. In 2022 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 vlotgetrokken. 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 vorig jaar de beslissing genomen om een nieuw ERP-systeem (ViewPoint van leverancier Itris) aan te schaffen. In 2022 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. ViewPoint zal ons 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.

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 5 jaren is ca. € 55 miljoen aan investeringen in nieuwbouw en ca. € 23 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 2023 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 2023) 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. In 2022 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 2022 de vergadering waarin de jaarrekening en het accountantsverslag 2021 bijgewoond.

4.11 Benchmark: dienstverlening en bedrijfslasten

Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. Voor de resultaten hiervan, wordt verwezen naar het volkshuisvestelijk verslag.

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 2022 zijn geen nieuwbouwprojecten opgeleverd maar wel investeringen gedaan in de voorbereidingsfase. Investeringen zijn verder gedaan in de verbouwing van het eigen kantoor en in de Groot Onderhoudsprojecten.

5.4 Financiële resultaten

Financieel heeft WSN in 2022 een goed jaar achter de rug met een positief resultaat van € 20,1 miljoen (2021: € 16,6 miljoen). Hiervan wordt het grootste deel veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 17,0 miljoen (2021: € 14,1 miljoen). De solvabiliteit is overeenkomstig vorig jaar 73%. De bedrijfslasten waren dit jaar € 4,4 miljoen en zijn daarmee ten opzichte van vorig jaar gedaald met € 1,2 miljoen door m.n. lagere onderhoudslasten, verhuurderheffing en omdat we vorig jaar de kosten hadden van de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia (leningruil). Het eigen vermogen is toegenomen tot een bedrag van € 194,1 miljoen (waarvan € 162,5 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 2022 is uit hoofde van de waardering tegen marktwaarde € 162,5 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 (complex gewijze) 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 betaal-



baarheid voorop staat en er vanuit beschikbaarheid een gematigd verkoopbeleid wordt gevoerd.

5.6 Marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt in 2022 € 226,0 miljoen en is in 2022 toegenomen met € 18,7 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat volgt grotendeels de enorme prijsstijgingen van vastgoed in Nederland en is in de voorgaande jaren ook al fors toegenomen (2021: + € 17,9 miljoen, 2020: + € 15,1 miljoen en 2019: + € 19,5 miljoen). De toename in 2022 bestaat voor € 17,0 miljoen uit (ongerealiseerde) waardestijgingen (2021: € 14,1 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 2022 € 147,2 miljoen en is in 2022 toegenomen met € 8,1 miljoen. De beleidswaarde bedroeg in 2021 nog € 139,1 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 2022**
Streefhuur van 72,36% van de maximaal redelijke huur; streefhuur per maand	€ 669,36
Onderhoudsnorm	€ 2.330
Beheerlasten	€ 931
Disconteringsvoet	5,00%

Omvang van de vier afslagen marktwaarde naar beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde:	2022 *€ 1.000	2021 *€ 1.000
Marktwaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar	**226.004**	**207.338**
Afslag 1: Beschikbaarheid	36.298	14.874
Afslag 2: Betaalbaarheid	88.564-	73.429-
Afslag 3: Kwaliteit	24.759-	8.143-
Afslag 4: Beheer	1.804-	1.540-
Subtotaal	78.829-	68.238-
Beleidswaarde ultimo boekjaar	**147.175**	**139.100**

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 (in €)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	15.671.011-
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	5.893.014
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	8.851.945-

**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 2022 is in totaal € 162,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2021: € 131,9 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 € 78,8 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 2022. 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 2022 staat beschreven in § 1.9. 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 2023-2027 van WSN zijn voor de komende jaren de volgende resultaten 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.

DAEB en niet-DAEB	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Onderpandratio	maximaal 70%	21%	24%	29%	30%	30%	31%

DAEB	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	minimaal 1,40	2,32	1,80	1,66	1,63	1,58	1,53
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 15%	65%	62%	53%	49%	49%	48%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 85%	31%	42%	53%	55%	56%	58%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	24%	28%	34%	34%	35%	36%

Niet-DAEB	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ICR	minimaal 1,80	n.t.b.	n.t.b.	43,77	12,75	7,50	5,19
Solvabiliteit (beleidswaarde)	min. 40%	77%	76%	74%	71%	66%	67%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 75%	0%	2%	6%	12%	19%	18%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	0%	1%	5%	9%	14%	14%

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

In bovenstaande tabel zijn de financiële ratio's en normen 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 2022. Voor de eerstkomende 5 jaar (t/m 2027) zijn de volgende plannen begroot:

- Investeringen van ca. € 55 miljoen in Nieuwbouw en ca. € 23 miljoen in Woningverbeteringen;
- Bij 383 woningen worden Woningverbeteringen doorgevoerd;
- Wij realiseren 186 sociale en passende woningen en 6 woningen voor de middenhuur (niet-DAEB).

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 2022 is 73% (2021: 73%). De huidige solvabiliteit is een goed vertrekpunt voor de activiteiten ten dienste van de doelstelling de komende jaren.
De liquiditeit (current ratio) bedraagt 2,23 (2021: 0,83). 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 overschot van ca. € 1,9 miljoen (vorig jaar tekort € 0,4 miljoen). WSN is goed in staat om schommelingen in haar betalingsverplichtingen te voldoen door een combinatie van de liquiditeitspositie, flexlening en het in § 5.15 toegelichte borgingsplafond van het WSW.

5.10 Kasstroom en financieringsbehoefte

Het totaal van de liquide middelen is in 2022 toegenomen met ca € 1,8 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 2022 was de kasstroom uit operationele activiteiten€ 2,7 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 2022 is minder geïnvesteerd dan was begroot vanwege vertraging bij projecten. De kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten in 2022 was per saldo € 0,5 miljoen negatief.

5.10.3 Financieringskasstroom

De kasstroom uit financieringsactiviteiten in 2022 was € 0,4 miljoen negatief door aflossingen op leningen. 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 2023-2027 te blijven voldoen.

5.11 Huurinkomsten

In 2022 was de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op 2,3 procent. In 2021 was er geen huurverhoging in verband met Corona. De maximale huurverhoging per 1 juli 2023 is vastgesteld op 3,1%.

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 2022 € 893.000 (2021: € 948.000). De afname kwam door vacatures in 2022 en omdat er in 2021 nog een trainee in dienst was. De gemiddelde omvang van de formatie was in 2022 10,9 fte en daarmee iets lager dan in 2021 (12,0 fte) vanwege bovenstaande vacatures en trainee.

De overige bedrijfslasten 2022 zijn met € 1,8 miljoen lager dan vorig jaar € 2,5 miljoen) door een lagere verhuurderheffing en de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia (leningruil) van 2021.

5.13 Leningen

In 2022 zijn er geen nieuwe leningen afgesloten.

Het financieringsmanagement is in 2022 uitgevoerd overeenkomstig het treasuryjaarplan 2022 met de volgende bijzonderheden:

- Op het contractuele renteherzieningsmoment één lening boetevrij vervroegd afgelost. Per 1 februari 2022 is een fixe-lening van de BNG Bank met een schuldrestant van€ 0,267 miljoen en een verschuldigde rente van 3,13%, vervroegd afgelost. De eindaflossing van deze lening heeft plaatsgevonden uit de beschikbare liquide middelen binnen de administratieve Daeb-tak van WSN;
- In 2022 waren er binnen de bestaande leningenportefeuille twee leningen met een verplichte renteherziening. In december 2021 heeft de directeur-bestuurder besloten één lening op het eerstvolgende renteherzieningsmoment vervroegd af te lossen en de andere lening te fixeren voor de resterende periode van 10 jaar;
- Op 26 september 2022 is de nieuwe opslagherzieningstermijn van een NWB fixe-basisrentelening vastgesteld, ingaande 3 oktober 2022.

5.14 Liquide middelen

In de eerste maanden van het kalenderjaar was WSN voor haar overtollige middelen op de rekeningcourant bij de BNG Bank en de Rabobank een rentevergoeding verschuldigd.

Het saldo van de rekeningcouranten (BNG Bank en Rabobank) was per ultimo 2022 € 3,1 miljoen positief. Het (hoge) positieve saldo liquide middelen is ultimo december 2022 ontstaan door uitstel van betaling inzake facturen met betrekking tot investeringen nieuwbouw en grootonderhoud. De liquiditeitspositie is in 2023 waarschijnlijk weer meer in lijn met het minimaal noodzakelijk geachte kassaldo.

De tijdelijk overtollige liquide middelen zijn in 2022 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 2022 is € 1,1 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 april 2022 heeft het WSW het borgingsplafond 2022-2024 voor WSN vastgesteld. Het WSW stelt het borgingsplafond voor WSN vast op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2022 tot 2024 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 2022 bedraagt € 51 miljoen. Dit is het maximale bedrag aan door WSW geborgde leningen dat WSN op enig moment gedurende het jaar mag hebben. Het bedrag van de door het WSW geborgde leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022 € 39,9 miljoen. Op basis van de WSW-brief 2022 bedraagt de voorlopige ruimte binnen het borgingsplafond ultimo 2023 € 18,0 miljoen voor het afsluiten van nieuwe door het WSW te borgen leningen. De financieringsbehoefte 2023 binnen de administratieve Daeb-tak bedraagt maximaal € 13,6 miljoen op basis van de goedgekeurde en vastgestelde begroting 2023. Dit betekent dat de afdekking van de gesignaleerde financieringsbehoefte 2023 past binnen het op dit moment afgegeven (voorlopige) borgingsplafond 2023 door het WSW.

Het WSW zal het definitieve borgingsplafond voor de komende drie jaar (definitief 2023 en voorlopig 2024 en 2025) vaststellen op basis van de in december 2022 ingediende dPi2022.

5.16 Risicobeoordeling WSW

Op basis van de Financial Risknormen en 24 kwalitatieve vragen Business Risk heeft het WSW in 2021 haar risicobeoordelingskader voor WSN geactualiseerd. In de brief van het WSW van 18 oktober 2022 inzake de beoordeling van de business risks is opgenomen dat het risicoprofiel van WSN licht is verbeterd maar dat de risico's op basis van het bedrijfsmodel van WSN licht zijn gestegen. WSN is volgens het WSW een financieel gezonde corporatie. Het WSW acht de risico's in het bedrijfsmodel van WSN gemiddeld. De uit de jaarlijkse beoordeling volgende risicoklasse is bepalend voor de duur en het type borgingsplafond dat het WSW afgeeft. Het WSW heeft aangegeven dat WSN een laag risicoprofiel heeft voor het WSW.

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 2022 € 1 miljoen (2021: € 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. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 19.204) en het gecommitteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 1 miljoen per 31 december 2022 (2021: € 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 kredietfaciliteit bij de BNG, 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), jaarreke-

ning, 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 2021' 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. De risico inschatting was laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

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 2022 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.

Verslag van de Raad van Commissarissen (RVC) over 2022

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 vooral 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.

2. Inleiding

Na bijna twee jaren coronacrisis, waarin veel thuisgewerkt werd, konden we dit in 2022 eindelijk achter ons laten. Toch heeft WSN nog wat langer hybride gewerkt, omdat begin 2022 gestart werd met de verbouwing van het kantoor op de Verbinding 10. Het werken concentreerde zich daardoor met name op het kantoor op het Kennedyplein en deels nog thuis.

Voor Woningstichting Nieuwkoop (WSN) is 2022 een goed jaar geweest. Financieel heeft WSN het jaar afgesloten met een positief resultaat van € 20,1 miljoen, voornamelijk veroorzaakt door waardestijging van de vastgoedportefeuille met € 17,0 miljoen. WSN voldoet aan de gestelde ratio's van de Autoriteit woningcorporaties en WSW.

WSN heeft in 2022 hard gewerkt aan haar vier nieuwbouwprojecten, maar er zijn in dit jaar geen woningen opgeleverd.

Ten aanzien van Groot Onderhoud heeft WSN in 2022 gezorgd voor groot onderhoud aan de buitenzijde en voor verduurzaming (compleet isolatiepakket) bij de Kastanjelaan en Hagendoornstraat.

WSN heeft in 2022 een vervolg gegeven aan het participatietraject voor de nieuwbouw in het centrum van Nieuwveen (Weteringplein). Door het succesvolle participatietraject is het project vlekkeloos door de meningsvormende raad en de bestemmingsplanprocedure gegaan. Het bestemmingsplan is dan ook zonder problemen definitief vastgesteld door de gemeenteraad. Het faseverslag ontwerp en investeringsbesluit Weteringplein is voorgelegd aan de RvC. De Bouwkostenovereenkomst WSN-Vergeerbouw is ondertekend.

Ook voor het Koetshuisplantsoen is het bestemmingsplan definitief vastgesteld. Ook hier wierp de goede participatie haar vruchten af; er werden geen bewaren ingediend.

Verder werd voor het project aan de Lindelaan en voor de projecten aan Buytewech-Noord gewerkt aan de aanbesteding en het verder concretiseren van de ontwerpen.

Op 15 december 2022 heeft de directeur-bestuurder met de gemeente, onze Huurdersbelangen Vereniging (HBV) en collega-corporatie WDA de prestatieafspraken voor 2023 ondertekend. In deze prestatieafspraken staat wat WSN in de komende periode van 4 jaar gaat doen om samen met de gemeente en onze collega-corporatie de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop te realiseren (zie ook onder 5.1).

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.

4. Governancecode

Vanaf 2020 is de nieuwe Governancecode van kracht. De Governancecode 2020 is uitgewerkt in vijf principes 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.

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 dienden te worden aangepast en opnieuw te worden vastgesteld. Daarom is in de RvC vergadering van november 2021 besloten de behandeling van de Governancestukken door te schuiven naar juni 2022.

