WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

JAARVERSLAG

2025

Bezoekadres:

De Verbinding 10

2421 EX Nieuwkoop

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Bestuursverslag 2025 5

1 Verslag van het bestuur 7

1.1 Inleiding 7

1.2 Verwachtingen 2026 7

2 Verantwoord ondernemen 8

2.1 Inleiding 8

2.2 De bestuurlijke structuur 8

2.3 Visie op besturen 8

2.4 Juridische structuur 8

2.5 Organisatie Woningstichting Nieuwkoop 9

2.6 De medewerkers van WSN 10

2.7 Diverse P&O zaken in het verslagjaar 11

2.7.1 Ziekteverzuim 11

2.7.2 Opleidingen 11

2.7.3 Inhuur personeel 11

2.7.4 Arbobeleidsplan 12

2.7.5 Bijeenkomsten personeel 12

2.7.6 Ondernemingsraad 12

2.7.7 Vertrouwenspersonen 12

3 Samenwerking met anderen, lokale verankering 13

3.1 Stakeholders 13

3.2 Gezamenlijke klachtencommissie met WDA 14

4 Governance, control, risicobeheersing, continuïteit en integriteit 15

4.1 Inleiding 15

4.2 Control 15

4.3 Risicobeheersing 16

4.4 Significante risico's 17

4.4.1 Verkoop onder Voorwaarden 17

4.4.2 Nieuwbouwopgave 17

4.4.3 Liquiditeitsrisico 17

4.4.4 Renterisico 18

4.5 Compliance risico's 18

4.6 Frauderisicoanalyse 18

4.7 Risicobereidheid 20

4.8 Continuïteit 21

4.9 Integriteit 21

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

4.10 Accountant 21
4.11 Benchmark: dienstverlening en bedrijfslasten 21
5 Presteren naar Vermogen ***22***
5.1 Inleiding 22
5.2 Financieel beleid en beheer 22
5.3 Investeringen en onrendabele toppen 22
5.4 Financiële resultaten 22
5.5 Toelichting op het vermogen 23
5.6 Marktwaarde 23
5.7 Beleidswaarde 24
5.8 Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid 28
5.9 Toekomstverwachting 29
5.10 Kasstroom en financieringsbehoefte 31
5.10.1 Operationele kasstroom 31
5.10.2 (Des)investeringskasstroom 32
5.10.3 Financieringskasstroom 32
5.11 Huurinkomsten 32
5.12 Bedrijfslasten 32
5.13 Leningen 32
5.14 Liquide middelen 32
5.15 Borgingsplafond WSW 33
5.16 Risicobeoordeling WSW 33
5.17 Obligoverplichting WSW 33
5.18 Beoordeling Aw 34
5.19 Financiële instrumenten 34
5.20 Het beleid inzake risico's (nevenactiviteiten) 34
5.21 Beleggingen en deelnemingen 34
6 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RvC) OVER 2025 ***35***
6.1 Algemeen 35
6.2 Inleiding 35
6.3 Onze visie op toezicht en toetsing 36
6.4 Governancecode 36
6.5 Verslag vanuit toezichthoudende rol 37

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

6.6 Prestatieafspraken 37
6.7 Toezicht op financiële en operationele prestaties 37
6.8 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties 37
6.8.1 Toezicht op risicobeheersing 38
6.9 Verslag vanuit werkgeversrol 38
6.10 Beoordeling bestuurder 38
6.11 Verantwoording van het beleid rondom de honorering 38
6.12 Verslag vanuit de klankbordfunctie 39
6.13 Over de raad van commissarissen 39
6.13.1 Algemeen kwaliteitsprofiel 39
6.13.2 (her) Benoemingen 39
6.13.3 Samenstelling, taak en werkwijze 39
6.13.4 Honorering van commissarissen 40
6.13.5 Integriteit en onafhankelijkheid 40
6.13.6 Zelfevaluatie 41
6.13.7 Vergaderingen en overleg 41

Jaarrekening 2025 ***44***
Overige gegevens ***99***

Bijlage: Volkshuisvestingsverslag 2025 (aparte paginanummering)

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

BESTUURSVERSLAG 2025

Tijdens het werk aan dit jaarverslag en deze jaarrekening is op 27 maart 2026 Caroline Nolet overleden. Zij was onze directeur-bestuurder gedurende ruim 7 jaar. Zij heeft zich met grote toewijding ingezet voor de volkshuisvesting. Zij had een groot hart voor de huurders en zette zich in om betaalbare woningen te bouwen.

Wij zijn haar dankbaar voor wat zij voor WSN heeft betekend.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

VOORWOORD

Voor u ligt het verslag van het bestuur over 2025. Een voor WSN heel bijzonder jaar, omdat we vanaf het voorjaar gestart zijn met het fusietraject samen met WYwonen en Woondiensten Aarwoude. Aan het eind van het jaar hebben de Raden van Commissarissen ingestemd met de opstart van de daadwerkelijke integratie van de organisaties. Het verkenningsonderzoek leidde tot de conclusie dat fusie een duidelijke meerwaarde heeft voor de volkshuisvesting in dit deel van het Groene Hart. Het perspectief op een sterke organisatie van zo´n 10.000 woningen is een mooi vooruitzicht.

De organisatie van WSN heeft goed gereageerd op het fusieplan. Niet dat iedereen staat te juichen, maar iedereen ziet wel het nut en ook de noodzaak in van de fusie. De fusie kost van een ieder tijd, terwijl het gewone werk doorgang moet vinden. Dat is in 2025 goed gelukt.

We hebben ons prachtige nieuwbouwproject Weteringplein in Nieuwveen opgeleverd. 48 sociale huurwoningen die zo broodnodig zijn, hebben we kunnen verhuren aan heel gelukkige mensen. De oplevering was een feest. Het project leverde een eervolle vermelding op van de Prijsvraag van de provincie Zuid-Holland.

Ook de 15 woningen aan de Lindelaan in Nieuwkoop zijn opgeleverd en verhuurd. De bouw van de 14 Smartwoningen voor starters in Nieuwkoop is gestart.

Ook de verduurzaming van de woningen aan de Maarten Freeke Wije en de Simon van Capelweg zijn opgestart en wordt begin 2026 afgerond. Andere projecten zijn voorbereid en worden in 2026 uitgevoerd.

U leest in dit jaarverslag over de resultaten die we het afgelopen jaar met elkaar hebben bereikt. Over klanttevredenheid, onze nieuwbouwprojecten en over verduurzaming.
WSN is zich bewust dat zij zich als maatschappelijke organisatie moet verantwoorden over de bedrijfsdoelstellingen die zijn gerealiseerd in het verslagjaar 2025, waarbij het niet alleen gaat over de volkshuisvestelijke prestaties (volkshuisvestingsverslag) maar vanzelfsprekend ook over de financiële resultaten en het weerstandsvermogen (continuïteit) op de langere termijn. Daarom blikken wij in ons jaarverslag ook vooruit.

Financieel gezien heeft WSN een matig jaar achter de rug met een negatief resultaat van € 1,0 miljoen (2024: € 25,6 miljoen positief). Het resultaat over 2025 wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 3,2 miljoen negatief (2024: € 22,3 miljoen positief). Waar in de afgelopen jaren het resultaat in grote mate werd bepaald door niet-beïnvloedbare marktwaardeveranderingen speelt voor 2025 mee dat in 2025 een aanzienlijke voorziening voor onrendabele investeringen is getroffen (€ 7,5 miljoen).

Tot slot
Ik wil iedereen die zich heeft ingezet voor het werk van WSN hartelijk danken.

Nieuwkoop, 17 juni 2026

Christoffel Klap
Directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

1 VERSLAG VAN HET BESTUUR

1.1 Inleiding

In ons Koersplan "Samen werken, samen bouwen, samen wonen in een groen en vitaal Nieuwkoop", staan vier strategieën beschreven die we inzetten om onze doelen te bereiken. Deze vier strategieën luiden:

1. Dichtbij de huurder door oplossingsgericht meedenken;
2. Goede woon- en leefomstandigheden door passende woningen in een fijne buurt;
3. Bijdragen aan de woonomgeving door diverser te bouwen;
4. Een goed lopende organisaties door te versterken op kerncompetenties.

In het Koersplan worden deze strategieën uitgebreid beschreven. In het volkshuisvestingsverslag van dit jaarverslag geven we een toelichting op de resultaten die we het afgelopen jaar hebben bereikt.

1.2 Verwachtingen 2026

Op diverse plekken in dit jaarverslag worden, naast een terugblik op het verslagjaar 2025, de verwachtingen voor 2026 op het gebied van investeringen, financiering, personeelsbezetting en bijzondere omstandigheden die de toekomstige resultaatontwikkeling kunnen beïnvloeden, besproken. Belangrijkste speerpunten voor 2026 zullen zijn:

- Het verhogen van de klanttevredenheid
- De oplevering van de 14 Smartwoningen in Buytewech-Noord
- De start van de bouw van de 31 woningen aan het Koetshuisplantsoen
- Het starten en voltooien van renovatie/verduurzamingstrajecten
- Het afronden van de fusie met WYwonen en Woondiensten Aarwoude naar verwachting in het vierde kwartaal van 2026.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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 31.12.2025 1.141 woningen, appartementen, kamers, standplaatsen, een woonwagen en intramurale zorgplaatsen voor de verhuur. Daarnaast heeft WSN nog divers maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsonroerendgoed (BOG) en garages in haar portefeuille, waarmee het totaal aantal verhuureenheden uitkomt op 1.225.

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 treedt op als werkgever van de directeur-bestuurder.

Per 1 mei 2018 is mevrouw Nolet bij WSN werkzaam als directeur-bestuurder. Zij is per 1 mei 2022 voor vier jaar herbenoemd als directeur-bestuurder. In verband met ziekte vervangt meneer Klap haar sinds 1 maart 2025.

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'.

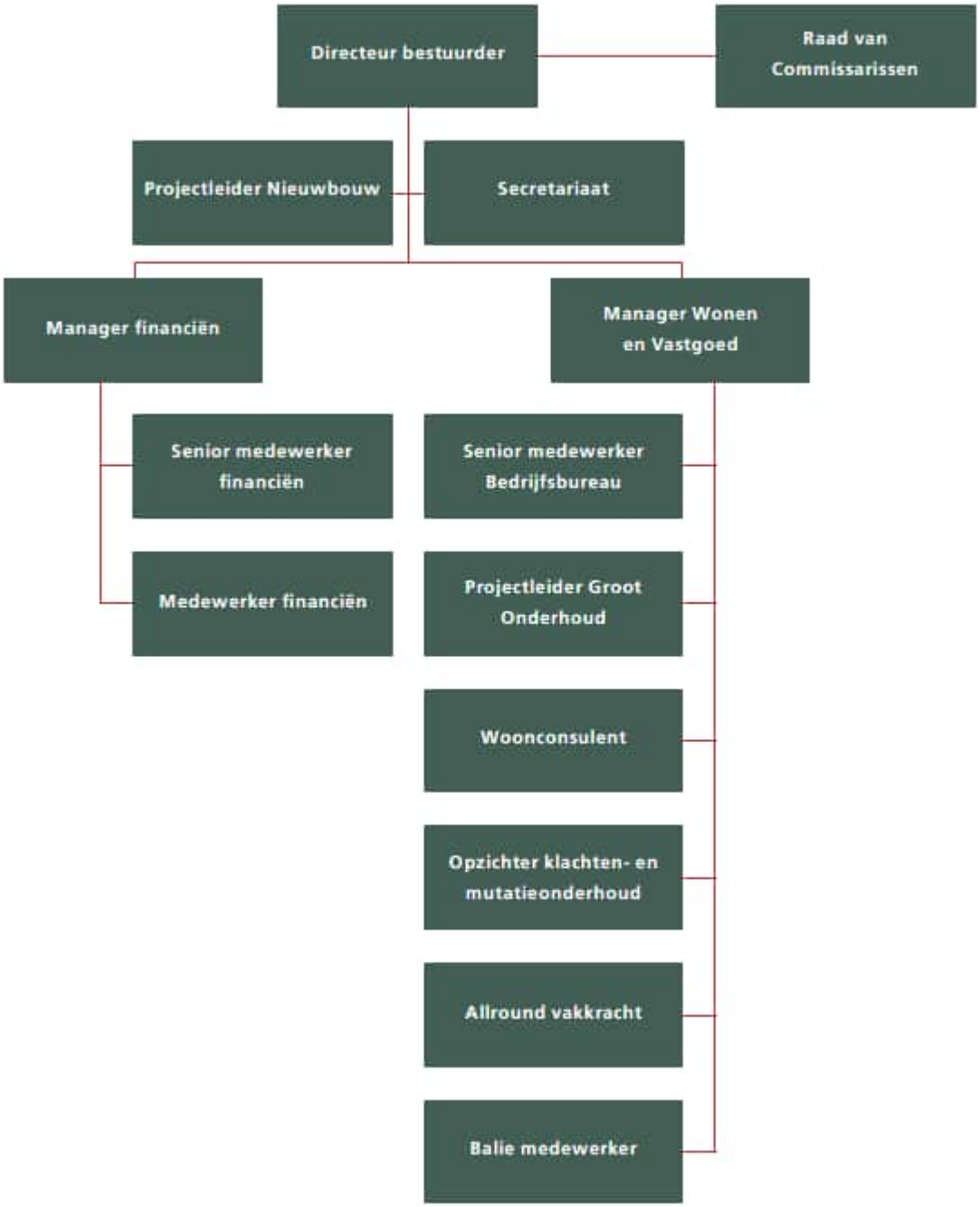
2.4 Juridische structuur

Woningstichting Nieuwkoop heeft sinds december 2018 geen juridische verbindingen meer.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

2.5 **Organisatie Woningstichting Nieuwkoop**

De organisatiestructuur van WSN ziet er ultimo 2025 als volgt uit:



* genoemde afdelingsfuncties kunnen door meerdere medewerkers vervuld worden.