In 2022 zijn de governancestukken aangepast naar de nieuwe Governancecode. De volgende stukken zijn in 2022 vastgesteld:

- Bestuursreglement (inclusief mandateringsregeling)
- Reglement financieel beheer
- Treasurystatuut
- Treasuryjaarplan en financieringsstrategie
- Reglement RvC (met profielschets RvC en Rooster van aftreden)
- Reglement Remuneratiecommissie
- Gedragscode en Handhaving
- Meldregeling voor Misstanden (voorheen bekend onder de naam: Klokkenluidersregeling)
- Toezicht en Toetsingskader

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 en een aantal keer per jaar vindt overleg plaats tussen vertegenwoordigers van de Huurders Belangen Vereniging (HBV) en de huurderscommissaris van de RvC.

5.1 Prestatieafspraken

Het aan de gemeente aangeboden bod 2023 e.v. is voorafgaand besproken en ter goedkeuring aangeboden aan de RvC. De prestatieafspraken zijn op 15 december 2022

ondertekend door de gemeente Nieuwkoop, de woncorporaties Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop en beide Nieuwkoopse huurdersbelangenverenigingen, SBA en, HBV.

- WSN verduurzaamt 266 woningen van 2023 tot en met 2025 tot gemiddeld label A. (2023-122, 2024 -126 en 2025-18)
- WSN verduurzaamt al haar 72 woningen met een E, F of G-label voor 2028
- In de nationale prestatieafspraken wordt gestreefd naar 30% sociale huur per gemeente. Na het sluiten van de regionale woondeals (verwachting Q1 2023) gaan partijen in gesprek om concrete afspraken te maken over het percentage sociale huur dat wordt nagestreefd bij nieuwbouwprojecten, alsmede hoe de benodigde aantallen behaald kunnen worden.
- Uitwerking plan van aanpak voor de inzet van een doorstroomcoach. Tevens instellen van een werkgroep doorstroming.
- De corporaties onderzoeken in Q1 2023 de mogelijkheid tot het voeren van hetzelfde huurbeleid bij de overstap van senioren naar een levensloopgeschikte woning
- Corporaties zetten in op een zo hoog mogelijke inkomensafhankelijke huurverhoging om doorstroming te bevorderen.
- Corporaties monitoren jaarlijks de inzet van lokale beleidsruimte en maken waar nodig afspraken over het uitwisselen van deze ruimte.
- Uitwerking woonzorgvisie die vanaf 2024 verplicht wordt
- Afspraken over de realisatie van woonzorgconcepten met mogelijk een deel 24-uurs zorg.

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 2022. 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.

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.

Na de coronajaren is er in het voorjaar van 2022 weer een stakeholdersbijeenkomst geweest. Deze was waardevol. Stakeholders hebben hun input kunnen leveren op het gevoerde en nog te voeren beleid. Daarnaast zijn er vanuit WSN veelvuldig contacten geweest met de diverse stakeholders.

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.

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. 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.

6.1 Beoordeling bestuurder

Eind oktober is de directeur-bestuurder, mevrouw C. Nolet in verband met een ziekenhuisopname en behandeltraject tijdelijk niet in staat geweest haar functie te vervullen. In goed overleg met haar heeft de RvC de heer B. Gruijters aangesteld om haar taken tijdelijk waar te nemen. De Aw heeft met deze tijdelijke waarneming ingestemd. Om die reden heeft er nog geen beoordelingsgesprek van mevrouw C. Nolet over het jaar 2022 plaatsgevonden. Dit zal, zodra mevrouw Nolet weer haar werk in 2023 opvat, alsnog plaatsvinden.

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 2022 (van / t/m): 1-1 / 31-12
Deeltijdfactor (in fte): 0,89
Periodiek betaalde beloning (belastbaar loon): € 88.245
Werkgeverslasten pensioen: € 13.955
In 2022 zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt aan de directeur-bestuurder. Ook zijn er in 2022 geen tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder geweest zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties.

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.

8. Over de Raad van Commissarissen

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 2020 aangepast, mede naar aanleiding van de werving van een nieuwe commissaris.

8.2 (her) Benoemingen

In 2022 heeft er 1 (her)benoeming plaatsgevonden.

8.3 Samenstelling, taak en werkwijze

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

Dhr. E.J. Koeslag
Voorzitter
Geboren: 23-5-1958
Datum herbenoeming: 15-7-2020
Aftredend in 2024 en niet herbenoembaar.
Deskundigheidsgebied: Vastgoed, Bestuurlijk
Beroep: Adviseur Vastgoed en Projectontwikkeling (directeur Interveni BV.)
PE punten 2022: 8

Dhr. dr. W.P. de Ridder
Lid, vicevoorzitter
Geboren 01-05-1970
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
Lid RvC De Goede Woning, Zoetermeer
Extern lid Audit Committee Ministerie van Justitie en Veiligheid
Lid RvT De Hartekamp Groep
PE punten 2022: 12

Mw. drs. M.M.A. Van der Voort
Lid op voordracht van de huurders
Geboren 05-04-1978
Datum eerste benoeming: 03-06-2020
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 2022: 8

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.

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 € 13.800 voor de voorzitter en € 9.200 voor de overige commissarissen. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg over 2022 in totaal € 32.200. De bezoldiging wordt nader toegelicht op pagina 98 van dit jaarverslag.

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 2022 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).

8.6 Zelfevaluatie

Op woensdag 14 december 2022 heeft de Raad van Commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop (WSN) een zelfevaluatie gehouden. Voor de zelfevaluatie van de RvC over 2022 heeft de RvC besloten dit zelfstandig te doen. Volgend jaar zal de zelfevaluatie weer plaatsvinden met externe begeleiding. Voor deze zelfevaluatie zijn de principes volgens de Governancecode als leidraad gebruikt.

1. Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.

Afgelopen jaar heeft de RvC in diverse gesprekken gesproken over de balans tussen de Beschikbaarheid/Betaalbaarheid/Duurzaamheid. Onderwerp van gesprek was de zoektocht naar de grenzen van de ratio's om onze maatschappelijke opdracht zo goed als mogelijk in te vullen.
We hebben de nationale prestatieafspraken besproken met de bestuurder en in regionaal verband hierover gesproken met collega commissarissen van de corporaties in Holland Rijnland Wonen.
Bij WSN is er een open en integere cultuur. Wel gaan we proberen de drempel om in gesprek te gaan met de RvC nog verder te verlagen.
Komend jaar willen wij meer aanwezig zijn bij bijeenkomsten, waar ook de huurders en de medewerkers van WSN komen. Zie ook punt 4.

2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.

De RvC heeft conform de Governancecode haar Toezichtvisie vastgesteld. Daarnaast wordt jaarlijks het Toezicht en Toetsingskader geactualiseerd. Tevens legt de RvC elk jaar in het jaarverslag verantwoording af.

Via de stakeholdersbijeenkomst en de gesprekken met de HBV, OR en MT zijn wij aanspreekbaar over de keuzes die wij gemaakt hebben.
Afgelopen jaar is er 1 klacht van een huurder bij de RvC binnen gekomen. Hierover is overleg met de bestuurder geweest en nadien is gecontroleerd of de klacht goed is afgehandeld.

3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

De RvC is van mening dat de diversiteit en deskundigheid goed aanwezig zijn bji de huidige samenstelling. De leden van de RvC werken goed samen en er is ruimte voor tegenspraak.
Alle commissarissen voldoen ruim aan de PE normen van de VTW. Binnen de RvC wordt afgestemd welke opleidingen er gevolgd worden. De terugkoppeling van deze bijeenkomst kan beter. De RvC heeft afgesproken om tijdens het vooroverleg steeds een terugkoppeling te geven van de bijeenkomsten die de RvC leden hebben gevolgd.
De RvC is tevreden met de wijze waarop vergaderd wordt. De onderliggende stukken worden op tijd door de directeur-bestuurder aangeleverd. Er is genoeg ruimte voor discussie en de RvC leden bereiden zich goed voor.

4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

De RvC heeft jaarlijks een gesprek met de stakeholders, huurdersorganisatie, OR en het MT. Daarnaast is er overleg met commissarissen van andere corporaties in de regio.
De bestuurder zal gevraagd worden of bij een bespreking met de wethouder ook de voorzitter van de RvC aanwezig kan zijn (jaarlijks minimaal 1x).

5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

De risicobeheersing is op orde. Dit jaar hebben we extra aandacht gehad voor de frauderisico's, waarbij meer gelet zal worden op de zogenaamde "soft-skills".
Een bijzonder risico is de beperkte schaalgrootte. De WSN is een kleine organisatie, waardoor dit jaar gebleken is dat deze kwetsbaar is op het gebied van personeelsverloop en handhaving kennisniveau.

8.7 Vergaderingen en overleg

De RvC heeft in 2022 totaal 4 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 2022

Besluiten 2022	Toelichting
Overzicht Governancestukken 2022	De RvC gaat akkoord met het overzicht Governancestukken 2022.
Meldregeling voor Misstanden	De RvC stelt de Meldregeling voor Misstanden 2022 vast.
Treasurystatuut (inclusief beleggingenstatuut)	Het treasurystatuut wordt jaarlijks op actualiteitswaarde getoetst. Er zijn geen wijzigingen aangebracht in het treasurystatuut en deze wordt opnieuw ongewijzigd vastgesteld door de RvC
Faseverslag initiatief Lindelaan	De RvC gaat akkoord met het Faseverslag initiatief Lindelaan.
Faseverslag ontwerp Weteringplein	De RvC gaat akkoord met het Faseverslag Ontwerp Weteringplein.
Faseverslag aanbesteding Churchilllaan, Ronde Bonk	De RvC gaat akkoord met dit faseverslag, met de opmerking dat deze afwijkt van de begroting.
Faseverslag Esdoornstraat, Irisstraat en Lindelaan.	De RvC gaat akkoord met het faseverslag Esdoornstraat, Irisstraat en Lindelaan.
Begroting 2023 - Beleidsuitgangspunten	Vaststelling begroting 2023 door de RvC.
Tijdelijke waarneming door de heer B.G.M. Gruijters	De goedkeuring van de tijdelijke aanstelling van de heer Gruijters is schriftelijk vastgelegd en ondertekend door de RvC leden. Ook is goedkeuring ontvangen van de Aw.
Opdrachtbevestiging controle jaarrekening ingaande boekjaar 2022.	De RvC gaat akkoord met de opdrachtbevestiging controle jaarrekening ingaande boekjaar 20222 en de opdrachtbrief wordt ter vergadering ondertekend door de heer Koeslag.
Aannemersselectie	De RvC leden stemmen in met deze eenmalige afwijking van het aanbestedingsbeleid.
Faseverslag ontwerp Blokkamp-Geitenkamp	Akkoord RvC met faseverslag ontwerp Blokkamp - Geitenkamp.
Faseverslag ontwerp GO Esdoornstraat, Irisstraat en Lindelaan	Dit faseverslag is tussentijds goedgekeurd door de RvC en is hierbij afgehandeld.

Visitatie WSN 2023	De opdracht vanuit RvC is om Cognitum de visitatie bij WSN te laten doen in 2023.
T2 rapportage Jaarplan 2022/Obeya	De RvC gaat akkoord met de T2 rapportage.
Verslag stakeholdersbijeenkomst d.d. 25-5-2022	Vastgesteld door de RvC.
Verslag Strategiemiddag d.d. 2 mei 2022	Vastgesteld door de RvC.
Herbenoeming de heer W.P. de Ridder	Per 1 september 2022 tot 1 september 2026 is de heer De Ridder herbenoemd als vice-voorzitter RvC. In de brief d.d. 15-08-2022 is dit vastgelegd.
Treasuryjaarplan en Financieringsstrategie	De gemaakte opmerkingen van de RvC in de vorige vergadering zijn in de aangepaste versie verwerkt. De RvC gaat akkoord met het aangepaste Treasuryjaarplan en Financieringsstrategie.
Evaluatie investeringsstatuut	De RvC constateert dat wij op dezelfde wijze verder kunnen gaan en dat het investeringsstatuut ongewijzigd blijft. Akkoord RvC.
Faseverslag ontwerp Churchilllaan Ronde Bonk	De RvC gaat akkoord met het Faseverslag Ontwerp Churchilllaan Ronde Bonk en gaat daarmee tevens akkoord met een bouwteamovereenkomst met een maximum van 2,5 miljoen euro.
T1, Jaarplan Obeya en GO projecten T1	Vaststelling door de RvC van de gehele T1 rapportage
Reglement Remuneratiecommissie	De RvC gaat akkoord met de aangebrachte wijzigingen in het Reglement van de Remuneratiecommissie.
RFBB	De RvC gaat akkoord met de RFBB
Gedragscode, Handhaving en Sanctiebeleid	De RvC gaat akkoord met de aangepaste Gedragscode onder voorbehoud goedkeuring OR. Inmiddels heeft de OR ook haar goedkeuring verleend.
Reglement RvC	De RvC gaat akkoord met het reglement RvC
Bestuursreglement	De RvC gaat akkoord met het bestuursreglement
Frauderisicoanalyse	De suggesties van de RvC in de RvC vergadering van november 2021 zijn verwerkt. De RvC geeft goedkeuring aan de voorgestelde handelswijze in de frauderisicoanalyse.
Herbenoeming directeur-bestuurder WSN mw. C. Nolet per 1-5-2022	De herbenoeming van mevrouw Nolet voor nogmaals een periode van 4 jaar heeft inmiddels plaatsgevonden per 1-5-2022. Vaststelling door RvC.
Accountantsverslag 2021	De RvC gaat akkoord met het Accountantsverslag 2021
Jaarverslag - Jaarrekening 2021	De RvC geeft goedkeuring aan het jaarverslag/jaarrekening WSN 2021
Verslag zelfevaluatie RvC 15-12-2021	De RvC stelt het verslag zelfevaluatie RvC 15-12-2021 vast.
Toezicht en Toetsingskader 2022	De RvC stelt het Toezicht en Toetsingskader 2022 vast
Faseverslag initiatief Koetshuisplantsoen	De RvC stelt het faseverslag initiatief Koetshuisplantsoen vast.
T3 rapportage en Jaarplan 2022	De RvC stelt de T3 rapportage en het Jaarplan 2022 vast
Treasury jaarplan en financieringsstrategie	De RvC stelt het treasury jaarplan en financieringsstrategie 2022-2024 vast
Klachtenreglement 2022 (WDA en WSN)	Goedkeuring RvC klachtenreglement 2022