De bestuurder en haar nevenactiviteiten:

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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

Per 1 maart 2025 vervult de heer C. Klap de functie van directeur-bestuurder omdat mevrouw Nolet vanwege ziekte is uitgevallen.

De heer C. Klap (geboren 23-12-1958)
Nevenactiviteiten:
- Voorzitter Raad van Toezicht Woningbouwvereniging Gelderland
- Voorzitter Raad van Toezicht stichting !WOON
- Penningmeester VVE De Eik, Amsterdam
- Lid raad van advies Cooplink

Er waren in 2025 geen transacties met tegenstrijdige belangen van het bestuur.

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. In het jaar 2025 kampten we helaas weer met langdurige zieken. Mede hierdoor hebben we voor het jaar 2025 wederom veel kosten moeten maken voor interim personeel. De structurele personeelsformatie is daarmee het afgelopen jaar nagenoeg gelijk gebleven en zal waarschijnlijk ongeveer gelijk blijven in het komend jaar.

De personele bezetting (in fte) per 31-12-2025 zag er als volgt uit:

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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

Senior financieel medewerker	1,00
Totaal generaal	12,68

*= tijdelijk contract

Gedurende het boekjaar 2025 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 12,8 (2024: 12,0) De personele bezetting (in fte) was per 31-12-2025 12,68.

2.7 Diverse P&O zaken in het verslagjaar

2.7.1 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim lag in 2025 opnieuw aanzienlijk hoger dan wenselijk. Het gemiddelde verzuimpercentage in 2025 kwam uit op 16,95%, wat vergelijkbaar is met 2024 (16,26%) en ruim boven de door ons gestelde norm van maximaal 3,5% ligt.

Dit hoge verzuimpercentage is grotendeels toe te schrijven aan een aantal medewerkers met langdurig ziekteverzuim.

Een uitsplitsing van het verzuim laat zien dat het hoge percentage vrijwel volledig wordt veroorzaakt door langdurig verzuim. Het kortdurende verzuim (1–7 dagen) bedroeg 1,35%, terwijl het middellange verzuim (8–42 dagen) uitkwam op 1,25%. Het langdurige verzuim (43–730 dagen) was met 14,35% veruit de grootste component.

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 stilgestaan bij ieders persoonlijke 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.
In 2025 hebben wij een bedrag van € 13.923 besteed aan opleidingen, deelname aan Bloei en trainingen (2024: € 9.495).

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.

Woningstichting Nieuwkoop borgt de naleving van de Wet DBA door bij de inzet van externen vaste contractuele afspraken te hanteren en vooraf te toetsen of de feitelijke werkzaamheden passen binnen de geldende fiscale kaders. Daarnaast wordt periodiek gemonitord of de uitvoering in de praktijk in lijn blijft met deze afspraken, waarbij zo nodig wordt bijgestuurd.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

2.7.4 **Arbobeleidsplan**

Het arbobeleidsplan wordt normaliter jaarlijks geactualiseerd. Gezien de fusieplannen is dit in 2025 niet gebeurd. Los van het beleidsplan wordt in de gesprekken met de medewerkers aandacht besteed aan het thema Arbo.

2.7.5 **Bijeenkomsten personeel**

In 2025 zijn er bijeenkomsten geweest om bij elkaar te zijn voor sinterklaas, kerst e.d. Vanaf de oplevering van het nieuwe kantoor lunchen we elke dinsdag gezamenlijk met het hele kantoor met een lunch die door WSN verzorgd wordt. Ook de andere dagen lunchen we met elkaar. In 2025 is er regelmatig een borrel geweest, om ook informeel met elkaar samen te kunnen zijn. Ook heeft de Personeelsvereniging een uitje voor de medewerkers georganiseerd.

2.7.6 **Ondernemingsraad**

In 2025 is er vanwege de voorgenomen fusie weer een OR opgericht. 5 medewerkers nemen hieraan deel. Regelmatig vindt overleg plaats met de directeur-bestuurder en de medewerkers. Ook vinden er overleggen plaats met de OR-en/Personeelsvertegenwoordiging en directeur-bestuurders van WYwonen en Woondiensten Aarwoude, waarmee Woningstichting Nieuwkoop voornemens is te fuseren. Zo probeert de OR de belangen van de medewerkers zo goed mogelijk te behartigen.

2.7.7 **Vertrouwenspersonen**

In 2025 is door 1 medewerker eenmaal contact gezocht met de vertrouwenspersoon zoals omschreven in onze Gedragscode Integer handelen.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

3 SAMENWERKING MET ANDEREN, LOKALE VERANKERING

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.

3.1 **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 een woonconsulent bezoekt een lid van de HBV sinds 2024 nieuwe huurders. Zo kan de HBV aan hen uitleggen wat zij doen en voor de huurders kunnen betekenen. Ook is de HBV aanwezig geweest bij de jaarlijkse schouw. Zij bekijken dan vanuit het oogpunt van de huurders de leefomgeving van de huurders. Hun advies is voor ons van groot belang.

De HBV heeft advies uitgebracht en de huurverhoging 2025. 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.

Gemeente en zorgpartijen

Ook met de gemeente hadden wij wederom een plezierige samenwerking. Naast het dagelijks contact is intensief gewerkt aan de nieuwe Prestatieafspraken die naar verwachting in 2026 getekend kunnen worden.
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.

In maatwerk voor onze klanten wisten zorg- en welzijnspartijen, gemeente en WSN elkaar zoals altijd goed te vinden. Daarnaast waren er gedurende het jaar contacten met de wijkagent, vluchtelingenwerk en diverse zorg- en welzijnspartijen die in onze regio werkzaam zijn. Onze medewerkster die zich vooral bezighoudt met overlast, heeft intensief contact met de wijkagenten.

De RvC is ook aanwezig geweest bij een bijeenkomst van de HRW, tezamen met bestuurders van woningcorporaties. Zo ontmoetten de bestuurders en RVC-leden van de diverse corporaties uit de regio ook elkaar.
Met de gebruikers van het gebouw De Verbinding was regelmatig overleg.

Met de gemeente en HBV waren veelvuldige overleggen zowel op medewerkers/ambtenarenniveau als op bestuurlijk niveau. Met WDA is er een goede

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

samenwerking. De samenwerking krijgt met name vorm in een gezamenlijke achtervang in de avonden en weekenden, op de prestatieafspraken en op de huisvesting van statushouders. Ook hebben we een gezamenlijke klachtencommissie. De samenwerking met de andere corporaties vindt plaats op zowel regionaal niveau als op provinciaal niveau en wordt als erg waardevol beschouwd.

3.2 **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 2025 één klacht ontvangen. Deze klacht is niet in behandeling genomen omdat de huurder om compensatie of huurverlaging vroeg. De huurder is doorverwezen naar de huurcommissie.

Per 31 december 2025 zijn benoemd in de klachtencommissie:

Naam	**Functie**		
C. Vermeulen	Voorzitter	Herbenoemd tot 01.01.28	
A. Awondatu	Lid huurdersorganisaties	Herbenoemd tot 01.05.27	
G. van Ooi	Plv. lid namens de corporaties	Benoemd tot 01.05.26	
J. Kinkel	Plv. lid namens de huurdersorganisaties	Benoemd tot 01.05.26	

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

4 GOVERNANCE, CONTROL, RISICOBEHEERSING, CONTINUÏTEIT EN INTEGRITEIT

4.1 Inleiding

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

4.2 Control

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

De accountant heeft een managementletter over de door haar uitgevoerde interim controle opgesteld. Deze is met de raad van commissarissen besproken. In de managementletter staan nuttige aandacht- en verbeterpunten voor WSN maar net als vorig jaar geen grote of onverwachte problemen. WSN werkt met een actieplan om de aanbevelingen van de accountant op te volgen. De samenwerking met de accountant verloopt prettig. Bij de bespreking van het accountantsverslag heeft de accountant zijn waardering uitgesproken voor de professionele aanpak van de aandachtspunten bij de accountantscontrole.

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 2024 is het nieuwe Koersplan voor 2024-2028 vastgesteld.

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

- Statuten WSN (2018)
- Reglement raad van commissarissen (2025)
- Reglement Remuneratiecommissie (2025)
- Profielschets RvC (2019)
- Rooster van aftreden RvC (2025)
- Bestuursreglement WSN (2025)
- Reglement Financieel Beleid en Beheer (2024)
- Treasurystatuut (2020 update 3-6-2024)
- Treasuryjaarplan 2025
- Het verbindingenstatuut (2018)
- Het investeringsstatuut (2021)
- Gedragscode en handhaving (2025)
- Het melden van een misstand (Klokkenluidersregeling) (2025)
- Portefeuillestrategie (2020)
- Algemene voorwaarden WSN
- Huurbeleid

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

- Verkoopbeleid
- Arbobeleidsplan (2018)
- Privacyreglement (2025)
- Visie op besturen en toezichthouden (2018)
- Prestatieafspraken met de gemeente Nieuwkoop
- P&C cyclus (continue) bestaande uit begroting / meerjarenprognose
- Governancode 2025

Naast de stakeholdersgesprekken laat WSN continu KWH-tevredenheidsonderzoek onder nieuwe, bestaande en vertrokken huurders uitvoeren. Sinds 2023 doet WSN door een toenemende druk van wet- en regelgeving en personele uitdagingen niet meer mee aan de (vrijwillige) Aedes benchmark.
De tussentijdse informatievoorziening bestaat uit tertiaalrapportages met aandacht voor financiën, nieuwbouw, onderhoudsprojecten en de algemeen gang van zaken. Daarnaast werken we met een maandelijkse dashboardrapportage 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 op deze wijze 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 2024).

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 RvC, een actueel thema is binnen WSN.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/ Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van onze woningcorporatie. Bij het langdurig aanblijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die wij afnemen. Indien hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjarenonderhoudsbegroting. Wij zullen de ontwikkeling met aandacht volgen en indien nodig de financiële gevolgen doorrekenen in onze verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.

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 meebrengt die niet altijd op voorhand goed in te schatten zijn. Wij proberen zo snel mogelijk te anticiperen op veranderingen en brengen de impact (risico's) hiervan in kaart waardoor wij in staat zijn (tijdig) te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving.

4.4.1 **Verkoop onder Voorwaarden**

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

4.4.2 **Nieuwbouwopgave**

Nieuwbouwprojecten scharen wij vanwege het hoge kapitaalbeslag en soms onvoorspelbare karakter ook onder de significante risico's. In onze meerjarenprognose is een aanzienlijke nieuwbouwopgave opgenomen. Daarvoor gebruiken wij onze grondposities, maar zullen wij ook grond van derden moeten verkrijgen. Wij zijn met de gemeente constructief in gesprek om onze plannen af te stemmen op de visie van de gemeente.
Vooralsnog komen deze visies goed met elkaar overeen. Zowel WSN als de gemeente vinden het belangrijk dat er (betaalbaar) wordt gebouwd voor doelgroepen. Met name voor starters, senioren en jonge gezinnen. In 2024 is ons nieuwe Koersplan vastgesteld.

4.4.3 **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 2025 geen liquiditeitsproblemen gehad.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

4.4.4 **Renterisico**

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

4.5 **Compliance risico's**

In 2025 werd de nieuwe Governancecode woningcorporaties van kracht. Hoewel deze niet heel erg afwijkt van die van 2020 is (een vermoeden van) belangenverstrengeling wel nadrukkelijker benoemd. Ook geldt de Governancecode nu voor alle medewerkers.

4.6 **Frauderisicoanalyse**

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

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

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

1. Kans en impact van ieder frauderisico: Hoog (H), Midden (M), Laag (L)
2. Kwantificering/toelichting van het restrisico
3. Koppeling frauderisico's aan proceseigenaren.

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

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

1. Activiteit/proces: Ontvangst en controle

Risicodefinitie: Het risico dat facturen worden betaald waarvoor geen overeenstemming is tussen de factuur en de voor WSN geleverde prestaties.
Kans (H,M,L): M
Impact (H,M,L): H
Beheersmaatregelen:

- Zo veel als mogelijk functiescheiding tussen verstrekken opdracht, controle levering prestatie, autorisatie factuur en registratie in de financiële administratie.
- Waar mogelijk worden opdrachtbonnen en bewijs levering (foto's, meetrapport, keuringsrapport etc.) aan de betreffende factuur gehecht.

VOOR IDENTIFICERINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

- Bij grotere opdrachten kan worden gekozen voor een onafhankelijke kwaliteitscontrole op de geleverde prestaties.
- De betalingsfiatteur en de medewerkers van de financiële administratie hebben over het algemeen geen bevoegdheden tot autorisatie van bestellingen, ontvangst goederen/prestatie en facturen.
- De MT-leden die voor prestatie/betaling akkoord tekenen controleren de juistheid van de factuur (bijvoorbeeld middels afstemming met de achterliggende opdrachtbon en de ontvangstbon).
- Alle facturen moeten vóór betaling door directie worden beoordeeld
- Directie is als enige gemachtigd om zelfstandig betaalopdrachten uit te voeren.
- Heldere procesbeschrijving inkoopproces.

2. Activiteit/proces: Inkopen/aanbestedingen

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

3. Activiteit/proces: Rapportering

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

4. Activiteit/proces: Beheer automatisering

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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

- Periodiek stilstaan bij ICT-beleid, beveiliging, cyberrisico's en verzekering in MT en RvC.

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

Het frauderisico krijgt naast interne aandacht ook aandacht van de Aw en de accountant. In 2025 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 RvC 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.

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

Operationeel zijn onze risico's gemiddeld. Om de effectiviteit van de organisatie te vergroten, is in 2021 de beslissing genomen om een nieuw ERP-systeem (ViewPoint van leverancier Itris) aan te schaffen. In 2023 zijn wij hiermee live gegaan. In 2024 en 2025 hebben wij diverse verbeterslagen doorgevoerd.

Daarnaast werken wij met verschillende ketenpartners waarbij een afhankelijkheid bestaat in kwaliteit en kosten. Belangrijke ketenpartners waarmee wij een langdurige samenwerking aangaan zijn een juridisch kantoor en onze aannemers voor dagelijks- en mutatieonderhoud. De samenwerking wordt regelmatig geëvalueerd. Door de stijgende bouwkosten en de grote vraag naar aannemers wordt steeds vaker in bouwteams gewerkt in plaats van met aanbestedingen. Vele contractpartners reageren niet meer op aanvragen waar in concurrentie een aanbieding gedaan moet worden. Voor 2025 is gezocht worden naar minimaal 2 ketenpartners per discipline. Ook is er, daar waar niet in concurrentie een aanbieding wordt

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

gedaan, vaker een marktconformiteitstoets gedaan worden door een externe kostendeskundige.

Financiële risico's doen zich met name voor bij projectontwikkeling. Beheersbaarheid van kosten, stijging van bouwkosten en voorkomen van faalkosten tellen zwaar. Voor de komende 10 jaren is ca. € 17 miljoen aan investeringen in nieuwbouw en ca. € 15 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 2026 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. Wij verwachten dat we met ons ambitieuze investeringsprogramma ruimschoots voldoen aan de afspraken.

4.9 **Integriteit**

Integriteit is belangrijk in onze bedrijfscultuur. Naast de gedragscode en het handhavingsprotocol beschikt WSN ook over een klokkenluidersregeling, die tegenwoordig Regeling Melding Misstanden heet. In 2025 is hier geen gebruik van gemaakt. Er is in 2025 door een medewerker eenmaal contact gezocht met de externe vertrouwenspersoon.

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 2025 de RvC- vergadering waarin de jaarrekening en het accountantsverslag 2024 zijn besproken bijgewoond.

4.11 **Benchmark: dienstverlening en bedrijfslasten**

Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. Sinds 2023 doet WSN door de toenemende wet- en regelgevingdruk, het groeiende aantal toezichthoudende instanties en personele uitdagingen niet meer mee aan deze (vrijwillige) benchmark.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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 2025 zijn twee nieuwbouwprojecten opgeleverd en investeringen gedaan in de voorbereidingsfase van Koetshuisplantsoen en uitvoering van project Dotterbloem. Ook is geïnvesteerd in diverse Groot Onderhoudsprojecten.

5.4 Financiële resultaten

Financieel gezien heeft WSN een matig jaar achter de rug met een negatief resultaat van € 1,0 miljoen (2024: € 25,6 miljoen positief). Het resultaat over 2025 wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 3,2 miljoen negatief (2024: € 22,3 miljoen positief). Waar in de afgelopen jaren het resultaat in grote mate werd bepaald door niet-beïnvloedbare marktwaardeveranderingen speelt voor 2025 mee dat in 2025 een aanzienlijke voorziening voor onrendabele investeringen is getroffen (€ 7,5 miljoen). De solvabiliteit is licht gedaald naar 68% (vorig jaar 73%). De bedrijfslasten waren dit jaar € 5,9 miljoen en zijn daarmee ten opzichte van vorig jaar gestegen met € 1,2 miljoen door m.n. hogere onderhoudslasten. Het eigen vermogen is licht afgenomen tot een bedrag van € 212 miljoen (waarvan € 185 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering als gevolg van de verplichte waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat).

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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 2025 is uit hoofde van de waardering tegen marktwaarde € 185,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in de reserves opgenomen. De realisatie hiervan is sterk afhankelijk van het gevoerde beleid van WSN. De mogelijkheden voor een corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het sociale bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Ook is verkoop niet passend in ons ondernemingsplan waarin betaalbaarheid voorop staat en er vanuit beschikbaarheid een gematigd verkoopbeleid wordt gevoerd.

5.6 **Marktwaarde**

De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt in 2025 € 267,4 miljoen en is in 2025 toegenomen met € 21,9 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat volgt grotendeels de prijsontwikkeling van vastgoed in Nederland en is met uitzondering van 2023 in de voorgaande jaren fors toegenomen (2024: + 24,2 miljoen, 2023: -/- 3,7 miljoen, 2022: +18,7 miljoen, 2021: + € 17,9 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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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 2025 € 122,5 miljoen en is in 2025 afgenomen met € 20,2 miljoen. De beleidswaarde bedroeg in 2024 nog € 142,7 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.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WSN en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

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 gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, 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.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van WSN. Hierbij geldt:

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

- de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
- de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
- de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt: € 122,5 miljoen. WSN heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 815	€ 1.266
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.677	€ 4.775
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.111	€ 1.188
4	Aantal verhuureenheden met EFG-label	42	3
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	0	0

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van WSN is als volgt: Een groot deel van onze complexen verhuren we voor 80% of 90% van de maximale waarde. Vaak adverteren we de woningen met 'passend toewijzen'. Dit betekent dat we de woning aanbieden voor 80/90% van de maximale huur, maar de huurprijs aftoppen als het inkomen lager is. Passend toewijzen houdt in dat huishoudens met een inkomen van maximaal de grens voor passend toewijzen, een woning met een huur van maximaal de aftoppingsgrens moet worden toegewezen. De gemiddelde huurprijs van onze sociale huurwoningen (DAEB) eind 2025 is 58 % van de maximaal redelijke huur welke volgens de puntentelling van het Woningwaarderingssysteem (WWS) is toegestaan. Het gaat hier alleen om de zelfstandige woningen. Voor de zelfstandige huurwoningen uit de niet-DAEB tak geldt dat de huurprijs gemiddeld op 74 % van het WWS zit. Door naleving van de passend toewijzen regels is het niet altijd mogelijk om de streefhuur te realiseren

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

Onderhoud
De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:
- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud
Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht WSN conditiemetingen overeenkomstig NEN 2767. WSN hanteert een periodieke actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen. De planning gebaseerd op de conditiemeting heeft namelijk slechts een betrouwbaarheid van 3 jaar. Vanaf het 4e jaar bepalen theoretische cycli de planning. In 2025 zijn de conditiescores voor het gehele bezit opnieuw bepaald middels inspecties.
In 2025 is ook een nieuw softwarepakket geïmplementeerd dat een integrale meerjarenonderhoudsplanning faciliteert. Binnen dit pakket worden de onderstaande onderdelen ten behoeve van een integrale onderhoudsaanpak geadministreerd.
- Planmatig onderhoud
- Investeringen
- Contracten
- Vraag gestuurd/woning gebonden onderhoud
- Niet planmatig onderhoud

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende theoretische cycli voor vervangen:

Uitgangspunten	**Periodiciteit**
Schilderwerk	
Hout	1x per 6 jaar
Hout vervolgsysteem	1x per 12 jaar
Onderhoud aan installaties	
CV	1x per 16 jaar
MV	1x per 24 jaar
Dak vervanging	

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

Keramische pannen	1x per 54 jaar
Beton pannen	1x per 42 jaar
Bitumineus	1x per 48 jaar
Kunststof	1x per 42 jaar
Riet	1x per 36 jaar
Zink	1x per 42 jaar
Voegwerk	1x per 36 jaar
Kozijnvervanging	1x per 48 jaar
Keukens	1x per 18 jaar
Badkamers	1x per 30 jaar
Toiletten	1x per 30 jaar

Contractonderhoud
Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud
De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud zijn gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.
De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
- Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

Beheerlasten
De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting.

EFG-Label
Alle woningen met een E,F of G label zijn opgenomen in de Investeringsplanning Groot Onderhoud. Er is dus geen correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting.

Achterstallig Onderhoud
In de marktwaarde in verhuurde staat is geen achterstallig onderhoud ingerekend.

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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

Effect op beleidswaarde:	**Mutatie* t.o.v. uitgangspunt**	**Effect op beleidswaarde**
Gemiddelde streefhuur per maand	+ €25	€ 5.716.896
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	+ €100	-/- € 4.267.140
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	+ €100	-/- € 4.267.140
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-/- € 10.488.751

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 2025 is in totaal € 185,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2024: € 177,0 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 € 144,9 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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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 2025. 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 2026 staan beschreven in paragraaf 1.2. In onze meerjarenprognose is een aanzienlijke opgave van groot onderhoud en nieuwbouw opgenomen. Ook zullen wij onze woningen verder verduurzamen door no-regret maatregelen in onze bestaande bouw en

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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 2025-2034 van WSN zijn voor de komende jaren de hierna volgende resultaten (ratio's) voor de administratief gescheiden DAEB en niet-DAEB-tak geprognosticeerd. Bij de administratieve scheiding dienen de DAEB en niet-DAEB-tak levensvatbaar te zijn, door te voldoen aan de normen voor de relevante ratio's. Zowel bij de DAEB als niet-DAEB-tak blijven de ratio's voldoen aan de gestelde normen. De doorgevoerde verschuiving van enkele woningen van de DAEB naar de niet-DAEB-tak is goed realiseerbaar. In 2025 is de conditiemeting voor het gehele bezit opnieuw opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de financiële ratio's en normen 2025-2030 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 2025. Voor de eerstkomende 10 jaar (t/m 2035) zijn de volgende plannen ingerekend:

- Investeringen van ca. € 10 miljoen in nieuwbouw en ca. € 17 miljoen in Woningverbeteringen;
- Bij 362 woningen worden woningverbeteringen/asbestsaneringen doorgevoerd;
- Wij realiseren 45 sociale en passende woningen

DAEB en niet-DAEB	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Onderpandratio	maximaal 70%	22%	25%	24%	23%	21%	19%

DAEB	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	minimaal 1,40	1,66	1,50	1,41	1,41	1,44	1,45
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 30%	43%	46%	46%	47%	50%	54%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 70%	57%	62%	60%	59%	56%	52%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	26%	30%	29%	27%	25%	23%

Niet-DAEB	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	minimaal 1,80	n.t.b.*	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Solvabiliteit (beleidswaarde)	min. 30%	75%*	78%	79%	81%	81%	81%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 70%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	0%	0%	0%	0%	2%	4%

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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

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

- Renteontwikkeling
- Ontwikkeling WOZ-waarde
- Bouwkostenstijging en inflatie

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

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

De solvabiliteit over 2025 is 68% (2024: 73%). De huidige solvabiliteit is een goed vertrekpunt voor de activiteiten ten dienste van de doelstelling de komende jaren.