De RvC kijkt met tevredenheid terug op het functioneren van WSN en spreekt tot slot graag haar waardering uit aan de bestuurder, het management en medewerkers van WSN voor hun positieve inzet in het jaar 2022.
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 2022

Balans per 31 december 2022

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	Ref	2022	2021
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
- Overige immateriële vaste activa	1	167.346	-
		167.346	**-**
Vastgoedbeleggingen			
- Daeb vastgoed in exploitatie	2	193.288.161	178.630.158
- Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	2	32.716.036	28.708.028
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	3	32.130.231	26.698.565
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4	1.883.341	1.737.886
		260.017.768	**235.774.637**
Materiële vaste activa			
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5	758.624	472.161
Financiële vaste activa			
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	6	-	-
- Latente belasting vordering	6	744.486	839.934
- Overige vorderingen	6	-	-
		744.486	**839.934**
Totaal vaste activa		**261.688.224**	**237.086.732**
Vlottende activa			
Voorraden			
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	7	221.742	207.537
- Overige voorraden	8	6.694	40.285
		228.436	247.822
Vorderingen			
- Huurdebiteuren	9	71.378	53.674
- Belastingen en premies sociale verzekering	10	-	229.703
- Overige vorderingen	11	25.782	13.829
- Overlopende activa	12	101.743	130.659
		198.902	**427.865**
Effecten	13	1.551	1.551
Liquide middelen	14	3.065.395	1.296.519
Totaal vlottende activa		**3.494.284**	**1.973.757**
Totaal activa		**265.182.507**	**239.060.489**

Passiva

	Ref	2022	2021
Eigen vermogen			
- Algemene reserve	15	31.382.327	41.996.088
- Wettelijke reserve		167.346	-
- Herwaarderingsreserve	15	162.542.505	131.947.242
Totaal eigen vermogen		**194.092.178**	**173.943.330**
Voorzieningen			
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	16	2.732.941	-
Totaal voorzieningen		**2.732.941**	**-**
Langlopende schulden			
- Leningen kredietinstellingen	17	37.267.708	37.556.947
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18	29.510.889	25.168.602
- Overige schulden	19	9.175	9.175
Totaal langlopende schulden		**66.787.772**	**62.734.724**
Kortlopende schulden			
- Schulden aan kredietinstellingen	20	222.319	321.013
- Schulden aan leveranciers	21	449.907	814.528
- Belastingen en premies sociale verzekering	22	186.091	475.636
- Schulden ter zake van pensioenen	23	12.292	33.783
- Overige schulden	24	68.157	45.195
- Overlopende passiva	25	630.849	692.280
Totaal kortlopende schulden		**1.569.615**	**2.382.435**
Totaal passiva		**265.182.507**	**239.060.489**

Winst-en-verliesrekening over 2022

in euro's

	Ref	2022	2021
Huuropbrengsten	28	8.562.310	8.510.776
Opbrengsten servicecontracten	29	249.228	259.302
Lasten servicecontracten	30	274.485-	283.326-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	31	696.402-	632.993-
Lasten onderhoudsactiviteiten	32	2.073.223-	2.462.418-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	33	921.119-	1.301.838-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**4.846.309**	**4.089.503**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	34	34.450	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	34	-	-
Toegerekende organisatiekosten	34	-	-
Toegerekende financieringskosten	34	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**34.450**	**-**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	35	2.123.723	888.698
Toegerekende organisatiekosten	35	50.463-	44.800-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	35	1.421.678-	661.641-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**651.582**	**182.257**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36	3.454.610-	973.967-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36	19.365.609	14.592.629
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	36	1.089.379	526.194
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop	36	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**17.000.377**	**14.144.856**
Opbrengsten overige activiteiten	38	24.707	773.654
Netto resultaat overige activiteiten		**24.707**	**773.654**
Overige organisatiekosten	37	215.357	746.743
Leefbaarheid		46.566	37.842
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	39	16.647-	6.974-
Rentelasten en soortgelijke kosten	40	1.461.130	1.538.055
Saldo financiële baten en lasten		**1.444.483**	**1.531.081**
Resultaat voor belastingen		**20.851.019**	**16.874.604**
Belastingen	41	702.171-	293.483-
Resultaat deelnemingen	42	-	-
Resultaat na belastingen		**20.148.848**	**16.581.119**

Kasstroomoverzicht over 2022

bedragen x € 1.000

	2022	2022	2021	2021
Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.				
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	8.551		8.562	
Vergoedingen	263		274	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	11		777	
Renteontvangsten	4		7	
Saldo ingaande kasstroom		8.829		9.619
Uitgaven:				
Betaalde erfpacht	-		-	
Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	717-		739-	
Sociale lasten	94-		109-	
Pensioenlasten	95-		99-	
Onderhoudsuitgaven	1.497-		1.699-	
Overige bedrijfsuitgaven	1.423-		1.378-	
Renteuitgaven	1.525-		1.573-	
Verhuurderheffing	484-		894-	
Leefbaarheid externe uitgaven	5-		3-	
Vennootschapsbelasting	328-		554-	
Saldo uitgaande kasstromen		6.168-		7.049-
Kasstroom uit operationele activiteiten		**2.661**		**2.571**
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	2.197		920	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		2.197		920
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	171-		629-	
Verbeteruitgaven	1.257-		1.989-	
Aankoop woon- en niet- Woongelegenheden	-		-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	736-		198-	
Overige investeringen	503-		3-	
Externe kosten bij verkoop	46-		32-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		**2.714-**		**2.850-**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		**517-**		**1.930-**
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Overige ontvangsten	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Overige uitgaven	-		-	
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		**-**		**-**
Kasstroom uit (Des) investeringen		**517-**		**1.930-**
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	200		1.251	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	576-		5.187-	
Aflossing ongeborgde leningen	-		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**376-**		**3.936-**
Mutatie liquide middelen		**1.769**		**3.296-**

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2022

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 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

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.

Investeringen in eigenvermogensinstrumenten zonder beursnotering

Beleggingen in aandelen zonder beursnotering worden na eerste opname tegen kostprijs of lagere marktwaarde gewaardeerd. Aan- en verkopen van financiele activa die tot de categorie investeringen in eigenvermogensinstrumenten zonder beursnotering behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Dividenden worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord op het moment dat deze betaalbaar zijn gesteld.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waarde-vermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de toegelaten instelling toekomend bedrag onder voorwaarden die de toegelaten instelling anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de toegelaten instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toegelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van de toegelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

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 met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de toegelaten instelling invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiele beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiele stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd. Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens op de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatsbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De niet gerealiseerde winst wordt geelimineerd uit het resultaat van de toegelaten instelling. Deze correctie wordt verwerkt door eliminatie op netto-omzet en het opnemen van een overlopende post. De toegelaten instelling realiseert de geelimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzonder waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelneming meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is. Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de toegelaten instelling echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de toegelaten instelling ten behoeve van de deelneming.

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.

Voorziening in verband met deelnemingen

De voorziening in verband met deelnemingen heeft betrekking op deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde. Zie de grondslagen onder hoofd Financiele vaste activa.

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).

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd. De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

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

	2022	2021
Stand per 1 januari		
- Verkrijgingsprijzen	-	-
- Cumulatieve afschrijvingen	-	-
- Boekwaarde	-	-
Mutaties in het boekjaar		
- Investeringen	167.346	-
- Desinvesteringen	-	-
- Afschrijvingen	-	-
- Afschrijvingen desinvesteringen	-	-
- Saldo	167.346	-
Stand per 31 december	-	-
- Verkrijgingsprijzen	167.346	-
- Cumulatieve afschrijvingen	-	-
- Boekwaarde	167.346	-

Dit betreft investeringen in een nieuw ERP-pakket.

Vastgoedbeleggingen

2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2022 DAEB	2022 Niet-DAEB
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	61.847.764	23.160.441
Cumulatieve waardeveranderingen	116.782.394	5.547.587
Marktwaarde	178.630.158	28.708.028
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiele verkrijgingen)		
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	592.697	14.253
Desinvesteringen (voorraad bestemd voor) verkoop	477.856-	221.742-
Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	415.249-	415.249
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	14.958.411	3.800.248
Saldo	14.658.003	4.008.008
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	62.193.758	23.008.681
Cumulatieve waardeveranderingen	131.094.403	9.707.355
Marktwaarde	193.288.161	32.716.036

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

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 € 148,8 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.

Waarderingshandboek en effect marktwaardeontwikkeling 2022

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Oost-Zuid-Holland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 12,2% te hoog. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 23,4 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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	*√*	*√*
- Exit yield	*√*	*√*
- Leegwaarde	*niet toegepast*	*√*
- Disconteringsvoet	*√*	*√*
- Mutatie en verkoopkans	*√*	*√*
- Onderhoud	*niet toegepast*	*√*
- 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 2022 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: 5,08%
* Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 6,53%
* Parkeergelegenheden: 6,88%
* Intramuraal zorgvastgoed: 6,00%

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 30. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 11 gesplitst in 11 DAEB en 0 niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 2.769.000; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 1.853.000.

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

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 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 2022**	**Ultimo 2021**
Streefhuur van 72,36% van de maximaal redelijke huur; streefhuur per maand in €	669,36	669,02
Onderhoudsnorm	2.330	1.811
Beheerlasten	931	866
Disconteringsvoet	5,00%	5,23%

Omvang van de vier afslagen marktwaarde naar beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde:	**2022 *€1.000**	**2021 *€1.000**
Marktwaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar	226.004	207.338
Afslag 1: Beschikbaarheid	36.298	14.874
Afslag 2: Betaalbaarheid	88.564-	73.429-
Afslag 3: Kwaliteit	24.759-	8.143-
Afslag 4: Beheer	1.804-	1.540-
Subtotaal	**78.829-**	**68.238-**
Beleidswaarde ultimo boekjaar	**147.175**	**139.100**

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	15.671.011-
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	5.893.014
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	8.851.945-

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

3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022
Stand per 1 januari	
Contractprijs (verkochte woningen)	18.820.752
Cumulatieve waardeveranderingen	7.877.813
Boekwaarde per 1 januari	26.698.565
Mutaties in het boekjaar	
Investeringen	-
Desinvestering (Terugkoop t.b.v. vrije verkoop)	532.700-
Waardeveranderingen	5.964.366
Overboeking naar voorraad	-
Saldo	5.431.666
Stand per 31 december	
Contractprijs (verkochte woningen)	18.432.202
Cumulatieve waardeveranderingen	13.698.029
Boekwaarde per 31 december	32.130.231

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022 112 (2021:114). De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen KoopGarant, KoopComfort en MVE.

Koopgarant

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2022 95 (2021: 96) 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 2022 1 (2021:1) 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 2022 nog 16 (2021: 16) zogenaamde MVE ®-woningen verkocht onder MVE voorwaarden. Bij 8 (2021:9) 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 2022 was 1,75% (2021: 0,87%).

4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2022
Stand per 1 januari	
Aanschafprijs	1.737.886
Cumulatieve waardevermindering	-
Boekwaarde per 1 januari	**1.737.886**
Mutaties in het boekjaar	
Investeringen	145.455
Waardeveranderingen	-
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-
Saldo	145.455
Stand per 31 december	
Aanschafprijs	1.883.341
Cumulatieve waardevermindering	-
Boekwaarde per 31 december	1.883.341

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	665.938	354.073	1.020.011
- Cumulatieve afschrijvingen	247.097	300.753	547.850
- Boekwaarde	418.841	53.320	472.161
Mutaties:			
- Investeringen	292.937	40.110	333.047
- Desinvesteringen	144.495-	274.894-	419.389-
- Afschrijvingen	18.681-	26.379-	45.060-
- Afschrijvingen desinvesteringen	144.495	273.371	417.865
- Saldo	274.256	12.207	286.463
Stand per 31 december			
- Verkrijgingsprijzen	814.381	119.289	933.669
- Cumulatieve afschrijvingen	121.283	53.761	175.045
- Boekwaarde	**693.097**	**65.527**	**758.624**

6 Financiële vaste activa

		Latente belasting vordering	*Totaal*
stand per 1 januari		839.934	839.934
- mutaties:			
-	afschrijving	33.751-	33.751-
-	onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.727	3.727
-	leningen o/g	691	691
-	Vestia	66.115-	66.115-
stand per 31 december		**744.486**	**744.486**

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 integrale belastingplicht betekent dat woningcorporaties een fiscale openingsbalans moesten opstellen waarbij alle activa en passiva voor de marktwaarde op 1 januari 2008 zijn opgenomen. Daarover zijn in een vaststellingsovereenkomst sectorbrede afspraken gemaakt met de Belastingdienst (de zogenaamde VSO2). Naast afspraken over de openingsbalanswaardering bevat de VSO2 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen, zoals bij combiprojecten. Woningstichting Nieuwkoop heeft de VSO2 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 1 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds 1 jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Woningstichting Nieuwkoop opgezegd vóór 1 december 2021 en derhalve van toepassing op het jaar 2022.

Vastgoed dat Woningstichting Nieuwkoop al op 1 januari 2008 bezat wordt op grond van VSO2 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) van 2,87% (2021 3,02%).

Waarderingsverschillen:	**Commercieel**	**Fiscaal**	**Verschil**	**Verschil x % VPB**	**Contante waarde**
- Afschrijvingsfaciliteit	8.277.653	12.775.490	4.497.837	1.160.442	759.062
- Roerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	693.097	636.602	-56.495	-14.576	-14.576
- Leningen U/G	-	-	-	-	-
- Vestia	-	-	-	-	-
Totaal	**8.970.750**	**13.412.092**	**4.441.342**	**1.145.866**	**744.486**

Vastgoedbeleggingen in exploitatie
De toegelaten instelling voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het instandhouden van (de omvang van) haar vastgoed portefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur ‘doorrolt’ en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een ‘nihil’waardering omdat deze zaken dus fiscaal niet afwikkelen.