De liquiditeit (current ratio) bedraagt 0,51 (2024: 0,82). Dit kengetal wordt bepaald door de vlottende activa te delen door de vlottende passiva. Uit de vergelijking van vlottende activa en vlottende passiva blijkt een tekort van ca. € 2,0 miljoen (vorig jaar ca. € 0,2 miljoen). WSN is echter goed in staat om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen door een flexlening en het in paragraaf 5.15 toegelichte borgingsplafond van het WSW.

5.10 **Kasstroom en financieringsbehoefte**

Het totaal van de liquide middelen is in 2025 afgenomen met ca € 1,0 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 2025 was de kasstroom uit operationele activiteiten € 1,7 miljoen positief.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

5.10.2 **(Des)investeringskasstroom**

De (des)investeringskasstroom wordt gevormd door de investeringsuitgaven in nieuwbouw en bestaand bezit minus de netto verkoopopbrengsten. In 2025 is net als in 2024 veel geïnvesteerd in nieuwbouw. De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten in 2025 was per saldo € 10,2 miljoen negatief.

5.10.3 **Financieringskasstroom**

De kasstroom uit financieringsactiviteiten in 2025 was € 7,4 miljoen positief door opname van nieuwe 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 2026-2035 te blijven voldoen.

5.11 **Huurinkomsten**

In 2025 was de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op 5,0 procent. In 2024 was dat 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 2025 € 1.370.000 (2024: € 1.090.000). De stijging komt door m.n. dubbele bestuurslasten, formatiegroei en vervanging wegens langdurige ziekte. De gemiddelde omvang van de formatie was in 2025 12,8 fte en daarmee hoger dan in 2024 (12,0 fte).
De overige bedrijfslasten 2025 zijn met € 1,3 miljoen lager dan vorig jaar (€ 1,4 miljoen) door m.n. lagere inhuurkosten.

5.13 **Leningen**

In 2025 is er één nieuwe lening (€ 5 miljoen) afgesloten. Ook wordt maandelijks bepaald of er opnames of terugstortingen van de rollover(flex)lening van maximaal € 4 miljoen moeten worden gedaan.

5.14 **Liquide middelen**

Het saldo van de rekeningcouranten (BNG Bank en Rabobank) was per ultimo 2025 € 1,2 miljoen positief. Deze liquiditeitspositie is in lijn met het minimaal noodzakelijk geachte kassaldo.

De tijdelijk overtollige liquide middelen zijn in 2025 gestald bij, de op het moment van beschikbaar komen voor WSN, meest aantrekkelijke spaarproduct of bankrekening bij solide geachte Nederlandse banken voor zover mogelijk binnen het vastgestelde treasurystatuut.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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 2025 is € 3,8 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 juli 2025 heeft het WSW het borgingsplafond 2025 – 2027 voor WSN vastgesteld. Het WSW stelt het borgingsplafond voor WSN vast op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2025 tot 2027 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 2025 bedraagt € 57 miljoen. Dit is het maximale bedrag aan door WSW geborgde leningen dat WSN op enig moment gedurende het jaar mag hebben. Per eind 2027 is het borgingsplafond vastgesteld op € 67 miljoen.

5.16 **Risicobeoordeling WSW**

Op basis van de Financial Risknormen en 24 kwalitatieve vragen Business Risk actualiseert het WSW periodiek haar risicoprofiel voor WSN. In de brief van het WSW van 10 februari 2025 inzake de beoordeling is opgenomen dat het risicoprofiel van WSN gemiddeld is.

5.17 **Obligoverplichting WSW**

De corporaties die deelnemen aan het WSW, staan voor elkaar in via de obligoverplichting. Een obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen. Door de obligo-verplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. In 2021 is het obligo gewijzigd van een vast percentage van 3,85% obligo-verplichting naar een heffing in combinatie met een variabele obligolening. Deze worden gebruikt om het risicovermogen van de WSW op peil te houden. De verwachting van het WSW is dat de komende jaren nog een heffing noodzakelijk is, derhalve dient deze in de jaarrekening te worden opgenomen en toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.
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. De maximale obligoverplichting bedraagt € 1,3 miljoen per 31 december 2025 (2024: € 1 miljoen)
WSN zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 0,6 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommitteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommitteerde obligo zou opeisen dient WSN het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. WSN verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van de flexlening bij de NWB, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

5.18 **Beoordeling Aw**

Op grond van de Woningwet beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal alle woningcorporaties. De Aw maakt hierbij gebruik van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), jaarrekening, stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van de activiteiten.
Het integrale toezicht is gericht op de Governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang bezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van de corporatie.
In de oordeelsbrief "beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2024" 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 juli 2025 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. Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' aan 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 2025 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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

6 VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC) OVER 2025

6.1 Algemeen

De raad van commissarissen (RvC) ziet erop toe dat het bestuur handelt conform de missie, visie en doelstellingen van WSN. De RvC richt het toezicht op strategische onderwerpen, hoofdlijnen van beleid en belangrijke prestatie-indicatoren.
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, 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.
De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. De RvC vindt het belangrijk - als toezichthouder op een maatschappelijk ondernemende organisatie - publiekelijk verantwoording af te leggen over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. In dit jaarverslag legt de RvC daartoe verantwoording af.

6.2 Inleiding

Voor Woningstichting Nieuwkoop (WSN) is 2025 financieel gezien een matig jaar geweest. Financieel heeft WSN het jaar afgesloten met een negatief resultaat van € 1,0 miljoen (2024: € 25,6 miljoen positief), voornamelijk veroorzaakt door waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille (€ 3,2 miljoen negatief). WSN voldoet aan de gestelde ratio's van de Autoriteit woningcorporaties en WSW.

Voor WSN is 2025 een bijzonder jaar geweest, dat eindigde met de goedkeuring door de RvC van een intentieovereenkomst om te fuseren met twee andere corporaties, WYwonen en Woondiensten Aarwoude (WDA). WSN kiest hiervoor vanuit de overtuiging dat daarmee een corporatie ontstaat die beter dan de drie corporaties afzonderlijk in staat is om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren. De corporaties streven ernaar de fusie eind 2026 af te ronden.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

6.3 Onze visie op toezicht en toetsing

De RvC fungeert als het interne 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 directeur-bestuurder met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de toegelaten instelling, het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten van WSN, de Governancecode Woningcorporaties en zijn verder uitgewerkt in het Reglement van de RvC en het Bestuursreglement. Deze reglementen zijn op de website van WSN gepubliceerd.

6.4 Governancecode

De Governancecode Woningcorporaties van 2025 beschrijft 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.

Besluitvorming / vaststelling door RvC

De volgende stukken zijn in 2025 goedgekeurd of vastgesteld:

- Gedragscode versie 2025
- Regeling omgaan met het melden van een vermoeden van een misstand of onregelmatigheid
- Bestuursreglement 2025
- Reglement Raad van Commissarissen 2025
- Reglement Remuneratiecommissie 2025
- Privacyreglement
- Reglement Remuneratiecommissie 2025 (ongewijzigd)
- Treasurystatuut (ongewijzigd)

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

6.5 Verslag vanuit toezichthoudende rol

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, liet de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren inzake de financiële resultaten, afgezet tegen de beoogde doelen, de relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De totale RvC spreekt daarnaast met de Huurders Belangen Vereniging (HBV) en met het MT van de stichting. Ook luncht de RvC jaarlijks met de medewerkers van WSN. Daarnaast bezocht de huurderscommissaris in 2025 de ALV én een bestuursvergadering van de HBV.

In 2025 hebben bestuurder en RvC ook een overleg gehad met het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nieuwkoop over de algemene gang van zaken en in het bijzonder de ontwikkeling van het Koetshuisplantsoen.

6.6 Prestatieafspraken

In 2025 is gewerkt aan nieuwe meerjarige prestatieafspraken. We vinden het belangrijk dit samen te doen met de huurdersbelangenverenigingen, de gemeente en collega-corporaties.

6.7 Toezicht op financiële en operationele prestaties

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

In de Tertiaalrapportages wordt aandacht besteed aan:

- Realisatie en prognose van het financieel resultaat ten opzichte van de begroting;
- Ontwikkeling bedrijfslasten;
- Toelichting op realisatie van het beleid;
- 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 2025. Tijdens dit overleg vindt mede een algemene beschouwing plaats van de relevante ontwikkelingen en wordt ingezoomd op de positionering van WSN. Bovendien komt de voortgang van het ondernemingsplan, het risicoprofiel en de ontwikkeling van de Governance aan de orde.

6.8 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.

In 2024 is het nieuwe Koersplan 2024-2028 vastgesteld. De missie is Samen werken, samen bouwen, samen wonen in een groen en vitaal Nieuwkoop. Met stakeholders hebben we tijdens de stakeholdersbijeenkomst met elkaar over deze missie gesproken. Deze wordt door hen herkend.

De strategieën in het Koersplan zijn:

1. Dichtbij de huurder door oplossingsgericht meedenken

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

2. Goede woon- en leefomstandigheden door passende woningen in een fijne buurt
3. Bijdragen aan de woonomgeving door diverser te bouwen
4. Een goed lopende organisatie door te versterken op kerncompetenties.

WSN is enthousiast en gedreven aan de slag gegaan met deze strategieën. En ook de komende jaren zetten wij ons tot het uiterste hiervoor in.

Het bestuur heeft verslag uitgebracht over de ingediende klachten. In het verslag is hiervan een samenvatting opgenomen. De RvC heeft kennisgenomen van het feit dat er in 2025 één klacht is ingediend over Woningstichting Nieuwkoop.

6.8.1 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 tweemaal 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.

6.9 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.

Per 1 mei 2018 was mevrouw Caroline Nolet benoemd en per 1 mei 2022 herbenoemd als directeur-bestuurder. In verband met ziekte van mevrouw Nolet, heeft de RvC per 1 maart 2025 de heer Christoffel Klap benoemd als interim directeur-bestuurder, na ontvangst van een positieve zienswijze door de Autoriteit woningcorporaties. Bij deze benoeming is de eerdere ervaring van de heer Klap als directeur-bestuurder van een andere kleine woningcorporatie in de omgeving een belangrijke overweging geweest.

6.10 Beoordeling bestuurder

Jaarlijks vindt er een remuneratiegesprek plaats met de directeur-bestuurder. Op 27 januari 2026 heeft het gesprek over 2025 plaatsgevonden.

6.11 Verantwoording van het beleid rondom de honorering

De beloningen van de directeur-bestuurder en commissarissen vallen binnen de grenzen van de toepasselijke Wet Normering Bezoldigingen Topfunctionarissen (WNT). De beloning is toegelicht in de jaarrekening onder nummer 43 (WNT-verantwoording).

In 2025 zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt aan de directeur-bestuurder. Ook zijn er in 2025 geen tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder geweest zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

6.12 Verslag vanuit de klankbordfunctie

Eén van de taken van de RvC is het vervullen van 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. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De open communicatie bij WSN maakt dit ook mogelijk.

6.13 Over de raad van commissarissen

6.13.1 Algemeen kwaliteitsprofiel

De samenstelling van de RvC is gebaseerd op een profielschets. 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.