Voor het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, danwel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop, geldt dat Woningstichting Nieuwkoop de intentie heeft om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve waardoor een verkoop niet tot directe afwikkeling leidt. Dit betekent dat het einde van de levensduur ‘doorrolt’ en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een ‘nihil’ waardering.

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel 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 € 0,8 miljoen (2021: € 0,8 miljoen) op basis van contante waarde en een tarief van 25,8%.

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

Leningen u/g

In de jaarrekening is voor de leningen- en derivatenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De contante waarde van 25% van het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille is ultimo 2022 € 0 (2021: € -/- 691).

Vestia

Woningstichting Nieuwkoop heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia met 1.166 VHE's. WSN heeft een nieuwe (goedkopere) lening aangetrokken (40 jaar) en heeft deze geruild tegen de duurdere lening van Vestia. Het verschil (agio) tussen de nieuw aangetrokken lening en Vestia lening kwam in verslagjaar 2021 ten laste van de winst- en verliesrekening. De volkshuisvestelijke bijdrage kwam voor 50% in 2021 in aftrek en voor 50% in 2022. Op de balans ultimo 2021 was eenmalig een actieve belastinglatentie gevormd, die in 2022 is verdwenen.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 2,9 miljoen (2021: € 2,9 miljoen). De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Door het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de toegelaten instelling inzake de terugkoop kan de bepaling van het moment van terugkoop van deze woningen niet betrouwbaar worden bepaald. Het tijdelijke verschil is daar uit volgend niet in de balans gewaardeerd.

Vlottende Activa

7 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2022	2021
Vastgoed bestemd voor de verkoop	221.742	207.537
	221.742	207.537

Deze post heeft betrekking op de voorraad woningen ultimo boekjaar. Het aantal bedraagt 1 (2021: 1).

8 Overige voorraden

	2022	2021
Voorraad materialen	6.694	40.285
	6.694	40.285

Vorderingen

9 Huurdebiteuren

	2022	2021
Huurdebiteuren	124.906	101.807
Af: voorziening wegens oninbaarheid	53.528-	48.133-
	71.378	53.674

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

10 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
Omzetbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting	-	229.703
	-	229.703

Zie voor nadere toelichting van de vennootschapsbelasting de toelichting op het verantwoorde resultaat in de Winst- en Verliesrekening.

11 Overige vorderingen

	2022	2021
Diverse vorderingen	43.439	27.014
Af: voorziening wegens oninbaarheid	17.657-	13.185-
	25.782	13.829

De diverse vorderingen zijn voornamelijk vorderingen op huurders niet zijnde huur.

12 Overlopende activa

	2022	2021
Rente	-	-
Overige	101.743	130.659
	101.743	130.659

Overlopende activa bestaat uit facturen die betaald zijn in 2022 maar betrekking hebben op 2023 € 95K en nog te ontvangen bedragen € 6K.

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.

13 Effecten

	2022	2021
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 (2021: € 1.648). De effecten zijn niet geblokkeerd als onderpand voor verleende bankkredieten.

14 Liquide middelen

	2022	2021
Vrij opneembare banktegoeden	2.940.774	618.500
Spaartegoeden	124.621	678.019
	3.065.395	1.296.519

WSN beschikt per 31 december 2022 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.

15 Eigen vermogen

	Wettelijke reserve	*Herwaarderings reserve*	*Overige reserve*	*Totaal*
stand per 1 januari 2021	-	118.184.016	39.178.195	157.362.211
mutatie herwaardering	-	14.026.783	14.026.783-	-
realisatie herwaardering verkopen	-	263.557-	263.557	-
resultaat boekjaar	-	-	16.581.119	16.581.119
stand per 31 december 2021	-	131.947.242	41.996.088	173.943.330
mutatie herwaardering	-	30.900.863	30.900.863-	-
realisatie herwaardering verkopen	-	305.600-	305.600	-
Mutatie wettelijke reserve	167.346	-	167.346-	-
resultaat boekjaar	-	-	20.148.848	20.148.848
Stand per 31 december 2022	**167.346**	**162.542.505**	**31.382.327**	**194.092.178**

Voor VOV-woningen is in de herwaardering een bedrag opgenomen van € 13.698.029.
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 2022 ad € 20.148.848 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Beleidswaarde

Per 31 december 2022 is in totaal € 148,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 130,4 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 € 79 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.

16 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:	**2022**	**2021**
stand per 1 januari	-	351.157
Toevoeging ten laste van het resultaat	2.732.941	-
Onttrekking	-	-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	351.157-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
stand per 31 december	2.732.941	-

Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting binnen 1 jaar wordt afgewikkeld bedraagt €2.732.941. Het bedrag van de voorziening dat naar verwachting na meer dan 5 jaar wordt afgewikkeld bedraagt € 0.

Langlopende schulden

17 Leningen kredietinstellingen

	2022	2021
Stand per 1 januari van leningen overheid en kredietinstellingen	37.333.054	41.269.271
Mutaties:		
- Nieuw opgenomen leningen	200.000	1.250.716
- Aflossingen	575.680-	5.186.933-
Saldo	375.680-	3.936.217-
- Aflossing komend jaar	210.000-	308.760-
Stand per 31 december van leningen overheid en kredietinstellingen	36.747.374	37.024.294
Stand per 1 januari agio op leningen	544.906	-
Mutaties:		
- Nieuw opgenomen leningen	-	544.906
- Aflossingen	12.253-	-
- Agio op nieuwe leningen		
Saldo	12.253-	544.906
- Aflossing komend jaar	12.319-	12.253-
Stand per 31 december agio-leningen	520.334	532.653
Totaal stand per 31 december leningen kredietinstellingen	37.267.708	37.556.947

	2022	2021
De looptijd van de totale leningportefeuille is als volgt:		
< 1 jaar (opgenomen onder kortlopende schulden)	222.319	321.013
1-5 jaar	889.939	986.689
> 5 jaar	36.377.769	36.570.258
	37.490.027	37.877.960

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	19.567.373
Variabel rentende leningen	1.100.000
Agio op de leningen	532.654
Extended leningen	-
Basisrenteleningen	16.290.000
Stand per 31 december 2022	37.490.027

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 2022 uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 3,87% (2021: 4,03%).

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 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 2022 (* € 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 2022 was € 1,1 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 interne 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	Lin.-basisrente	€ 4.180.000	1 september 2023	0,15%, periode 3 jaar
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

Herfinancieringsrisico
Het herfinancieringsrisico van de portefeuille in de komende 5 jaar bedraagt nihil. Er bestaat de eerstvolgende 5 jaren geen risico dat een vervallen financiering niet opnieuw gefinancierd kan worden omdat de eerstvolgende eindaflossing van een lening in 2028 plaatsvind.

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)	25.273.370
Stand per 31 december 2022	37.490.027

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 2022 25,6 jaar (2021: 26,6 jaar).

Actuele waarde
De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2022 € 43,8 miljoen (2021: € 64,9 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van de 6 maands euribor-renteswap curve (2021: idem). De boekwaarde bedraagt ultimo 2022 € 37,5 miljoen (2021: € 37,9 miljoen).

Leningen met uitgestelde storting

Per 31 december 2022 heeft WSN geen leningen met uitgestelde storting na 2023 afgesloten (2022: evenmin leningen met uitgestelde storting).

18 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkopen onder voorwaarden

	2022
stand per 1 januari	25.168.602
mutaties	
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-
- Terugkoop verplichting vervallen ivm gerealiseerde terugkopen	510.925-
- Waardemutatie terugkoopverplichting	4.853.212
stand per 31 december	29.510.889

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2022 uit hoofde van de regeling Koopgarant, Koopcomfort en MVE een terugkoopverplichting inzake 112 (2021: 114) 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.

19 Overige schulden

	2022
Overige schulden	9.175
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-
Stand per 1 januari 2022	9.175
Mutaties 2022:	
- Ontvangen waarborgsommen	-
- Terugbetaalde waarborgsommen	-
Stand per 31 december 2022	9.175
Af: Kortlopende deel per 31 december 2022	-
Langlopende deel per 31 december 2022	9.175
Looptijd van:	
-Niet langer dan 1 jaar	-
-Tussen 1 en 5 jaar	9.175
-Langer dan 5 jaar	-

Kortlopende schulden

	2022	2021
20 Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van langlopende schulden	222.319	321.013
	222.319	321.013
21 Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	449.907	814.528
	449.907	814.528
22 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	103.624	451.571
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	33.166	24.065
Vennootschapsbelasting	49.301	-
	186.091	475.636
23 Schulden ter zake van Pensioenen	**12.292**	33.783
24 Overige schulden		
Schuld verlofdagen	67.372	43.943
Overige	785	1.252
	68.157	45.195
25 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente op leningen	502.913	579.128
Vooruitontvangen huren	55.475	45.777
Overige	72.461	67.375
	630.849	692.280

Onder de post overige zitten diverse nog te betalen kosten waaronder accountantskosten €30K, servicekosten bewoners €25K, en overige €17K.

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

26 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 (2021: € 0 miljoen), zijnde deelnemingen en vorderingen op deelnemingen en overige financiële vaste activa. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 0,2 miljoen (2021: € 0,2 miljoen).

Kredietmitigerende aspecten
De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 71 duizend (2021: € 54 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 2022 € 43,8 miljoen (2021: € 64,9 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van de 6 maands euribor-renteswap curve (2021: idem). De boekwaarde bedraagt ultimo 2022 € 37,5 miljoen (2021: € 37,9 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.

27 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 2022 zijn er geen borgstellingen verstrekt (2021: 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 2022 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 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 19.204) en het gecommitteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 1 miljoen per 31 december 2022 (€ 1 miljoen per 31 december 2021)

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 2022 heeft Woningstichting Nieuwkoop € 1,1 miljoen hiervan opgenomen. Woningstichting Nieuwkoop heeft het recht om nog € 2,9 miljoen op te nemen.

Investeringsverplichtingen

Centrumplan Nieuwveen
Met de overname in 2009 van het vastgoed van VOF Bouwlust Nieuwveen (grond met voormalige 99 HAT-eenheden in Nieuwveen) heeft Woningstichting Nieuwkoop zich jegens stichting Ipse de Bruggen verbonden om voor stichting Ipse de Bruggen en stichting Wijdezorg in onderlinge afstemming vastgoed te realiseren.

In 2015 is, na een uitspraak van de Raad van State, duidelijk geworden dat het in overleg met deze zorgpartijen en gemeente ontwikkelde project geen doorgang kon vinden. Stichting Wijdezorg heeft zich hierna teruggetrokken uit het project. Stichting Ipse de Bruggen heeft in 2017 haar belangstelling geuit om mee te participeren in een nieuw project voor deze locatie teneinde een aantal van haar cliënten te huisvesten in zelfstandige woongelegenheden. WSN is bereid een aantal reguliere woningen te verhuren aan Ipse de Bruggen binnen het project. De presentatie van het ontwerp aan Ipse de Bruggen heeft in oktober 2022 plaatsgevonden. Ipse heeft positief gereageerd op het ontwerp. Verdere afspraken met Ipse volgen na de aanbestedingsfase.

In 2008 is er bij de ontvlechting van VOF Bouwlust Nieuwveen met toenmalige vennoot Westhoek Wonen (opgegaan in GroenWest) afgesproken dat indien er een forse afwijking is ten opzichte van het bouwprogramma van destijds voor de grondpositie in Nieuwveen er opnieuw gesproken dient te worden over het bijstellen van de in 2009 middels verrekening in de overnameprijs reeds ontvangen bijdrage van € 658.000 in het berekende onrendabel. In 2016 is met GroenWest besproken dat WSN tot een nieuw plan voor de locatie zal komen en dat de realisatie van sociale huurwoningen past binnen de gemaakte afspraken.

Overige investeringsverplichtingen
WSN is per 31 december 2022 € 137.858 (2021: € 197.209) verplichtingen richting leveranciers voor nieuwbouw-projecten en planmatig onderhoud aangegaan.

Claims
Tegen Woningstichting Nieuwkoop zijn geen claims ingediend.

Bedrijfsopbrengsten

Alle opbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland

28 Huuropbrengsten	**2022**	**2021**
Netto huur	8.709.845	8.638.228
Huurderving wegens leegstand	125.595-	120.634-
Huurderving wegens oninbaarheid	21.940-	6.818-
	8.562.310	8.510.776
Huurderving in % van de nettohuur	1,44%	1,40%
Huurachterstand in % van de nettohuur	1,43%	1,18%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

In 2022 is de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op 2,3 procent.
In 2022 geldt de huursombenadering. Vanaf 1 januari 2022 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 meer opgenomen in de huursom.

Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2022 is 2,3% (2021: 1,4%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2022 dus 2,3% (2021: 1,4%).

29 Opbrengsten servicecontracten	**2022**	**2021**
Servicecontracten	247.659	242.805
Onderhoudsservice	30.164	28.137
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	3.606-	2.836-
Te verrekenen met bewoners	24.989-	8.804-
	249.228	259.302

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

30 Lasten servicecontracten	**2022**	**2021**
Servicekosten	247.372	254.061
Onderhoudsservice	27.113	29.265
	274.485	283.326

31 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	**2022**	**2021**
Toegerekende organisatiekosten	675.570	596.346
Overig	20.832	36.647
	696.402	632.993

32 Lasten onderhoudsactiviteiten	**2022**	**2021**
Klachtenonderhoud	643.033	599.091
Mutatieonderhoud	203.202	129.472
Asbestonderhoud	-	31.418
Planmatig onderhoud	553.166	1.102.371
Toegerekende organisatiekosten	673.822	600.066
	2.073.223	2.462.418

33 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**2022**	**2021**
Belastingen exploitatie	376.231	349.667
Verhuurderheffing	484.428	893.859
Verzekeringen	39.231	36.712
Contributies (Aedes)	11.063	10.709
Algemeen beheerkosten VVE	10.166	10.891
	921.119	1.301.838

34 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**2022**	**2021**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	34.450	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
	34.450	-

35 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**2022**	**2021**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.170.034	920.013
Directe verkoopkosten	46.311-	31.316-
Opbrengst vastgoedportefeuille	2.123.723	888.697
Toegerekende organisatiekosten	50.463-	44.800-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.421.678-	661.641-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	651.582	182.257

Het gepresenteerde resultaat heeft betrekking op de verkoop van in totaal 5 (2021: 1) reguliere woningen en 2 (2021: 2) verkopen van teruggekochte VOV woningen.