6.13.2 (her) Benoemingen

De heer W.P. de Ridder is als RvC lid benoemd per 1.9.2018 voor een periode van 4 jaar. Op 1.9.2022 is hij herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Hij is na deze periode niet meer herbenoembaar.De heer De Ridder is per 1.7.2024 benoemd als voorzitter van de RvC.

Mevrouw M.M.A van der Voort is als RvC lid (op voordracht van de huurders) benoemd per 23.5.2020 voor een periode van 4 jaar. Op 23.5.2024 is mevrouw Van der Voort herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Zij is na deze periode niet meer herbenoembaar.

Mevrouw Van der Voort is op 7 januari 2025 benoemd als vice voorzitter van de RvC.

De heer W.W. Würdemann is op 1.7.2024 benoemd als commissaris voor een periode van 4 jaar. Daarna is hij nog voor een periode van 4 jaar herbenoembaar.

6.13.3 Samenstelling, taak en werkwijze

De raad van commissarissen bestaat uit drie leden en is als volgt samengesteld:

Dhr. dr. W.P. de Ridder	Voorzitter
Geboren 1.5.1970	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 Lid RvC De Goede Woning, Zoetermeer Extern lid Audit Committee Ministerie van Justitie en Veiligheid

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

	Lid RvT De Hartekamp Groep Voorzitter RvC Boekestijn Transport Holding BV PE punten 2025: 5
Mw. drs. M.M.A. Van der Voort	Lid op voordracht van de huurders
Geboren 5.4.1978	Datum eerste benoeming: 23.5.2020 Datum herbenoeming: 23.5.2024 en niet herbenoembaar. Beroep: Voorzitter college van bestuur NUOVO scholen. Deskundigheidsgebied: Governance en bestuur, organisatieontwikkeling en HRM, Sociaal Maatschappelijk Domein, Dienstverlening en communicatie. Nevenfuncties: Lid RvC Rabobank Amstel en Vecht Reservist Specifieke Deskundigheid, ministerie van Defensie (sinds oktober 2025) PE punten 2025: 5
Dhr. ir. W.W. Würdemann **MBA MRICS**	Lid
Geboren 4.9.1974	Datum eerste benoeming 1.7.2024 Beroep: Project- en Gebiedsontwikkelaar AM Deskundigheidsgebied: vastgoed Nevenfuncties: Lid RvC Woonstichting Vryleve PE punten 2025: 5

6.13.4 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 in 2025 de adviesregeling van de VTW. Dit komt op jaarbasis neer op € 15.720 voor de voorzitter en € 10.480 voor de overige commissarissen. De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg over 2025 in totaal € 36.680.

6.13.5 Integriteit en onafhankelijkheid

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

In 2025 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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

De RvC onderschrijft de principes en uitwerkingen van de Governancecode voor Woningcorporaties 2025. Deze is uitgewerkt in de Governancestukken van WSN (zie website WSN).

6.13.6 **Zelfevaluatie**

De zelfevaluatie van de raad van commissarissen van WSN over 2025 heeft plaatsgevonden op 27 januari 2026 met externe begeleiding. Hier is teruggekeken op het voorgaande jaar en zijn ook afspraken gemaakt over het toezicht gedurende het fusieproces.

6.13.7 **Vergaderingen en overleg**

De RvC heeft in 2025 totaal 5 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 2025.

Besluit	**Toelichting**
Governancestukken:	Goedkeuring / vaststelling RvC 2025: - Gedragscode versie 2025 - Regeling omgaan met het melden van een vermoeden van een misstand of onregelmatigheid - Bestuursreglement 2025 - Reglement Raad van Commissarissen 2025 - Privacyreglement - Reglement Remuneratiecommissie 2025 - Treasurystatuut
Begroting en beleidsuitgangspunten 2026	De RvC keurt de begroting en beleidsuitgangspunten 2026 goed.
Faseverslag Aanbesteding Kampenbuurt 2e deel	De RvC keurt het faseverslag Aanbesteding Kampenbuurt 2e deel goed.
Benoeming interim directeur-bestuurder	De RvC benoemt dhr. C. Klap als interim directeur-bestuurder, vanaf 1 maart 2025 tot datum fusie.
RFBB	De RvC keurt het RFBB goed.
Benoeming mevrouw M.M.A. van der Voort tot vice voorzitter van de RvC	Per 7 januari 2025 is mevrouw M.M.A. van der Voort benoemd tot vice voorzitter van de RvC
Financieringsstrategie 2025	De RvC keurt de Financieringsstrategie 2025 goed.
Rooster van aftreden	De RvC stelt het rooster van aftreden vast.
Faseverslag Aanbesteding Beerstratenlaan	De RvC keurt het faseverslag Aanbesteding Beerstratenlaan goed.
Faseverslag Aanbesteding 14 Smartwoningen OTL Buytewech-noord	De RvC keurt het Faseverslag Aanbesteding 14 Smartwoningen OTL Buytewech-noord goed.
Aanbestedingfase groot onderhoud Maarten Freeke Wije en Simon van Capelweg	De RvC keurt de Aanbestedingsfase groot onderhoud Maarten Freeke Wije en Simon van Capelweg goed.
Jaarverslag - jaarrekening 2024	De RvC keurt het jaarverslag 2024 (inclusief bestuursverslag, verslag van de

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

	Raad van Commissarissen, jaarrekening en volkshuisvestingsverslag) goed.
Accountantsverslag 2024	De RvC keurt het Accountantsverslag 2024 goed.
Treasuryjaarplan 2025	De RvC keurt het Treasuryjaarplan 2025 goed en geeft mandaat aan de uit te voeren acties.
Opdrachtbevestiging accountant	De RvC geeft akkoord op de opdrachtbevestiging 2025 van de accountant.
Toezicht en Toetsingskader 2025	De RvC keurt het Toezicht en Toetsingskader 2025 goed.
Huurverhoging 2025	De RvC steunt het standpunt van de directeur-bestuurder en gaat akkoord met de voorgestelde huurverhoging 2025.
Bezoldiging RvC 2026	De RvC heeft voor 2026 besloten het advies van de VTW in de klasse B te volgen.
Ondertekenen Intentieovereenkomst	De RvC keurt het ondertekenen van de Intentieovereenkomst tot fusie met WYwonen en Woondiensten Aarwoude goed. Onder voorbehoud van de adviezen van de OR-en/PvT van de 3 corporaties.

De RvC kijkt met tevredenheid terug op het functioneren van WSN in 2025. De RvC realiseert zich dat de organisatie zich in een bijzondere fase van fusievoorbereiding bevindt en spreekt zijn grote bewondering uit voor de wijze waarop bestuurder, management en medewerkers van WSN hier vorm aan hebben gegeven.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

De raad van commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop,

dr. W.P. de Ridder

Voorzitter RvC

drs. M.M.A. van der Voort

Vice voorzitterRvC

ir. W.W. Würdemann MBA MRICS

Lid RvC

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

JAARREKENING 2025

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Balans per 31 december 2025

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	Ref	2025	2024
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
- Overige immateriële vaste activa	1	192.948	225.654
		192.948	**225.654**
Vastgoedbeleggingen			
- Daeb vastgoed in exploitatie	2	227.020.508	206.299.918
- Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	2	40.411.082	39.193.633
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	3	36.828.041	33.397.294
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4	3.994.052	10.846.001
		308.253.683	**289.736.846**
Materiële vaste activa			
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5	661.383	696.409
		661.383	**696.409**
Financiële vaste activa			
- Latente belasting vordering	6	396.763	463.771
		396.763	**463.771**
Totaal vaste activa		**309.504.777**	**291.122.680**
Vlottende activa			
Voorraden			
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	7	-	-
- Overige voorraden	8	6.301	4.605
		6.301	4.605
Vorderingen			
- Vorderingen op huurders	9	130.762	203.692
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	10	647.360	246.730
- Overlopende activa	10	136.446	110.391
		914.568	**560.813**
Effecten	11	1.551	1.551
Liquide middelen	12	1.209.134	2.215.966
Totaal vlottende activa		**2.131.553**	**2.782.935**
Totaal activa		**311.636.331**	**293.905.616**

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Passiva

	Ref	2025	2024
Eigen vermogen			
- Algemene reserve	13	27.133.414	36.152.068
- Wettelijke reserve	13	192.948	225.654
- Herwaarderingsreserve	13	185.067.901	177.036.169
Totaal eigen vermogen		**212.394.263**	**213.413.891**
Voorzieningen			
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14	7.469.891	-
Totaal voorzieningen		**7.469.891**	**-**
Langlopende schulden			
- Leningen kredietinstellingen	15	54.570.355	47.157.872
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16	33.011.124	30.350.103
- Overige schulden	17	9.175	9.175
Totaal langlopende schulden		**87.590.654**	**77.517.150**
Kortlopende schulden			
- Schulden aan kredietinstellingen	18	587.517	587.451
- Schulden aan leveranciers	19	1.754.972	837.621
- Belastingen en premies sociale verzekering	20	757.151	526.018
- Schulden ter zake van pensioenen	21	16.352	12.961
- Overige schulden	22	69.304	115.221
- Overlopende passiva	23	996.227	895.304
Totaal kortlopende schulden		**4.181.523**	**2.974.575**
Totaal passiva		**311.636.331**	**293.905.616**

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Winst-en-verliesrekening over 2025

	Ref	2025	2024
Huuropbrengsten	26	9.601.420	8.874.493
Opbrengsten servicecontracten	27	395.142	353.780
Lasten servicecontracten	28	-391.227	-418.286
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	29	-855.827	-786.435
Lasten onderhoudsactiviteiten	30	-3.572.305	-2.493.367
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	31	-566.009	-527.809
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**4.611.194**	**5.002.375**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	32	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**-**	**-**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	33	68.349	2.460.672
Toegerekende organisatiekosten	33	-56.648	-54.851
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	33	-	-1.778.144
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**11.701**	**627.678**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34	-7.704.284	-725.448
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34	3.706.935	22.920.685
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	34	769.726	138.570
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop	34	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**-3.227.624**	**22.333.806**
Opbrengsten overige activiteiten	36	33.332	25.447
Netto resultaat overige activiteiten		**33.332**	**25.447**
Overige organisatiekosten	35	228.287	215.356
Leefbaarheid		53.862	53.773
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	-56.250	-95.785
Rentelasten en soortgelijke kosten	38	1.907.908	1.703.900
Saldo financiële baten en lasten		**1.851.658**	**1.608.115**
Resultaat voor belastingen		**-705.203**	**26.112.062**
Belastingen	39	-314.425	-522.823
Resultaat na belastingen		**-1.019.628**	**25.589.239**

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Kasstroomoverzicht over 2025

	2025	2025	2024	2024
Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.				
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	9.631.736		8.856.912	
Vergoedingen	418.154		318.951	
Overige bedrijfsontvangsten	10.576		15.165	
Renteontvangsten	43.792		84.668	
Saldo ingaande kasstroom		10.104.258		9.275.696
Uitgaven:				
Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	-1.067.339		-854.692	
Sociale lasten	-164.009		-130.811	
Pensioenlasten	-159.399		-122.550	
Onderhoudsuitgaven	-2.913.500		-2.044.968	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.589.988		-1.694.343	
Renteuitgaven	-1.837.271		-1.542.282	
Verhuurderheffing	0		0	
Leefbaarheid externe uitgaven	-1.288		-6.634	
Vennootschapsbelasting	-648.047		-860.504	
Saldo uitgaande kasstromen		-8.380.841		-7.256.784
Kasstroom uit operationele activiteiten		**1.723.417**		**2.018.912**
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	0		2.140.079	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	68.780		375.103	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		68.780		2.515.182
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-8.120.698		-9.092.152	
Verbeteruitgaven	-2.103.331		-3.644.204	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	0		-269.546	
Overige investeringen	0		-27.316	
Externe kosten bij verkoop	0		-46.000	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		**-10.224.029**		**-13.079.218**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		**-10.155.249**		**-10.564.036**
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		**-**		**-**
Kasstroom uit (Des) investeringen		**-10.155.249**		**-10.564.036**
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	8.000.000		11.000.000	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-575.000		-1.710.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**7.425.000**		**9.290.000**
Mutatie liquide middelen		**-1.006.832**		**744.876**

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2025

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 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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

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

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

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

Saldering van financiële instrumenten

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

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

Immateriële vaste activa

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

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

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

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

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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Grondslagen van de beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WSN en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

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 gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **17/06/2026**.

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, 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.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van WSN. Hierbij geldt:
o de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
ode meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

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

Overige financiele vaste activa

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

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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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 nieuwbouw.

Bij groot onderhoudsprojecten (woningverbetering of herstructurering) wordt, in het geval per balansdatum sprake is van een feitelijke dan wel juridische investeringsverplichting waarbij de geschatte kostprijs van het project hoger is dan de geschatte toename van de marktwaarde, 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 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.

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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 methode is 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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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).

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

1 Immateriele vaste activa

	2025	2024
Stand per 1 januari		
- Verkrijgingsprijzen	279.190	257.528
- Cumulatieve afschrijvingen	53.536	22.201
- Boekwaarde	225.654	235.327
Mutaties in het boekjaar		
- Investeringen	-	21.662
- Desinvesteringen	-	-
- Afschrijvingen	32.706	31.335
- Afschrijvingen desinvesteringen	-	-
- Saldo	-32.706	-9.673
Stand per 31 december		
- Verkrijgingsprijzen	279.190	279.190
- Cumulatieve afschrijvingen	86.242	53.536
- Boekwaarde	192.948	225.654

Dit betreft investeringen ERP-pakket.

Vastgoedbeleggingen

2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2025 DAEB	2025 Niet-DAEB
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	66.244.262	23.865.152
Cumulatieve waardeveranderingen	140.055.656	15.328.481
Marktwaarde	206.299.918	39.193.633
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiele verkrijgingen)		
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	3.378.209	43.344
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	14.809.550	
Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	-601.069	601.069
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	3.133.899	573.036
Saldo	20.720.589	1.217.449
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	86.444.984	24.109.941
Cumulatieve waardeveranderingen	140.575.524	16.301.142
Marktwaarde	227.020.508	40.411.082

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

Woningstichting Nieuwkoop heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de woongelegenheden. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.
Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatierapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Het validatie effect van 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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 € 165,8 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.

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Het gehanteerde rekenmodel betreft VMS/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 (min-max)	*€135-€190*	*€90-150*
- Exit yield (min-max)	*6,75% - 10,25%*	*8%*
- Leegwaarde (min-max)	*niet toegepast*	*niet toegepast*
- Disconteringsvoet (min-max)	*5,5,%-9,25%*	*5,75%-6,75%*
- Mutatie en verkoopkans (min-max)	*Na expiratie-datum 100%*	*7%-9%*
- Onderhoud (min-max)	*niet toegepast*	*€121-€268*
- 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. De markthuurstijging is niet toegepast, het handboek representeert een marktconforme stijging.

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 2025 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: 5,77%
* Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 6,8%
* Parkeergelegenheden: 6,75%
* Intramuraal zorgvastgoed: 5,78%

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt: €122.492.940. WSN heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 815	€ 1.266
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.677	€ 4.775
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.111	€ 1.188
4	Aantal verhuureenheden met EFG-label	42	3
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	0	0

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van WSN is als volgt: Een groot deel van onze complexen verhuren we voor 80% of 90% van de maximale waarde. Vaak adverteren we de woningen met 'passend toewijzen'. Dit betekent dat we de woning aanbieden voor 80/90% van de maximale huur, maar de huurprijs aftoppen als het inkomen lager is. Passend toewijzen houdt in dat huishoudens met een inkomen van maximaal de grens voor passend toewijzen, een woning met een huur van maximaal de aftoppingsgrens moet worden toegewezen. De gemiddelde huurprijs van onze sociale huurwoningen (DAEB) eind 2025 is 58% van de maximaal redelijke huur welke volgens de puntentelling van het Woningwaarderingssysteem (WWS) is toegestaan. Het gaat hier alleen om de zelfstandige woningen. Voor de zelfstandige huurwoningen uit de niet-DAEB tak geldt dat de huurprijs gemiddeld op 74 % van het WWS zit. Door naleving van de passend toewijzen regels is het niet altijd mogelijk om de streefhuur te realiseren. Daarom is in de beleidswaarde uitgegaan van een realisatiegraad van 82% van de vastgestelde streefhuur, gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over de afgelopen jaren.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:
-Planmatig onderhoud
-Contractonderhoud
-Mutatieonderhoud
-Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht WSN conditiemetingen overeenkomstig NEN 2767. WSN hanteert een periodieke actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen. De planning gebaseerd op de conditiemeting heeft namelijk slechts een betrouwbaarheid van 3 jaar. Vanaf het 4e jaar bepalen theoretische cycli de planning. In 2025 zijn de conditiescores voor het gehele bezit opnieuw bepaald middels inspecties.
Inmiddels is ook de keuze gemaakt voor een ander softwarepakket dat een integrale meerjarenonderhoudsplanning faciliteert. Binnen dit pakket worden de onderstaande onderdelen ten behoeve van een integrale onderhoudsaanpak geadministreerd.
•Planmatig onderhoud
•Investeringen
•Contracten
•Vraag gestuurd/woning gebonden onderhoud
•Niet planmatig onderhoud

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende theoretische cycli voor vervangen:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	
Hout	1x per 6 jaar
Hout vervolgsysteem	1x per 12 jaar
Onderhoud aan installaties	
CV	1x per 16 jaar
MV	1x per 24 jaar
Dak vervanging	
Keramische pannen	1x per 54 jaar
Beton pannen	1x per 42 jaar
Bitumineus	1x per 48 jaar
Kunststof	1x per 42 jaar
Riet	1x per 36 jaar
Zink	1x per 42 jaar
Voegwerk	1x per 36 jaar
Kozijnvervanging	1x per 48 jaar
Keukens	1x per 18 jaar op aanvraag en bij mutatie
Badkamers	1x per 30 jaar op aanvraag en bij mutatie
Toiletten	1x per 30 jaar op aanvraag en bij mutatie

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.
De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:
o Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
o Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting.

EFG-Label

Alle woningen met een E,F of G label zijn opgenomen in de Investeringsplanning Groot Onderhoud. Er is dus geen correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting.

Achterstallig Onderhoud

In de marktwaarde in verhuurde staat is geen achterstallig onderhoud ingerekend.

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**
Gemiddelde streefhuur per maand	+ €25	€ 5.716.896
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	+ €100	-/- € 4.267.140
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	+ €100	-/- € 4.267.140
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-/- € 10.488.751

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025
Stand per 1 januari	
Contractprijs (verkochte woningen)	17.751.415
Cumulatieve waardeveranderingen	15.645.879
Boekwaarde per 1 januari	33.397.294
Mutaties in het boekjaar	
Investeringen	-
Desinvestering (Terugkoop t.b.v. vrije verkoop)	-450.900
Waardeveranderingen	3.881.647
Overboeking naar voorraad	-
Saldo	3.430.747
Stand per 31 december	
Contractprijs (verkochte woningen)	17.508.865
Cumulatieve waardeveranderingen	19.319.176
Boekwaarde per 31 december	36.828.041

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2025 107 (2024:108). De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen KoopGarant, KoopComfort en MVE.

Koopgarant
Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2025 91 (2024: 90) 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 2025 1 (2024:1) 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 2025 nog 16 (2024: 16) zogenaamde MVE ®-woningen verkocht onder MVE voorwaarden. Bij 8 (2024:8) van deze woningen heeft WSN een onderhoudsverplichting. Voor al de woningen geldt de ook bij KoopGarant genoemde voorwaarde tot terugkoop bij aanbieding en afspraken inzake winst- en verliesdeling op een dergelijk moment.

De mutatiegraad van de onder voorwaarden verkochte woningen in 2025 was 0,93% (2024: 0,92%).

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2025	2024
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	13.060.351	3.900.426
Cumulatieve waardevermindering	-2.214.350	-1.641.673
Boekwaarde per 1 januari	**10.846.001**	**2.258.753**
Mutaties in het boekjaar		
Investeringen	8.030.684	9.159.925
Waardeveranderingen	-	-
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	14.809.550-	-
Overboeking van voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-73.083	-572.677
Saldo	6.851.949-	8.587.248
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	4.067.135	13.060.351
Cumulatieve waardevermindering	-73.083	-2.214.350
Boekwaarde per 31 december	**3.994.052**	**10.846.001**

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	816.510	124.933	941.442
- Cumulatieve afschrijvingen	167.798	77.235	245.033
- Boekwaarde	648.712	47.698	696.409
Mutaties:			
- Investeringen			-
- Desinvesteringen			-
- Afschrijvingen	-23.264	-11.762	-35.026
- Afschrijvingen desinvesteringen			-
- Saldo	-23.264	-11.762	-35.026
Stand per 31 december			
- Verkrijgingsprijzen	816.510	124.933	941.443
- Cumulatieve afschrijvingen	191.062	88.997	280.059
- Boekwaarde	**625.448**	**35.936**	**661.383**

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

6 Financiële vaste activa

		Latente belasting vordering
stand per 1 januari		463.771
- mutaties:		
-	afschrijving	-67.008
-	onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	
stand per 31 december		**396.763**

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

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De overgang van de partiële vrijstelling naar de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is geregeld in een (2e) vaststellingsovereenkomst tussen woningcorporaties en de Belastingdienst (de zogenaamde VSO2). Naast afspraken over de openingsbalanswaardering bevatte de VSO2 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen zoals projectontwikkeling.

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

De latente belastingpositie is berekend over verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van de waardering van vastgoedbezit. De post latente belastingvorderingen betreft de verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting. Om de latenties contant te maken is de gemiddelde rente op externe financiering ad 3,68% minus de vennootschapsbelasting gehanteerd. Dit levert een tarief op van 2,73%.

Waarderingsverschillen:	**Commercieel**	**Fiscaal**	**Verschil**	**Verschil x % VPB**	**Contante waarde**
- Vastgoedbeleggingen in exploitatie: Afschrijvingsfaciliteit	6.876.677	9.042.901	1.973.825	509.247	397.906
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie: bedrijfsgebouwen	625.448	621.016	-4.431	-1.143	-1.143
Totaal	**7.502.125**	**9.663.917**	**1.969.394**	**508.104**	**396.763**

Vastgoedbeleggingen in exploitatie: Afschrijvingsfaciliteit
De afschrijvingsfaciliteit betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd. Doordat in bepaalde situaties de fiscale boekwaarde van het vastgoed hoger is dan de commerciële boekwaarde waardeert deze o.g.v. een afschrijvingsfaciliteit. Hiervoor is een latentie gevormd ter hoogte van ca € 0,4 miljoen (2024: € 0,5 miljoen) op basis van een tarief van 25,8%.

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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

Vlottende Activa

7 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2025	2024
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
	-	-

Deze post heeft betrekking op de voorraad woningen ultimo boekjaar. Het aantal bedraagt 0 (2024: 0).

8 Overige voorraden

	2025	2024
Voorraad materialen	6.301	4.605
	6.301	4.605

Vorderingen

9 Vorderingen op huurders

	2025	2024
Vorderingen op huurders	196.336	259.842
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-65.574	-56.150
	130.762	203.692

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

10 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2025	2024
Omzetbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting	647.360	246.730
	647.360	246.730

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

10 Overlopende activa

	2025	2024
Overige	136.446	110.391
	136.446	110.391

Overlopende activa bestaat uit facturen die betaald zijn in 2025 maar betrekking hebben op 2026 € 30K en nog te ontvangen bedragen € 106K.

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

11 Effecten

	2025	2024
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 (2024: € 1.648). De effecten zijn niet geblokkeerd als onderpand voor verleende bankkredieten.

12 Liquide middelen

	2025	2024
Vrij opneembare banktegoeden	1.208.658	2.215.966
Spaartegoeden	475	-
	1.209.134	2.215.966

WSN beschikt per 31 december 2025 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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

13 Eigen vermogen

	Wettelijke reserve	*Herwaarderings reserve*	*Overige reserve*	*Totaal*
stand per 1 januari 2024	235.327	154.076.845	33.512.480	187.824.652
mutatie herwaardering	-	23.627.183	-23.627.183	-
realisatie herwaardering verkopen	-	-667.859	667.859	-
resultaat boekjaar	-	-	25.589.239	25.589.239
Mutatie wettelijke reserve	-9.673	-	9.673	-
stand per 31 december 2024	225.654	177.036.169	36.152.068	213.413.891
mutatie herwaardering	-	8.427.801	-8.427.801	-
realisatie herwaardering verkopen	-	-396.069	396.069	-
Mutatie wettelijke reserve	-32.706	-	32.706	-
resultaat boekjaar	-	-	-1.019.628	-1.019.628
Stand per 31 december 2025	**192.948**	**185.067.901**	**27.133.414**	**212.394.263**

Voor VOV-woningen is in de herwaardering een bedrag opgenomen van € 19.319.176
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 2025 ad € 1.019.628 ten laste van de overige reserves te brengen.