36 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	**2022**	**2021**
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.339.891	872.897
Toegerekende organisatiekosten	114.719	101.070
	3.454.610	973.967

36 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**2022**	**2021**
DAEB vastgoed in exploitatie	15.551.108	13.502.485
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.814.501	1.090.144
	19.365.609	14.592.629

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.

36 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht	2022	2021
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV activa	5.964.366	2.601.441
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV passiva	4.853.212-	2.061.497-
Waardeverandering als gevolg van terugkoop	21.775-	13.750-
	1.089.379	526.194

De niet-gerealiseerde waardemutatie vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt met name veroorzaakt door de positieve waarde ontwikkeling van deze portefeuille. In 2022 bedraagt deze positieve waarde ontwikkeling in totaal 22,49% (2021: 10,89%) voor een bedrag van € 1.111.154 (2021: € 539.944). De terugkoop in 2022 van in totaal 2 woningen heeft geresulteerd in een resultaat van € 21.775 negatief.

36 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	2022	2021
Niet gerealiseerde waardeveranderingen voorraad woningen	-	-
	-	-

De voorraad woningen gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat / verkrijgingsprijs danwel lagere directe opbrengst.

37 Overige organisatiekosten	2022	2021
Totale organisatiekosten te verdelen	1.746.109	1.550.159
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	675.570-	596.346-
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	673.823-	600.067-
Af: toegerekende organisatiekosten nieuwbouw	114.719-	101.070-
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	50.463-	44.800-
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	41.557-	34.414-
	189.977	173.463
Saneringsheffing	-	-
Bijdrage heffing Autoriteit woningcorporaties	6.176	6.178
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	0	544.906
Obligoheffing	19.204	22.196
Totaal overige organisatiekosten	215.357	746.743

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	2022	2021
Salarissen	716.769	739.327
Sociale lasten	102.656	111.233
Pensioenlasten	73.624	97.739
Overige personeelskosten	97.154	84.062
	990.203	1.032.361

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2022 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 10,9 (2021: 12,0). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

	2022	2021
Management	0,9	0,9
Exploitatie	6,6	7,0
Administratie	2,8	2,8
Overige	0,7	1,3
	10,9	12,0

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 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 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 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Afschrijvingen op materiele vaste activa	**2022**	**2021**
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	45.060	32.147
	45.060	32.147

38 Opbrengst overige activiteiten	**2022**	**2021**
Opbrengst overige activiteiten	24.707	773.654
Kosten van overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	24.707	773.654

De overige activiteiten heeft betrekking op afkoop huurcontract (eenmalig in 2021), opbrengst onderhoud MVE woningen, zonnepanelen en diverse administratieve vergoedingen.

39 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**2022**	**2021**
Rente op overige financiële vaste activa	16.623	6.952
Rente op uitgezette middelen	-	-
Overige opbrengsten	24	22
	16.647	6.974

40 Rentelasten en soortgelijke kosten	2022	2021
Leningen overheid en kredietinstellingen	1.460.484	1.532.566
Rente overig	646	5.489
	1.461.130	1.538.055

41 Belastingen

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). In 2022 is er een acute fiscale last (na verrekening) van € 606.723 (2021: € 267.471). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2022 bedraagt € 702.171 (2021: € 293.483) ofwel 3,37% (2021: 1,74%) van het resultaat voor belastingen en bestaat uit de volgende componenten.

	2022	2021
Acute belastingen boekjaar	606.723-	267.471-
Acute belastingen voorgaande jaren	-	1.898-
Mutatie latente belastingen	95.448-	24.115-
	702.171-	293.483-

Acute belastingen boekjaar
De acute belastingen zijn als volgt bepaald:

Resultaat vóór belastingen:	20.851.019	16.874.602
· Afschrijvingen	277.790-	316.757-
· Verkoopresultaat bestaand bezit	50.814	34.929
· Onderhoudskosten	355.001-	1.711.013-
· Waardeveranderingen	17.000.377-	14.144.855-
· Toegerekende organisatiekosten nieuwbouw aan waardeveranderingen	114.719-	101.070-
· Vestia	272.453-	272.453
· Gebruik herinvesteringsreserve	802.669-	276.231-
· Overige tijdelijke en permanente verschillen	2.848	688-
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	18.769.347-	16.243.233-
Verliesverrekening	-	-
Belastbaar bedrag	2.081.672	631.369
Bij: Niet aftrekbare rente i.v.m. ATAD1	441.683	531.813
Bij: Beperkt aftrekbare kosten	4.800	4.700
Af: KIA	11.166-	-
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar	2.516.989	1.167.882
Acute belastingen boekjaar	606.723-	267.471-

42 Resultaat deelnemingen	2022	2021
Resultaat deelnemingen	-	-
	-	-

43 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.

44 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 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	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	56.737	-	56.737

	Verstegen Accountants 2021	Verstegen Accountants 2021 Overig	Verstegen Accountants totaal 2021
Onderzoek van de jaarrekening (Verstegen Accountants)	41.697	-	41.697
Andere controle opdrachten (Verstegen Accountants)	2.662	-	2.662
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	44.359	-	44.359

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2022 (2021) zijn verricht.

45 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

46 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 2022 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	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
Vergelijkende cijfers 2021	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor	89%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	85.251
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	13.391
Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	**98.642**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	98.667

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)	heden
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	3
Omvang dienstverband in uren	183
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	ja
Totale bezoldiging	**22.875**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	37.698
Vergelijkende cijfers 2021	
Uurtarief	n.v.t.
Totale bezoldiging	**n.v.t.**
Toepasselijk bezoldigingsmaximum	n.v.t.

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	**13.800**	**9.200**	**9.200**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500
Vergelijkende cijfers 2021			
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	**12.950**	**8.650**	**8.650**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100

Toelichting
De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting Woningstichting Nieuwkoop ingedeeld in Klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 115.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.250 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.500. Deze maxima worden niet overschreden.

47 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 2022

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	2022	2021
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
- Overige immateriële vaste activa	167.346	-
	167.346	**-**
Vastgoedbeleggingen		
- Daeb vastgoed in exploitatie	193.288.161	178.630.158
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	22.777.301	18.844.356
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.883.341	507.082
	217.948.802	**197.981.596**
Materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	758.624	472.162
	758.624	**472.162**
Financiële vaste activa		
- Latente belasting vordering	457.189	559.312
- Overige vorderingen	-	-
- Interne lening	-	-
- Netto vermogenswaarde niet-Daeb	35.158.391	30.628.404
	35.615.580	**31.187.716**
Totaal vaste activa	**254.490.352**	**229.641.474**
Vlottende activa		
Voorraden		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	207.537
- Overige voorraden	6.694	40.285
	6.694	**247.822**
Vorderingen		
- Huurdebiteuren	61.122	48.534
- Belastingen en premies sociale verzekering	-	277.626
- Overige vorderingen	25.782	13.829
- Overlopende activa	101.743	130.659
	188.647	**470.648**
Effecten	1.551	1.551
Liquide middelen	1.392.644	953.924
Totaal vlottende activa	**1.589.536**	**1.673.945**
Totaal activa	**256.079.889**	**231.315.419**

Passiva

	2022	2021
Eigen vermogen	**194.092.187**	**173.943.329**
Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.732.941	-
Totaal voorzieningen	**2.732.941**	**-**
Langlopende schulden		
- Leningen kredietinstellingen	37.267.708	37.556.947
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.547.944	17.547.615
- Overige schulden	-	-
Totaal langlopende schulden	**57.815.652**	**55.104.562**
Kortlopende schulden		
- Schulden aan kredietinstellingen	222.319	321.013
- Schulden aan leveranciers	401.152	772.347
- Belastingen en premies sociale verzekering	128.255	423.316
- Schulden ter zake van pensioenen	10.817	30.067
- Overige schulden	59.978	40.223
- Overlopende passiva	616.588	680.561
Totaal kortlopende schulden	**1.439.109**	**2.267.527**
Totaal passiva	**256.079.889**	**231.315.419**

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2022

	2022	2021
Huuropbrengsten	7.166.105	7.145.357
Opbrengsten servicecontracten	201.037	211.715
Lasten servicecontracten	226.293-	235.474-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	612.834-	563.364-
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.812.421-	2.260.509-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	821.783-	1.202.463-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**3.893.812**	**3.095.262**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-**	**-**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.648.971	622.568
Toegerekende organisatiekosten	44.407-	39.872-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	964.453-	464.141-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**640.111**	**118.555**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.274.480-	834.846-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.551.108	13.502.485
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	932.615	478.961
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**13.209.243**	**13.146.600**
Opbrengsten overige activiteiten	19.791	768.763
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	**19.791**	**768.763**
Overige organisatiekosten	189.621	664.709
Leefbaarheid	46.566	37.842
Waardeveranderingen financiele vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16.647-	66.263-
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.461.129	1.538.055
Saldo financiële baten en lasten	**1.444.483**	**1.471.792**
Resultaat voor belastingen	**16.082.287**	**14.954.836**
Belastingen	463.416-	20.657
Resultaat deelnemingen	4.529.987	1.605.624
Resultaat na belastingen	**20.148.858**	**16.581.118**

Kasstroomoverzicht DAEB over 2022

bedragen x € 1.000

	2022	2022	2021	2021
Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.				
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	7.156		7.197	
Vergoedingen	215		226	
Overige bedrijfsontvangsten	6		772	
Betaalde erfpacht	-		-	
Renteontvangsten	5		67	
Saldo ingaande kasstroom		**7.382**		**8.263**
Uitgaven:				
Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	631-		658-	
Sociale lasten	82-		97-	
Pensioenlasten	84-		88-	
Onderhoudsuitgaven	1.301-		1.524-	
Overige bedrijfsuitgaven	1.212-		1.202-	
Renteuitgaven	1.525-		1.573-	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-		-	
Verhuurderheffing	446-		849-	
Leefbaarheid externe uitgaven	5-		3-	
Vennootschapsbelasting	77-		326-	
Saldo uitgaande kasstromen		**5.364-**		**6.319-**
Kasstroom uit operationele activiteiten		**2.018**		**1.943**
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	2.263		1.147	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		**2.263**		**1.147**
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	1.402-		629-	
Verbeteruitgaven	1.243-		1.986-	
Aankoop woon- en niet- Woongelegenheden	-		-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	279-		-	
Overige investeringen	503-		3-	
Externe kosten bij verkoop	40-		12-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		**3.467-**		**2.629-**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		**1.204-**		**1.482-**
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Overige ontvangsten	-		-	
Ontvangen aflossing interne lening	-		1.415	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Overige uitgaven	-		-	
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		**-**		**1.415**
Kasstroom uit (Des) investeringen		**1.204-**		**67-**
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	200		1.251	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	576-		5.187-	
Aflossing ongeborgde leningen	-		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**376-**		**3.936-**
Mutatie liquide middelen		**439**		**2.060-**

Balans niet-DAEB per 31 december 2022

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	2022	2021
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
- Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	32.716.036	28.708.028
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	9.352.930	7.854.208
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	1.230.804
	42.068.966	**37.793.040**
Materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
	-	**-**
Financiële vaste activa		
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
- Latente belasting vordering	287.297	280.622
- Overige vorderingen	-	-
	287.297	**280.622**
Totaal vaste activa	**42.356.263**	**38.073.662**
Vlottende activa		
Voorraden		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	221.742	-
- Overige voorraden	-	-
	221.742	-
Vorderingen		
- Huurdebiteuren	10.257	5.140
- Belastingen en premies sociale verzekering	-	-
- Overige vorderingen	-	-
- Overlopende activa	-	-
	10.257	**5.140**
Effecten	-	-
Liquide middelen	1.672.751	342.595
Totaal vlottende activa	**1.904.750**	**347.735**
Totaal activa	**44.261.013**	**38.421.397**

Passiva

	2022	2021
Eigen vermogen	**35.158.391**	**30.628.404**
Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
- Voorziening latente belastingverplichting	-	-
Totaal voorzieningen	**-**	**-**
Langlopende schulden		
- Leningen kredietinstellingen	-	-
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.962.945	7.620.987
- Interne lening	-	-
- Overige schulden	9.175	9.175
Totaal langlopende schulden	**8.972.120**	**7.630.162**
Kortlopende schulden		
- Schulden aan kredietinstellingen	-	-
- Schulden aan leveranciers	48.754	42.181
- Belastingen en premies sociale verzekering	57.834	100.244
- Schulden ter zake van pensioenen	1.475	3.716
- Overige schulden	8.179	4.971
- Overlopende passiva	14.260	11.719
Totaal kortlopende schulden	**130.502**	**162.831**
Totaal passiva	**44.261.013**	**38.421.397**

Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2022

in euro's

	2022	2021
Huuropbrengsten	1.396.205	1.365.419
Opbrengsten servicecontracten	48.192	47.586
Lasten servicecontracten	48.192-	47.852-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	83.568-	69.629-
Lasten onderhoudsactiviteiten	260.803-	201.910-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	99.336-	99.375-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**952.498**	**994.238**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	34.450	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**34.450**	**-**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	509.202	266.129
Toegerekende organisatiekosten	6.056-	4.928-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	457.225-	197.500-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**45.922**	**63.701**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	214.580-	139.121-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.814.501	1.090.144
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	156.764	47.233
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**3.756.685**	**998.256**
Opbrengsten overige activiteiten	4.916	4.891
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	**4.916**	**4.891**
Overige organisatiekosten	25.735	82.034
Leefbaarheid	-	-
Waardeveranderingen financiele vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3-	2-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	59.289
Saldo financiële baten en lasten	**3-**	**59.287**
Resultaat voor belastingen	**4.768.739**	**1.919.766**
Belastingen	238.752-	314.141-
Resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat na belastingen	**4.529.987**	**1.605.624**

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2022

bedragen x € 1.000

	2022	2022	2021	2021
Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.				
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	1.394		1.365	
Vergoedingen	48		48	
Overige bedrijfsontvangsten	5		5	
Betaalde erfpacht	-		-	
Renteontvangsten	-		-1	
Saldo ingaande kasstroom		**1.447**		**1.416**
Uitgaven:				
Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	86-		81-	
Sociale lasten	11-		12-	
Pensioenlasten	11-		11-	
Onderhoudsuitgaven	196-		175-	
Overige bedrijfsuitgaven	211-		178-	
Renteuitgaven	-		59-	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-		-	
Verhuurderheffing	38-		45-	
Leefbaarheid externe uitgaven	-		-	
Vennootschapsbelasting	251-		228-	
Saldo uitgaande kasstromen		**805-**		**790-**
Kasstroom uit operationele activiteiten		**642**		**626**
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	2.140		610	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	-		-	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		**2.140**		**610**
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-		-	
Verbeteruitgaven	14-		3-	
Aankoop woon- en niet- Woongelegenheden	615-		512-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	817-		522-	
Overige investeringen	-		-	
Externe kosten bij verkoop	6-		20-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		**1.452-**		**1.057-**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		**688**		**447-**
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Overige ontvangsten	-		-	
Aflossing interne lening	-		-1.415	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Overige uitgaven	-		-	
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		**-**		**-1.415**
Kasstroom uit (Des) investeringen		**688**		**1.862-**
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	-		-	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-		-	
Aflossing ongeborgde leningen				
Aflossing interne lening	-		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**-**		**-**
Mutatie liquide middelen		**1.330**		**1.236-**

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten bestaan uit de exploitatie van 106 woningen, 70 garages en 7 commerciële bedrijfsruimtes.

Nieuwkoop, 27-06-2023

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 2022 ad € 20.148.848 ten gunste van de overige reserves te brengen.

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

VERSTEGEN
accountants en adviseurs

Noordendijk 207
Postbus 574
3300 AN Dordrecht

T. (078) 648 15 55

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Nr.: 1221

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting Nieuwkoop te Nieuwkoop gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Nieuwkoop op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:
1 de balans per 31 december 2022;
2 de winst- en verliesrekening over 2022; en
3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's
Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Het frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiele afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting.

Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting Nieuwkoop bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit
Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie
Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 63]. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Nieuwkoop een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Dordrecht, 27 juni 2023

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA

Bijlage

Volkshuisvestingsverslag 2022

Inhoudsopgave Volkhuisvestingsverslag

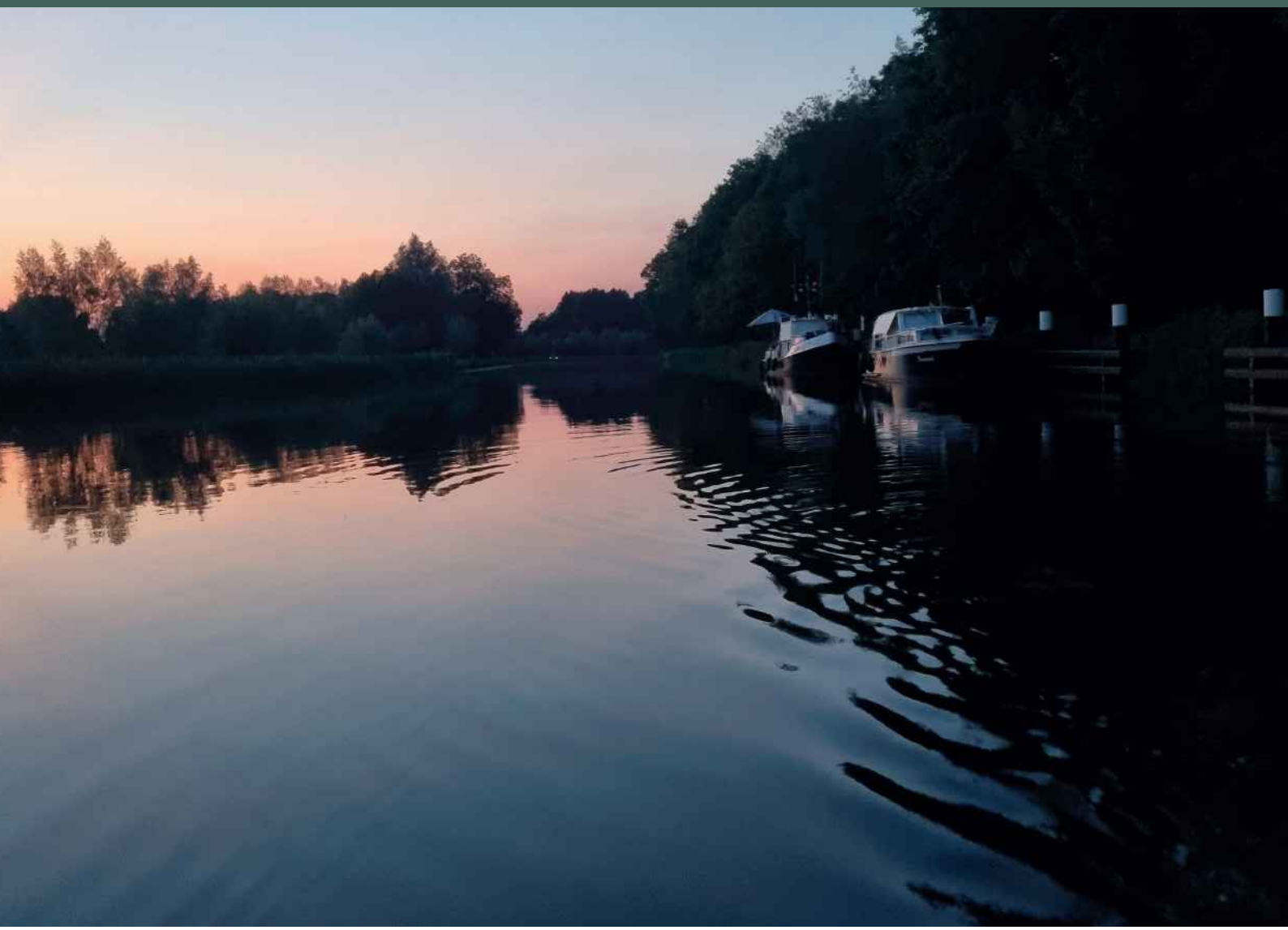
1 Dienstverlening op orde | 2
1.1 Optimaliseren dienstverlening en klantbediening | 3
1.2 Huurdersbelangen en participatie | 4
1.3 Klachtencommissie | 5
1.4 Huurcommissie | 5

2 Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen | 6
2.1 Woonvisie, het Bod en Prestatieafspraken gemeente Nieuwkoop | 7
2.2 Verhuur | 7
2.3 Toewijzing van huurwoningen | 8
2.4 Bijzondere doelgroepen | 9
2.5 Huurbeleid | 10
2.6 Huurderving | 12
2.7 Huurachterstanden | 12
2.8 Verkoop | 12
2.9 Leefbaarheid | 12

3 Kwaliteit van onze woningvoorraad | 14
3.1 De woningvoorraad | 15
3.2 Dagelijks onderhoud | 16
3.3 Planmatig-, contract- en groot onderhoud | 17

4 Projecten herontwikkeling, sloop, nieuwbouw en aankoop | 20
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 jaren-lang de kwaliteit van onze dienstverlening meten door KWH, het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Hieronder worden de resultaten over 2022 op de verschillende onderdelen weergegeven.

Net als in 2021 moesten we ook begin 2022 vanwege covid-19 in onze dienstverlening regelmatig schakelen in de wijze van contact met huurders en woningzoekenden en werden werkwijzen regelmatig bijgesteld. De capaciteit heeft onder druk gestaan door extra werkzaamheden zoals de implementatie van een nieuw primair systeem, verbouwing van ons kantoor aan de Verbinding, ontruiming van ons kantoor aan het Kennedyplein en het onderbrengen van al het personeel op de Verbinding. Daarnaast zijn twee vacatures ontstaan door vertrek van de betreffende collega's die wij niet direct, ook niet tijdelijk ingevuld kregen. Tot slot was het ziekteverzuim hoger dan gebruikelijk. Dit samen heeft tot gevolg gehad dat de balie die eerst gesloten was vanwege Covid, daarna vanwege de verbouwing gesloten bleef vanwege het ontbreken van een baliemedewerker. De telefoon werd in die periode continu ipv alleen buiten kantoortijden naar de achtervang doorgeschakeld. De opvolging van de bij de achtervang gedane meldingen door de zogenaamde 2e lijn verliep ook niet optimaal vanwege een beperkte capaciteit als gevolg van de hierboven genoemde oorzaken. Dit heeft een negatief effect gehad op onze resultaten. De schade is beperkter dan verwacht. Inmiddels zijn de vacatures goed ingevuld en hebben wij de verbouwing en verhuizing en een belangrijk deel van de implementatie van het nieuw primair systeem achter de rug. De aandacht zal begin 2023 vooral gericht zijn op het wegwerken van de dit jaar ontstane achterstanden in het werk.

Op 24 maart 2022 is onze KWH certificering verlengd tot 24 maart 2024. 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.

1.1.2 Aedes Benchmark

Ook onze brancheorganisatie Aedes toetst hoe de verschillende corporaties het ten opzichte van elkaar doen als het gaat om de dienstverlening. Woningstichting Nieuwkoop

Tabel 1: **resultaten meting KWH**

Onderdeel	2022	% tevreden huurders 2022	2021	2020	2019	Norm
Algemene dienstverlening	7,0	87%	7,5	7,4	7,4	7
Nieuwe woning	7,4	100%	7,4	7,3	7,8	7
Huur opzeggen	7,3	86%	9,3	8,7	7,3	7
Reparaties	7,9	96%	7,9	7,9	7,7	7
Onderhoud	6,8	81%	7,1	7,6	7,9	7
Totaal	**7,4**		**7,9**	**7,6**	**7,5**	**7**

Tabel 2: **resultaat WSN in de Aedes Benchmark**

Prestatieveld huurdersoordeel	Huurdersoordeel nieuwe huurders	Huurdersoordeel reparatieverzoeken	Huurdersoordeel vertrokken huurders	Letter Huurdersoordeel
Score WSN	7,7	7,5	8,0	B
Gemiddelde sector	7,7	7,6	7,5	B

scoorde in 2021 gemiddeld een B op het onderdeel 'huurdersoordeel'.

De methodiek waarmee het huurdersoordeel wordt gemeten is gebaseerd op het KWH, maar vindt plaats over slechts een deel van het (verslag)jaar. Hierdoor kunnen er verschillen ontstaan in de behaalde rapportcijfers.

Op alle 1 onderdeel laat WSN een verbetering zien ten opzichte van vorig jaar. Op 2 onderdelen is ons resultaat lager dan vorig jaar. Deze resultaten leveren ons ook voor dit jaar de letter B op voor het prestatieveld huurdersoordeel. Dit is hetzelfde resultaat als vorig jaar.

1.1.3 Persoonlijke dienstverlening

Woningstichting Nieuwkoop staat graag dicht bij 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 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 efficiente doorgeleiding van de vraag. De boodschappendienst is door WSN samen met collega-corporatie Woondiensten Aarwoude gecontracteerd. In 2022 zijn wij van boodschappendienst Intertel overgestapt naar Pricon. Zowel Aarwoude als wij waren niet tevreden over de prestaties van Intertel. Pricon werd het vaakst door collega corporaties genoemd als goede leverancier.

De openingstijden van onze balie zijn dagelijks van 9.00 tot 12.30 uur en worden in 2023 verder verruimd, gelijk onze telefonische bereikbaarheid. Voornamelijk onze wat oudere huurders vinden het plezierig om hun vraag of reparatieverzoek direct aan onze balie te komen melden. In de middag zijn onze medewerkers beschikbaar op afspraak.
Door de maatregelen als gevolg van covid-19 moest WSN haar balie begin van het jaar sluiten. Aansluitend bleven wij gesloten. Eerst vanwege de verbouwing en verhuizing van ons kantoor en daarna vanwege het ontbreken van een baliemedewerker. Het telefonisch contact werd daardoor nog belangrijker.
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 2022 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 voorgesteld die werkzaamheden voor WSN uitvoert. 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.

1.2 Huurdersbelangen en participatie

1.2.1 Huurdersbelangenvereniging HBV

In 2022 bestond het bestuur van de HBV net als vorig jaar uit vijf betrokken huurders. De HBV en WSN hebben voortdurend aandacht voor uitbreiding van het aantal bestuursleden, waardoor met enige regelmaat een geïnteresseerde huurder aanschuift bij vergaderingen om kennis te maken met de werkzaamheden van de HBV. WSN wordt gesterkt door deze groei en professionalisering van haar huurdersbelangenvereniging.

In 2022 is 8 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 2022 tweemaal door WSN om een advies gevraagd; op het huurprijsbeleid (huuraanpassing 1 juli 2022) en op de onderhoudsbegroting 2023. Om goed advies uit te kunnen brengen heeft de HBV deskundigheidsondersteuning ontvangen van Stade Advies.

In 2022 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 2022 drie bewonerscommissies: BC Vijverhof, BC Kaleidoskoop en sinds kort BC TEHuur. Dit is er één meer dan in 2021.