Beleidswaarde

Per 31 december 2025 is in totaal € 165,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 161,4 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 € 145 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Toegelaten instelling. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

14 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:	**2025**	**2024**
stand per 1 januari	-	569.345
Toevoeging ten laste van het resultaat	7.542.974	572.677
Onttrekking	-73.083	-1.142.022
stand per 31 december	7.469.891	-

De voorziening wordt naar verwachting binnen 1 jaar afgewikkeld.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

Langlopende schulden

15 Leningen kredietinstellingen

	2025	2024
Stand per 1 januari van leningen overheid en kredietinstellingen	47.237.374	37.947.374
Mutaties:		
- Nieuw opgenomen leningen	8.000.000	11.000.000
- Aflossingen	-575.000	-1.710.000
Saldo	7.425.000	9.290.000
- Aflossing komend jaar	-575.000	-575.000
Stand per 31 december van leningen overheid en kredietinstellingen	54.087.374	46.662.374
Stand per 1 januari agio op leningen	507.949	520.334
Mutaties:		
- Aflossingen	-12.451	-12.385
- Agio op nieuwe leningen		
Saldo	-12.451	-12.385
- Aflossing komend jaar	-12.517	-12.451
Stand per 31 december agio-leningen	482.981	495.498
Totaal stand per 31 december leningen kredietinstellingen	54.570.355	47.157.872

	2025	2024
De looptijd van de totale leningportefeuille is als volgt:		
< 1 jaar (opgenomen onder kortlopende schulden)	587.517	587.451
1-5 jaar	11.650.812	6.650.474
> 5 jaar	42.919.543	40.507.398
	55.157.872	47.745.323

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	35.202.374
Variabel rentende leningen	3.800.000
Agio op de leningen	495.498
Basisrenteleningen	15.660.000
Stand per 31 december 2025	55.157.872

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 0,465% 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 0,39%.

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2025 uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 3,68% (2024: 3,77%).

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

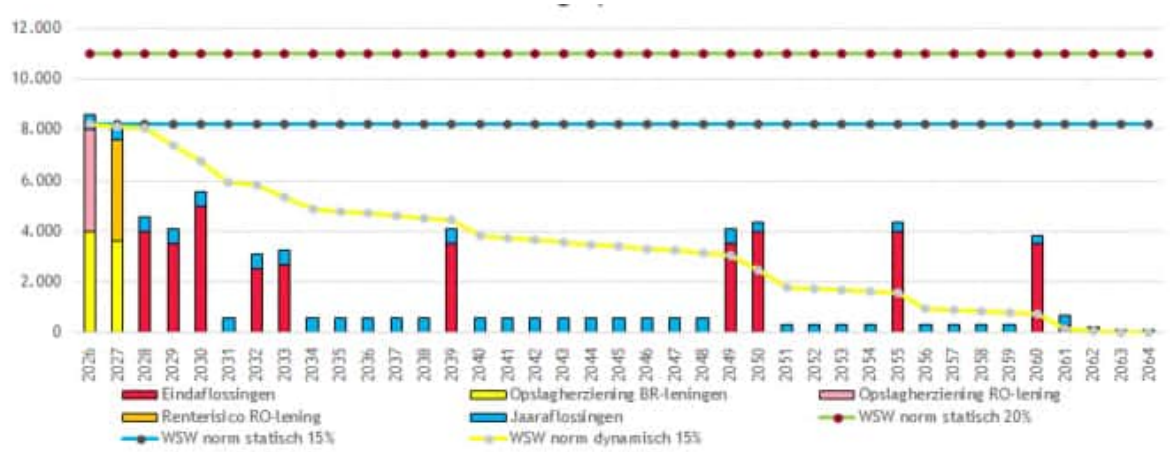
Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Renterisico bij herfinanciering
Vanaf 17 december 2024 is een geactualiseerd gezamenlijk beoordelingskader (GB) Aw/WSW van kracht. Op basis hiervan is in 2025 de financieringsstrategie geactualiseerd voor de periode 2025-2027. 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 2025 (* € 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 2025 was € 3,8 miljoen opgenomen.

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

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

Geldgever	Type lening	Restant hoofdsom	Opslagherzieningsdatum	Huidige opslag en looptijd
NWB Bank	Fixe-basisrente	€ 4.000.000	2 juli 2026	0,37%, periode 1 jaar
NWB Bank	Fixe-basisrente	€ 4.000.000	1 oktober 2026	0,09%, periode 4 jaar
NWB Bank	Lin.-basisrente	€ 3.500.000	2 juli 2027	0,39%, periode 2 jaar
NWB Bank	Lin.-basisrente	€ 3.740.000	1 september 2027	0,19%, periode 4 jaar

Herfinancieringsrisico
Op basis van het GB Aw/WSW heeft de toetsing van het herfinancieringsrisico plaatsgevonden op basis van een maximaal en minimaal risico (het wel/niet meenemen van de risicopositie basisrente-leningen). Hierbij scoort WSN in lijn met de Financieringsstrategie 2025-2027 een herfinancieringsrisico: 'Midden'. In de eerstvolgende 3 jaren bestaat uitsluitend het rsico dat een in 2028 te vervallen rolloverlening niet opnieuw gefinancierd kan worden.

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

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	22.091.657
Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB)	27.066.215
Stichting Pensioenfonds Werk en (re)integratie	6.000.000
Stand per 31 december 2025	55.157.872

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. Naast deze twee banken is er in 2024 een lening aangetrokken bij de Stichting Pensioenfonds Werk en (re)integratie. Het tegenpartijrisico is hiermee beperkt.

Looptijd
De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2025 21,3 jaar (2024: 25,4 jaar).

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

Actuele waarde
De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2025 € 58,7 miljoen (2024: € 61,3 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van een disconteringsvoet van de 6 maands euribor-renteswap curve (2024: idem). De boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 55,2 miljoen (2024: € 47,7 miljoen).

Leningen met uitgestelde storting

Per 31 december 2025 heeft WSN geen leningen met uitgestelde storting na 2025 afgesloten (2024: evenmin leningen met uitgestelde storting).

16 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkopen onder voorwaarden

	2025
stand per 1 januari	30.350.103
mutaties	
- Terugkoop verplichting vervallen ivm gerealiseerde terugkopen	-439.325
- Waardemutatie terugkoopverplichting	3.100.346
stand per 31 december	33.011.124

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2025 uit hoofde van de regeling Koopgarant, Koopcomfort en MVE een terugkoopverplichting inzake 107 (2024: 108) woningen. De MVE regeling houdt in dat de woningen zijn verkocht met een korting van 0-20%. Afhankelijk van het verleende kortingspercentage varieert het aandeel van de koper bij de waardestijging van de woning tussen 100 en 60%. De koper deelt in deze regeling niet mee in de waardedaling.

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

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

17 Overige schulden

	2025
Overige schulden	9.175
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-
Stand per 1 januari 2025	9.175
Mutaties boekjaar:	
- Ontvangen waarborgsommen	-
- Terugbetaalde waarborgsommen	-
Stand per 31 december 2025	9.175
Af: Kortlopende deel per 31 december 2025	-
Langlopende deel per 31 december 2025	9.175
Looptijd van:	
-Niet langer dan 1 jaar	-
-Tussen 1 en 5 jaar	-
-Langer dan 5 jaar	9.175

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

Kortlopende schulden

	2025	2024
18 Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van langlopende schulden	587.517	587.451
	587.517	587.451
19 Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	1.754.972	837.621
	1.754.972	837.621
20 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	710.876	488.163
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	46.275	37.855
Vennootschapsbelasting	-	-
	757.151	526.018
21 Schulden ter zake van Pensioenen	**16.352**	12.961
22 Overige schulden		
Schuld verlofdagen	61.144	54.222
Overige	8.160	60.999
	69.304	115.221
23 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente op leningen	742.383	672.421
Vooruitontvangen huren	33.429	29.786
Overige	220.415	193.097
	996.227	895.304

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

Onder de post overige zitten diverse posten waaronder m.n. €8K te betalen aan VVE's.

Onder de post overige zitten diverse nog te betalen kosten waaronder kosten onderhoudskosten €73K, Nieuwbouw €73K diverse bedrijfskosten €27K, accountantskosten €35K, en overige €12K.

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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

24 Financiële instrumenten

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

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

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

Kredietrisico
De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 0 miljoen (2024: € 0 miljoen), zijnde deelnemingen en vorderingen op deelnemingen en overige financiële vaste activa. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 0,3 miljoen (2024: € 0,3 miljoen).

Kredietmitigerende aspecten
De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de vorderingen op huurders ad € 131 duizend (2024: € 204 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 2025 € 58,7 miljoen (2024: € 61,3 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van een disconteringsvoet van de 6 maands euribor-renteswap curve (2024: idem). De boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 55,2 miljoen (2024: € 47,7 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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

25 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

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

Borgstelling
Per 31 december 2025 zijn er geen borgstellingen verstrekt (2024: 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 2025 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 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 13.568) en het gecommitteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 1,3 miljoen per 31 december 2025 (€ 1 miljoen per 31 december 2024)

WSN zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 0,6 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 0,465 procentpunt. In 2026 dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden.
Het maximum op te nemen bedrag van deze lening bedraagt € 4 miljoen. Ultimo boekjaar 2025 heeft Woningstichting Nieuwkoop € 3,8 miljoen hiervan opgenomen. Woningstichting Nieuwkoop heeft het recht om nog € 0,2 miljoen op te nemen.

Investeringsverplichtingen
WSN is per 31 december 2025 € 9.998.165 (2024: € 4.094.204) verplichtingen richting leveranciers voor nieuwbouw-projecten en groot onderhoud aangegaan.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

Bedrijfsopbrengsten

Alle opbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland

26 Huuropbrengsten	**2025**	**2024**
Netto huur	9.760.728	9.005.665
Huurderving wegens leegstand	-124.222	-125.122
Huurderving wegens oninbaarheid	-35.086	-6.050
	9.601.420	8.874.493
Huurderving in % van de nettohuur	1,27%	1,39%
Huurachterstand in % van de nettohuur	2,01%	2,89%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

In 2025 is de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op 5%.

In 2025 geldt de huursombenadering. In de nationale Prestatieafspraken 2025-2035 is afgesproken dat de huursom niet harder mag stijgen dan 4,5%. De huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen is niet opgenomen in de huursom.
Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2025 dus 4,5% (2024: 5,3%).

27 Opbrengsten servicecontracten	**2025**	**2024**
Servicecontracten	377.050	277.575
Onderhoudsservice	34.204	33.319
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-5.387	-2.428
Te verrekenen met bewoners	-10.725	45.314
	395.142	353.780

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

28 Lasten servicecontracten	**2025**	**2024**
Servicekosten	366.895	389.171
Onderhoudsservice	24.332	29.115
	391.227	418.286

29 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	**2025**	**2024**
Toegerekende organisatiekosten	810.551	744.350
Overig	45.276	42.085
	855.827	786.435

30 Lasten onderhoudsactiviteiten	**2025**	**2024**
Klachtenonderhoud	987.855	807.327
Mutatieonderhoud	389.915	307.499
Planmatig onderhoud	1.377.666	642.689
Toegerekende organisatiekosten	816.869	735.851
	3.572.305	2.493.367

De onderhoudskosten zijn in 2025 43% hoger dan 2024. Dit komt voornamelijk omdat in 2025 meer planmatig onderhoud is uitgevoerd na invulling vacature en actualisatie conditiemeting en meerjarenonderhoudsbegroting.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

31 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**2025**	**2024**
Belastingen exploitatie	482.520	456.826
Verhuurderheffing	-	-
Erfpacht	-	97
Verzekeringen	56.166	45.418
Contributies (Aedes)	11.041	10.798
Algemeen beheerkosten VVE	16.282	14.670
	566.009	527.809

32 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**2025**	**2024**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	-	-

33 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**2025**	**2024**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	69.525	2.525.001
Directe verkoopkosten	-1.176	-64.329
Opbrengst vastgoedportefeuille	68.349	2.460.672
Toegerekende organisatiekosten	-56.648	-54.851
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-1.778.144
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11.701	627.678

In 2025 zijn er geen woningen verkocht (2024: 2), geen verkopen uit exploitatie (2024:1) en geen doorverkoop van teruggekochte VOV-woning (2024: 1). De opbrengst in 2025 betreft de afkoop van de voorwaarden van 1 KoopGarant woning (2024:0). In 2024 was één zorgcomplex verkocht met 8 woningen. In 2025 zijn er 2 (2024:5) overhevelingen geweest van DAEB naar niet-DAEB.