BC Vijverhof

De bewonerscommissie Vijverhof bestaat uit twee personen. WSN heeft met de bewonerscommissie Vijverhof in 2022 twee maal vergaderd. Er is gesproken over schoonmaak, spuwertjes, gevelreiniging, onderhoud straatwerk, schoonmaak ontmoetingsruimte, fietsenstalling, de energielevering via Eteck, zonnepanelen, moestuin, afrekening servicekosten. De bewonerscommissie verstuurt maandelijks 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 2022 één vergadering gehad en meerdere malen mailcontact gehad. Er is gesproken over schoonmaak, rieten gevels, verbruik algemene elektraverbruik, verwarming 'spookgebruik', reparatieverzoeken, tuinonderhoud gebruik Wijdezorg, fietsenstalling, afrekening service kosten. 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 2022 vijf vergaderingen gehad. Er is gesproken, in detail, over het op handen zijnde 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 2022 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.

Wij hebben in 2022 een stakeholdersbijeenkomst gehouden waarbij vanuit WSN niet alleen de bestuurder en MT-leden aanwezig waren maar ook de RvC leden.

Er is regelmatig overleg met het Sociaal Netwerk (daarin werken gemeente, woningcorporaties, GGD en ondersteunende welzijnspartijen samen).

Er heeft reguliere afstemming plaatsgevonden met de wijkagent, de in het werkgebied aanwezige zorg- en welzijnsorganisaties, vluchtelingenwerk en de collega corporaties.

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 2022 net als vorig jaar geen klachten over WSN ontvangen.

1.4 Huurcommissie

In 2022 is er drie keer een zaak aanhangig gemaakt bij de huurcommissie. Eén zaak ging over de afrekening servicekosten. WSN is hierbij in het gelijk gesteld. Twee zaken gingen om een verzoek tot huurverlaging. In één geval i.v.m. inkomensdaling. In die zaak is WSN in het gelijk gesteld. In het andere geval ging het om gebreken aan de woning. In die zaak heeft de huurcommissie nog geen uitspraak gedaan.

2 Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen





Huren in Holland Rijnland

De 14 deelnemende Gemeentes

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 lange termijn visie 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 2022 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.

Met WDA verschilden wij van mening over nut en noodzaak van het uitbrengen van een bod bij meerjarige prestatieafspraken. Hoewel wij niet voornemens waren om een bod uit te brengen hebben wij dat op het laatste moment toch gedaan om hierin niet af te wijken van WDA. Het bod van WSN gaat in op de volgende onderwerpen:

- Pilot zonnepanelen gestapeld bouw;
- Pilot waterstof;
- Pilot mechanische ventilatie bestaande bouw;
- Vervangen voordeuren;
- Alle woningen voorzien van koolmonoxydemelders (tegelijk met plaatsing van verplichte rookmelders);
- In tijd naar voren halen van reeds geplande groot onderhoud projecten;
- Inzetten op versnellen van bouw sociale woningen Buytewech;
- Overname van sociale huurwoningen Latei;
- Toevoegen van gemeenschappelijke ruimte aan seniorenwoningen op het toegewezen eiland (Buytewech Noord);
- Onderzoeken van bouwmogelijkheden op andere locaties in Nieuwkoop;
- Doorzetten van ons voorrangsbeleid op doorstroming, maatwerk en loting t.b.v. onze jongeren en senioren in de gemeente met voor de senioren nagenoeg behoud van oude huur bij doorstroming.
- Bereidheid om middensegment woningen te ontwikkelen met de garantie dat deze woningen ook in de toekomst tot dat segment zullen blijven behoren.

Na het indienen van het bod zijn geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt, maar is een aanvulling (addendum) op de eerdere prestatieafspraken opgesteld.

2.2 Verhuur

2.2.1 Aantal verhuringen

In 2022 heeft Woningstichting Nieuwkoop 51 woningen, 8 kamers en 0 garages/parkeerplaatsen verhuurd. Van de 51 woningen betrof dit 42 sociale huurwoningen en 9 vrije sector woningen.

Tabel 3: **aantal verhuringen in 2022**

Aantal verhuringen	2022	2021	2020
DAEB	50	55	44
Niet-DAEB	9	11	9
Garage / parkeerplaats	0	6	6
Totaal	**59**	**72**	**59**

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de sociale huurgrens van € 763,47. 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 € 40.765,- (prijspeil 2022). 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

De in 2020 gestarte pilot doorstroming is inmiddels regulier beleid geworden. Doel van het lokaal maatwerk is Nieuwkopers voorrang te geven in de bestaande woningvoorraad en een langere verhuisketen te realiseren waardoor meer woningzoekenden aan een woning werden 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 2022 hebben wij in totaal 11 woningen aangeboden onder de regeling lokaal maatwerk. Uiteindelijk is 1 woning verhuurd aan een kandidaat die voldeed aan de "maatwerk categorieën".

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 2022 32.294 actief woningzoekenden (2021 32.160) van de in totaal 133.579 (2021: 126.940) ingeschreven woningzoekenden. Een actief woningzoekende reageert minimaal 1 keer per jaar op een woning. Dat maakt dat ruim 24% van de ingeschreven woningzoekenden actief is. Dat betekent dus dat bijna 76% van de ingeschrevenen niet actief op zoek is naar een woning.

In Nieuwkoop is het aantal actief woningzoekenden ten opzichte van 2021 licht gestegen van 696 naar 698 in 2022.

In totaal zijn in het verslagjaar 3.737 woningen (3.550 sociale huurwoningen en 187 vrije sector woningen) in de regio verhuurd. Het gemiddeld aantal reacties per woning (de reactiegraad) nam enigszins af, van 347 in 2021 naar 310 in 2022. 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. Ook de gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing is voor Nieuwkoop gestegen naar ruim 8.4 jaar. 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

Tabel 4: **ingeschreven woningzoekenden per gemeente in 2022**

Gemeente woningzoekende	Aantal ingeschreven woningzoekenden 2022	Aantal ingeschreven woningzoekenden 2021
Alphen aan den Rijn	24.397	23.272
Hillegom	4.319	4.194
Kaag en Braassem	5.676	5.361
Katwijk	13.728	12.932
Leiden	26.589	25.664
Leiderdorp	5.138	4.971
Lisse	5.020	4.791
Nieuwkoop	4.748	4.537
Noordwijk	8.714	8.118
Oegstgeest	3.016	2.851
Teylingen	6.975	6.550
Voorschoten	3.541	3.385
Zoeterwoude	1.409	1.334
Buiten Regio	20.309	19.119
Totaal	**133.579**	**127.079**

worden meegenomen als bemiddelingen (verhuringen) aan bijzondere doelgroepen.

De gemiddelde inschrijfduur in de regio is in 2022 gelijk gebleven ten opzichte van 2021, te weten 92. Binnen de gemeenten hebben wel wijzigingen plaatsgevonden. Voor Nieuwkoop is de gemiddelde inschrijfduur toegenomen tot 101 maanden. Dit is op 2 gemeenten na het hoogste getal. De huishoudens die in 2021 een woning vonden bij Woningstichting Nieuwkoop stonden gemiddeld 7 jaar ingeschreven en waren 2 jaar actief op zoek. In 2022 was dat gemiddeld ruim 8 jaar met een actieve zoektijd van een kleine 3 jaar.

Tabel 5: **Leeftijdsspreiding van de actief woningzoekenden in de regio**

Leeftijdsklasse	aantal	%
18 - 22 jaar	3.407	8,9
23 - 34 jaar	14.671	45,3
35 – 44 jaar	5.843	16,9
45 - 54 jaar	3.856	11,9
55 - 64 jaar	2.772	8,6
65 - 74 jaar	1.699	5,2
>75 jaar	1.037	3,2
Totaal	**33.285**	**100%**

Tabel 6: **gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing naar gemeente, in aantal jaren**

Gemeente woningzoekende	Gemiddelde inschrijftijd 2022 sociale huurwoning
Alphen aan den Rijn	92
Hillegom	85
Kaag en Braassem	86
Katwijk	97
Leiden	89
Leiderdorp	88
Lisse	92
Nieuwkoop	101
Noordwijk	107
Oegstgeest	89
Teylingen	107
Voorschoten	84
Zoeterwoude	87

De slaagkans in de regio was het afgelopen jaar 7,9% (2020: 7,8%). Dit is het deel van de actief woningzoekenden die daadwerkelijk een woning kan gaan huren.
Op geadverteerde sociale huurwoningen van Woningstichting Nieuwkoop kwamen in 2022 gemiddeld 159 reacties (2021: gemiddeld 154 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 was in 2022 42 personen te huisvesten, de drie corporaties huisvestten er samen 62. WSN heeft 20 personen geplaatst. Dat is 32% van de 62 gerealiseerde plaatsingen.

De gemeente heeft 12 tijdelijke woonunits in de kern Zevenhoven. Vanaf 2017 voert WSN de administratie. De units zijn o.a. voor statushouders en daklozen geplaatst. Doordat de stroom alleenstaande statushouders is weggevallen is er voor de lege units door de gemeente naar een andere invulling gezocht. Deze units worden verhuurd aan de Binnenvest. De gemeente wijst de units toe. Hier zijn acht statushouders gehuisvest en vier voormalige dak- en thuislozen. Ook in 2022 voert WSN de administratie over deze 12 zelfstandige woonunits voor de gemeente Nieuwkoop (dienst voor derden).

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 woningcorpo-



raties 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 2022 heeft WSN diverse telefonische intake gesprekken gevoerd met woningzoekenden die in aanmerking wilden komen voor een urgentie. In totaal zijn er twaalf zogenaamde intakegesprekken gevoerd. Van deze twaalf zijn vier dossiers in overleg met de aanvragers doorgestuurd naar de urgentiecommissie. In alle gevallen is een urgentie toegekend. Voor de overige acht dossiers is besloten deze niet door te sturen voor een urgentieaanvraag.

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 2022 is aan WSN gevraagd drie 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. In 2022 zijn er onvoldoende geschikte woningen leeggekomen. WSN heeft over 2022 één woning 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.

Tabel 7: **ontwikkeling vastgoedportefeuille**

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huur toeslaggrens	Duur boven huur toeslaggrens	Onzelfstandig overige wooneenheden	Totaal
Stand 1 januari 2022	119	665	135	97	74	1090
Nieuwbouw huur						-
Aankoop						-
Verkoop aan particulieren	2-	2-				4-
Naar voorraad		1-				1-
Overige mutaties	24-	40-	47	18	7-	6-
Stand 31 december 2022	**93**	**622**	**182**	**115**	**67**	**1079**

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 2022 is 65,56% van de maximaal redelijke huur welke volgens de puntentelling van het Woning-waarderingssysteem (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 82,91% 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

In tabel 7 is een overzicht van de ontwikkeling en de samenstelling van de vastgoedwoning-portefeuille naar huurklasse opgenomen.

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

In 2022 is het aantal BOG met 1 gedaald. Dit betrof een eenheid, Anemonenstraat 18 die van BOG overgegaan is naar een zelfstandige woning. Het aantal MOG eenheden is met 7 gestegen. De Dorpsstraat 13 en 15 (Nieuwveen) is van intramuraal omgezet naar MOG. Dit ten behoeve van de opvang van Oekraïners.

2.5.3 Huurverhoging

Na de huurbevriezing in 2021 was het in 2022 wel weer toegestaan om per 1 juli een huurverhoging door te voeren voor het sociaal bezit.

Wij hebben voor het regulier sociaal bezit een verhoging van 1,8% doorgevoerd. Met uitzondering van het door ons voor de gemeente beheerde bezit in Zevenhoven waar een verhoging van 2,3% is doorgevoerd.

Wij hebben ook gebruik gemaakt van de inkomensafhan-kelijke huurverhoging. Voor de middeninkomens betekende dat een verhoging van 4,5% en voor de hoge inkomens van 5,5%.

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

Op alle doorgevoerde percentages hebben wij van de HBV een positief advies gekregen.

2.5.4 Huursomstijging

In 2022 zijn de huren regulier verhoogd conform wet- en regelgeving en ons eigen huurbeleid. De totale huursom-stijging in 2022 kwam uit op 1.8%.

2.5.5 Verwachtingen voor het huurbeleid 2023

Ten tijde van het schrijven van dit verslag is duidelijk dat in 2023 een huurverhoging in rekening mag worden gebracht die tot een maximale huursomstijging van 2,6% zal mogen leiden.

Daarnaast worden wij gecconfronteerd met een inkomensafhankelijke huurverlaging. Deze huurverlaging volgt uit de nationale prestatieafspraken die zijn gemaakt. De verwachting is dat deze huurverlaging een substantiele, blijvende, verlaging van de totale huurinkomsten tot gevolg zal hebben. In het verslagjaar 2023 zullen wij nadrukkelijk bekijken welke gevolgen dit heeft.

2.6 Huurderving

De totale huurderving over 2022 bedraagt 1,44% van de gerealiseerde huur, DAEB en niet-DAEB (2021: 1,04%). Dit is hoger dan de nagestreefde norm van 1%.

2.7 Huurachterstanden

Het terugdringen van de huurachterstanden was ook voor 2022 een belangrijk speerpunt. Helaas is het niet gelukt de dalende lijn van 2021 vast te houden. De totale huurachterstand ten opzichte van 2021 is met 0,3% gestegen. Een van de oorzaken is de overstap naar een nieuw ERP systeem-Voor 2023 ligt de doelstelling op 1%.

Tabel 8: **huurachterstand 2022 en voorgaande jaren**

Ultimo jaar	Huurachterstand	Als % jaarhuur
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 2022 zijn drieëntwintig zaken ondergebracht bij de deurwaarder. De totale huurachterstand van de drieëntwintig zaken bij de deurwaarder is € 88.488.
Van de drieëntwintig zaken zijn er veertien stuks ondergebracht bij deurwaarder LAVG en negen zaken bij DKV (deurwaarder Visser). 2022 was het jaar waarin WSN met twee deurwaarderskantoren werkzaam was. Gekeken is welke van de twee het beste aansluit bij onze organisatie. Besloten is om voor volgende jaren met één deurwaarderskantoor verder te gaan. Dit wordt DKV. De lopende zaken bij deurwaarder LAVG worden daar nog verder afgehandeld.

Betalingsregelingen

WSN spreekt ook zelf betalingsregelingen af met haar huurders. Op 31 december 2022 zijn er vijftien betalingsregelingen afgesproken met huidige huurders. De achterstand van deze huurders is op 31 december 2022 € 9.226,=
Het bedrag waarvoor de betalingsregelingen waren afgesproken was € 14.023,=

Ontruimingen

In 2022 heeft één ontruiming plaatsgevonden.

2.8 Verkoop

In 2022 heeft WSN vier woningen, één woonwagen en twee groenstroken verkocht.

Terugkoopplicht

WSN heeft de plicht eerder verkochte woningen onder Koopgarant voorwaarden terug te kopen. De Koopcomfort woningen hebben een aanbiedingsplicht. In 2022 werden in totaal twee woningen teruggekocht op basis van Koopgarant (2021: één woning). Deze twee woningen zijn weer doorverkocht. 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 honderdtwaalf 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





De kernen van de Gemeente Nieuwkoop

3.1 De woningvoorraad

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

In totaal bezit WSN per 31.12.2022 1079 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 1171. Dat zijn er 11 minder dan in 2021.

In 2022 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 zal gekeken worden wat het effect is van de inkomensafhankelijke huurverlaging, die per juli aanstaande wordt doorgevoerd, op de verdeling in huurprijsklasse

3.1.1 Geschikte woningen

Van ons totale woningbezit zijn 263 woningen en appartementen nultreden woningen. Hierin vond in 2022 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 2021 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;

Tabel 9: **samenstelling vastgoedportefeuille**

	Aantal in eigendom Daeb	Aantal in eigendom Niet-Daeb	Totaal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen:			
Goedkoop	92	1	93
Betaalbaar	593	29	622
Duur tot huurtoeslaggrens	176	6	182
Duur boven huurtoeslaggrens	45	70	115
Totaal zelfstandige huurwoningen	**906**	**106**	**1012**
Onzelfstandige overige woongelegenheden	67		67
Totaal woongelegenheden	**973**	**106**	**1079**
Garages		70	70
Maatschappelijk-, zorg- en bedrijfsonroerend goed	15	7	22
Totaal niet-woongelegenheden	**15**	**77**	**92**
Totaal verhuureenheden	**988**	**183**	**1171**

- 1 ontmoetingsruimte in complex de Vijverhof;
- 1 ontmoetingsruimte in complex Aar en Amstel;
- 5 bedrijfsruimtes in de zorgplint van het complex de Vijverhof (twee maal 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 1176, waarvan een deel in de DAEB tak en een deel in de niet-DAEB tak worden geadministreerd.

3.2 Dagelijks onderhoud

Tabel 10: **uitgaven dagelijks onderhoud (€)**

Onderhoudsuitgaven	Realisatie	Begroot
Reparatieverzoeken	340.379	300.000
Vervangen keukens/badkamers/toilet	302.088	540.000
Asbest	81.834	43.000
Mutatieonderhoud	208.842	198.000
Serviceonderhoud	27.113	36.000
Kosten werkapparaat (minus)	10.860	-
Totaal	**949.396**	**1.117.000**

Er is in het totale dagelijks onderhoud 14.0% minder uitgegeven dan begroot (2021: 5.5% minder dan begroot).

3.2.1 Reparatieverzoeken

In 2022 zijn 1185 reparatieverzoeken bij WSN afgehandeld. Het budget is overschreden als gevolg van overloop van opdrachten uit 2021 en prijsstijgingen.

3.2.2 Asbest

In totaal is in 2022 op 54 adressen asbest gesaneerd (2021: 26). 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. Tevens komen we af en toe een asbest riolering tegen waar een breuk in zit. Dan zijn er kosten voor het saneren van de 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 2022 11 keukens (2021: 17), 25 badkamers (2021:6) en 12 toiletten (2021: 113) 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 heeft meerdere oorzaken. Een aantal huurders verzochten ons de renovatie pas in 2023 uit te voeren, met een aantal huurders konden wij geen afspraken maken over het tijdstip van uitvoering. Daarnaast zijn een aantal vervangingen op verzoek van de huurders komen te vervallen.



3.2.4 Mutaties

Er zijn in het verslagjaar 61 woningen gemuteerd (2021: 62). 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 daarop volgende jaar verhuurd (dit zijn wel mutaties en geen verhuringen).

Het mutatiebudget van € 198.000,- is overschreden met 5.5%. De gemiddelde kosten per mutatie bedroegen € 3.434,-.

3.2.5 Serviceonderhoud

In totaal hebben 655 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 2022 303 (2021: 366) meldingen afgehandeld. De kosten van deze reparaties bedroegen € 27.113,-. Deze worden gedekt door de bijdragen aan abonnementsgelden van de deelnemende huurders.

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 2022 hebben wij 59 aanvragen (2021: 59) ontvangen. Daarvan zijn er 53 volledig en 4 deels gehonoreerd (2021: 53). 2 aanvragen zijn afgewezen.

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 tot een sleutelkast.

3.3 Planmatig-, contract- en groot onderhoud

Tabel 11: **totaal uitgaven planmatig onderhoud en groot onderhoud (€)**

Onderhoudsuitgaven	Realisatie	Begroot
Planmatig onderhoud	259.023	502.264
Contractonderhoud	294.143	327.473
Totaal	**553.166**	**838.737**

3.3.1 Planmatig onderhoud

In 2022 is door personeelswisseling de functie projectleider PO een aantal maanden niet ingevuld geweest. Dit heeft tot gevolg gehad dat een groot deel van het geplande PO werk niet is aanbesteed/ uitgevoerd. Deze werkzaamheden staan nu opnieuw gepland voor 2023. Een deel van het voor 2023 geplande werk is doorgeschoven naar 2024 omdat het volume anders te groot zou zijn om weg te zetten.

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 3% op het totale contractbudget. De overschrijding was het gevolg van extra vervangingen aan installaties als gevolg van storingen. In 2022 is een belangrijk nieuw contract afgesloten met de firma Bonarius. Zij verzorgen vanaf 1 juni 2022 het onderhoud van alle individuele CV installaties, het onderhoud van de mechanische ventilatie systemen en alle rookmelders en CO-melders. Het contract is voor 4 jaar afgesloten.

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 februari 2023.

3.3.4 Conditiescore

De technische kwaliteit van onze woningen wordt uitgedrukt in de conditiescore. In 2019 hebben we de conditie volgens de NEN 2767 laten bepalen voor onze zelfstandige woningen. In 2023 gaan wij opdracht geven voor actualisatie van de metingen.

Eind 2022 was de score van ons bezit als volgt:

Tabel 12: **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	0	0,0%
Geen meting	80	7,9%
Geen meting want VVE	49	4,8%
Nieuwbouw	0	0,0%
Totaal	**1012**	**100%**



3.3.5 Energielabels

Het gemiddelde energielabel van onze huurwoningportefeuille ligt ultimo 2022 net iets onder gemiddeld een label B. 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 13: **energie labels per 31-12-2022**

Label	Aantal woningen	Percentage
A++++	3	0%
A+++	12	1%
A++	0	0%
A+	0	0%
A	316	32%
B	179	18%
C	324	32%
D	110	11%
E	43	4%
F	19	2%
G	0	0%
Geen label	**6**	**1%**
Totaal	**1010**	**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

Begin 2022 heeft de gemeente het bestemmingsplan Weteringplein vastgesteld en in mei is dit plan in werking getreden. De gemeente en de gemeenschap is vol lof over het plan en het gevoerde participatietraject. Aansluitend heeft de gemeente het plangebied bouwrijp gemaakt.
WSN heeft in 2022 door Atelier Dutch uit Almere Haven een ontwerp laten maken voor het Weteringplein. Het ontwerp is vol lof ontvangen door alle betrokkenen en de gemeenschap. Het ontwerp, dat bestaat uit 48 2-, 3- en 4-kamerappartementen, is eind 2022 goedgekeurd voor verdere uitwerking. Hiervoor is een bouwteamovereenkomst met Vergeer Bouw uit Reeuwijk gesloten.

In de eerste helft van 2023 wordt het definitief ontwerp opgesteld, de omgevingsvergunning aangevraagd en de prijsvorming gevoerd met als doel rond de zomer te starten met de bouw.

4.1.2 Koetshuislocatie te Nieuwkoop

Ook voor het Koetshuisplantsoen is begin 2022 het bestemmingsplan vastgesteld. Hierop zijn enige zienswijzen van omwonenden ingediend en behandeld door de gemeente. Deze omwonenden hebben vervolgens geen beroep ingesteld, waardoor half 2022 het de nieuwe bestemming Wonen in werking is getreden.
In dit jaar heeft WSN met Bruijnes Architecten uit Nieuwveen vergeefs geprobeerd om te komen tot een wederzijds gedragen bouwplan, waarna er afscheid is genomen. Vervolgens heeft WSN Schippers Architecten uit Den Haag gevraagd om de opgave op te pakken. Dit wordt in 2023 verder uitgewerkt.

4.2 Nieuwbouw

4.2.1 Buytewech-Noord te Nieuwkoop

In 2022 is er beroep ingesteld tegen het in 2021 vastgestelde bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Buytewech-Noord. Dit beroep is in 2022 nog niet behandeld door de Raad van State, waardoor er vertraging optreedt.
Begin 2022 is WSN gestart met de ontwikkeling van de huurwoningen die haar zijn toebedeeld door de gemeente. Hiervoor is in T1 een voorbereidingsbesluit genomen. WSN heeft INBO Architecten gevraagd een structuurontwerp te maken. Het woningbouwprogramma daarvoor vormde in 2022 onderwerp van gesprek met de gemeente. De gemeente heeft bij WSN het verzoek neergelegd om een 24-uurs zorgconcept te realiseren, hetgeen WSN onder voorwaarden positief heeft beantwoord. In 2023 wordt verwacht overeenstemming over de voorwaarden te bereiken, waarna het ontwerpproces kan beginnen. Het beoogde woningbouwprogramma is 32 grondgebonden starterswoningen van ca. 60 m^2 gbo op Eiland 1 en een appartementencomplex met 34 seniorenappartementen 3-kamer, 60-80 m^2 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). Hiervoor zijn verkennende gesprekken geweest, met als doel begin 2023 een intentieovereenkomst te sluiten.

4.2.2 Buytewech-West te Nieuwkoop

WSN is dit jaar benaderd door Schouls Project- en Risicomanagement uit Waddinxveen om mee te participeren in de ontwikkeling van een geheel nieuwe woonwijk: werknaam Buytewech-West. Schouls heeft door RoosRos Architecten een plan laten opstellen, dat gezamenlijk aan de gemeente is gepresenteerd. Vervolgens heeft de gemeente het plan op een aantal punten afgewezen. Deze punten worden nader door Schouls onderzocht op haalbaarheid. Voor WSN zou met deze ontwikkeling mogelijk een programma met 140 tot 150 sociale huurwoningen gemoeid gaan.

4.2.3. 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). Gedurende 2022 heeft WSN besloten af te zien van de afname en exploitatie van de middenhuurappartementen in dit plan. In 2023 wordt het prijsvraagontwerp uitgewerkt tot een definitief plan, omgevingsvergunningsaanvraag en prijsvorming met Bolton. Start bouw is gepland begin 2024.

4.3 Aankoop

In 2022 heeft WSN geen woningen aangekocht.

Gebruikte afkortingen

ANBI	Algemeen Nut Beoogde Instelling
AW	Autoriteit Woningcorporaties
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
BOG	Bedrijfs Onroerend Goed
BWS	Besluit Woninggebonden Subsidies
COA	Centraal Orgaan Asielzoekers
DAEB	Dienst van Algemeen Economisch Belang
DEVA	Duurzame Energievoorziening Achterweg
DO	Definitief Ontwerp
DR	Direct Rendement
DSCR	Debt Service Coverage Ratio
EV	Eigen Vermogen
ICT	Informatie- en Communicatietechnologie
ICR	Interest Coverage Ratio
IRR	Internal Rate of Return
FMP	Financiële Meerjaren Prognose
HBV	Huurders Belangen Vereniging
KWH-label	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
LTV	Loan to Value
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MVE	Maatschappelijk Verantwoord Eigendom
PG	Psychogeriatrie
PvE	Programma van Eisen
RvC	Raad van Commissarissen
RJ	Raad voor de Jaarverslaggeving
VHE	Verhuureenheid
VO	Voorlopig Ontwerp: een fase in het ontwerpproces van woningen/woongebouwen. Vervolgens wordt na goedkeuring het VO uitgewerkt in een DO (definitief ontwerp)
VPB	Vennootschapsbelasting
VSO	Vaststellingsovereenkomst. Aedes en de Belastingdienst hebben een convenant voorbereid tussen de sector en de fiscus.
VTW	Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties
VVE	Vereniging van Eigenaren
WDA	Woondiensten Aarwoude
WMO	Wet Maatschappelijke Ondersteuning
WSN	Woningstichting Nieuwkoop
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WOZ	Waarde Onroerende Zaken
ZAV	Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Colofon

Uitgave: juni 2023

Woningstichting Nieuwkoop
De Verbinding 10, 2421 EX Nieuwkoop

Postadres:
Postbus 122,
2420 AC Nieuwkoop
Telefoon: 0172 52 51 07
Fax: 0172 52 51 99
E-mail: secretariaat@wst-nieuwkoop.nl
www.wst-nieuwkoop.nl

Tekst: WSN
Vormgeving: Vormgeving Studio B, Nieuwkoop
Fotografie: C. Nolet



De Verbinding 10
2421 EX Nieuwkoop
0172 525 100
www.wst-nieuwkoop.nl