34 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	**2025**	**2024**
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-7.542.974	-572.677
Toegerekende organisatiekosten	-161.310	-152.771
	-7.704.284	-725.448

34 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**2025**	**2024**
DAEB vastgoed in exploitatie	3.133.899	17.848.301
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	573.036	5.072.384
	3.706.935	22.920.685

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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

34 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht	2025	2024
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV activa	3.881.647	800.908
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV passiva	-3.100.346	-641.888
Waardeverandering als gevolg van terugkoop	-11.575	-20.450
	769.726	138.570

De niet-gerealiseerde waardemutatie vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt met name veroorzaakt door de positieve waarde ontwikkeling van deze portefeuille. In 2025 bedraagt deze positieve waarde ontwikkeling in totaal 11,32% (2024: 2,62%) voor een bedrag van € 781.301 (2024: € 159.020). De afkoop in 2025 van in totaal 1 VOV woning heeft geresulteerd in een resultaat van € 11.575 negatief.

35 Overige organisatiekosten	2025	2024
Totale organisatiekosten te verdelen	2.105.874	1.931.369
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	-810.551	-744.350
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	-816.869	-735.851
Af: toegerekende organisatiekosten nieuwbouw	-161.310	-152.771
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	-56.648	-54.851
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	-53.279	-46.739
	207.218	196.806
Bijdrage heffing Autoriteit woningcorporaties	7.501	6.774
Obligoheffing	13.568	11.775
Totaal overige organisatiekosten	228.287	215.356

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.

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	2025	2024
Salarissen	1.067.339	854.275
Sociale lasten	164.009	130.811
Pensioenlasten	135.248	104.520
Overige personeelskosten	86.033	313.431
	1.452.629	1.403.037

Personeelsbestand
Gedurende het boekjaar 2025 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 12,8 (2024: 12,0). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

	2025	2024
Management	1,6	0,9
Exploitatie	6,8	7,4
Administratie	2,8	2,8
Overige	1,6	0,9
	12,8	12,0

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9,3% (ultimo 2024 130,3%). 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 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Afschrijvingen op materiele vaste activa en immateriele vaste activa	**2025**	**2024**
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	35.026	34.710
Immateriele vaste activa	32.706	31.335
	67.732	66.045

36 Opbrengst overige activiteiten	**2025**	**2024**
Opbrengst overige activiteiten	33.332	25.447
Netto resultaat overige activiteiten	33.332	25.447

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

37 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**2025**	**2024**
Rente op overige financiële vaste activa	56.250	95.785
Overige opbrengsten	-	-
	56.250	95.785

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

38 Rentelasten en soortgelijke kosten	**2025**	**2024**
Leningen overheid en kredietinstellingen	1.907.908	1.703.900
Rente overig	-	-
	1.907.908	1.703.900

39 Belastingen

	2025	**2024**
Acute belastingen boekjaar	-247.417	-292.047
Acute belastingen voorgaande jaren	-	-
Mutatie latente belastingen	-67.008	-230.776
	-314.425	-522.823

Acute belastingen boekjaar
De acute belastingen zijn als volgt bepaald:

Resultaat vóór belastingen:	-705.203	26.112.062
· Afschrijvingen	-173.268	-191.743
· Verkoopresultaat bestaand bezit	-	-1.070.166
· Onderhoudskosten	-2.044.268	-1.417.605
· Waardeveranderingen	3.066.313	-22.486.578
· Toegerekende organisatiekosten nieuwbouw aan waardeveranderingen	-	-
· Fiscaal toegerekende rente onroerde zaken in ontwikkeling	79.211	52.355
· Vestia	-	-
· Gebruik herinvesteringsreserve	-68.349	-373.426
· Overige tijdelijke en permanente verschillen	-	-
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	859.639	-25.487.163
Verliesverrekening	-	-
Belastbaar bedrag	154.436	624.899
Bij: Niet aftrekbare rente i.v.m. ATAD1	851.658	555.760
Bij: Beperkt aftrekbare kosten	5.600	5.600
Af: KIA	-	-1.583
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar	1.011.694	1.184.676
Acute belastingen boekjaar	-247.417	-292.047

40 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling 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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

41 Honoraria van de accountant

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

	Verstegen Accountants 2025	Verstegen Accountants 2025 overig	Verstegen Accountants totaal 2025
Onderzoek van de jaarrekening (Verstegen Accountants)	85.524	-	85.524
Andere controle opdrachten (Verstegen Accountants)	3.303	-	3.303
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	7.986	7.986
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	88.827	7.986	96.813

	Verstegen Accountants 2024	Verstegen Accountants 2024 overig	Verstegen Accountants totaal 2024
Onderzoek van de jaarrekening (Verstegen Accountants)	62.872	-	62.872
Andere controle opdrachten (Verstegen Accountants)	3.170	-	3.170
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	6.050	6.050
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	66.042	6.050	72.092

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 (2024), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2025 (2024) zijn verricht.

42 Gebeurtenissen na balansdatum

Voorgenomen juridische fusie en wijziging boekjaar
Na balansdatum, op 20 januari 2026, heeft Woningstichting Nieuwkoop een intentieverklaring ondertekend met WYwonen en Woondiensten Aarwoude om te komen tot een juridische fusie. Het doel van deze fusie is het versterken van de volkshuisvestelijke slagkracht in de regio en het borgen van de investeringscapaciteit voor de opgaven op het gebied van beschikbaarheid en verduurzaming.
De beoogde fusiedatum is nog niet definitief vastgesteld. Voorlopig wordt uitgegaan van 2 november 2026.
Op het moment van het opmaken van deze jaarrekening is de fusie nog onder voorbehoud van:
• De definitieve besluitvorming door de Raad van Commissarissen en het Bestuur na afronding voorbereidende werkzaamheden;
• De wettelijk verplichte zienswijzen van de gemeente Nieuwkoop en de huurdersorganisaties;
• De formele goedkeuring (zienswijze) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
Deze voorgenomen fusie heeft geen gevolgen voor de waardering van de activa en passiva per 31 december 2025.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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

De bezoldiging van het bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2025 is als volgt:

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

Functie (functienaam)	**C. Nolet** Directeur-bestuurder	**C. Klap** Directeur-bestuurder (a.i)
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-25	1-mrt-25
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-25	31-dec-25
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja
Deeltijdfactor	88,889%	82,251%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	100.767	78.697
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.657	11.664
Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	**116.424**	**90.361**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	116.445	90.386
Vergelijkende cijfers 2024		
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	
Deeltijdfactor	88,889%	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	95.404	
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.817	
Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	**110.221**	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	110.222	

Toezichthoudende topfunctionarissen

Functie (functienaam)	**W.P. de Ridder** Voorzitter RvC	**M.M.A. van der Voort** Vice-voorzitter RvC	**W. Würdemann** Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-25	1-jan-25	1-jan-25
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-25	31-dec-25	31-dec-25
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	**15.720**	**10.480**	**10.480**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.650	13.100	13.100
Individueel toepasselijk maximum beëindigingsvergoeding	11.250	7.500	7.500
Vergelijkende cijfers 2024			
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	1-jul-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	**12.400**	**9.920**	**4.960**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.517	12.400	6.234

Toelichting
De raad van commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting Woningstichting Nieuwkoop ingedeeld in Klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het bestuur van € 131.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de raad van commissarissen bedraagt € 19.650 en voor de overige leden van de raad van commissarissen € 13.100. Deze maxima worden niet overschreden.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

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

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

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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Balans DAEB per 31 december 2025

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	2025	2024
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
- Overige immateriële vaste activa	192.948	225.654
	192.948	**225.654**
Vastgoedbeleggingen		
- Daeb vastgoed in exploitatie	227.020.508	206.299.918
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	26.932.051	24.041.901
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.994.052	10.846.001
	257.946.611	**241.187.820**
Materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	661.383	696.409
	661.383	**696.409**
Financiële vaste activa		
- Latente belasting vordering	169.088	214.299
- Netto vermogenswaarde niet-Daeb	42.121.630	40.982.984
	42.290.718	**41.197.283**
Totaal vaste activa	**301.091.660**	**283.307.167**
Vlottende activa		
Voorraden		
- Overige voorraden	6.301	4.605
	6.301	**4.605**
Vorderingen		
- Vorderingen op huurders	119.163	195.792
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	495.234	324.953
- Overlopende activa	136.446	110.391
	750.843	**631.136**
Effecten	1.551	1.551
Liquide middelen	286.589	998.284
Totaal vlottende activa	**1.045.284**	**1.635.577**
Totaal activa	**302.136.944**	**284.942.743**

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Passiva

	2025	2024
Eigen vermogen	**212.394.264**	**213.413.893**
Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.365.492	-
Totaal voorzieningen	**7.365.492**	**-**
Langlopende schulden		
- Leningen kredietinstellingen	54.570.355	47.157.872
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.656.594	21.434.469
Totaal langlopende schulden	**78.226.949**	**68.592.341**
Kortlopende schulden		
- Interne Lening	-	-
- Schulden aan kredietinstellingen	587.517	587.451
- Schulden aan leveranciers	1.754.972	837.621
- Belastingen en premies sociale verzekering	757.151	526.018
- Schulden ter zake van pensioenen	14.390	11.406
- Overige schulden	61.967	108.714
- Overlopende passiva	974.243	865.300
Totaal kortlopende schulden	**4.150.239**	**2.936.509**
Totaal passiva	**302.136.944**	**284.942.743**

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2025

	2025	2024
Huuropbrengsten	7.925.564	7.318.031
Opbrengsten servicecontracten	319.206	300.599
Lasten servicecontracten	-315.383	-413.685
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-753.788	-693.542
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.090.015	-2.136.061
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-487.646	-455.708
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**3.597.939**	**3.919.633**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-**	**-**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	69	2.461.277
Toegerekende organisatiekosten	-49.850	-48.345
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-1.778.144
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**49.782-**	**634.789**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.384.454	-707.328
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.133.899	18.438.282
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	668.025	113.968
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**3.582.530-**	**17.844.922**
Opbrengsten overige activiteiten	27.994	20.284
Netto resultaat overige activiteiten	**27.994**	**20.284**
Overige organisatiekosten	202.521	191.199
Leefbaarheid	47.449	46.483
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-51.194	-86.091
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.907.908	1.703.900
Saldo financiële baten en lasten	**1.856.715**	**1.617.809**
Resultaat voor belastingen	**2.113.063-**	**20.564.138**
Belastingen	-45.211	-368.696
Resultaat deelnemingen	1.138.646	5.393.799
Resultaat na belastingen	**1.019.629-**	**25.589.241**

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Kasstroomoverzicht DAEB over 2025

bedragen x € 1.000

	2025	2025	2024	2024
Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.				
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	7.945		7.301	
Vergoedingen	343		266	
Overige bedrijfsontvangsten	5		9	
Renteontvangsten	39		75	
Saldo ingaande kasstroom		**8.332**		**7.652**
Uitgaven:				
Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	-939		-752	
Sociale lasten	-144		-115	
Pensioenlasten	-140		-108	
Onderhoudsuitgaven	-2.468		-1.760	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.384		-1.544	
Renteuitgaven	-1.837		-1.550	
Verhuurderheffing	0		0	
Leefbaarheid externe uitgaven	-1		-5	
Vennootschapsbelasting	-170		-688	
Saldo uitgaande kasstromen		**-7.085**		**-6.522**
Kasstroom uit operationele activiteiten		**1.247**		**1.130**
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	797		4.181	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		**797**		**4.181**
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-8.121		-9.092	
Verbeteruitgaven	-2.060		-3.493	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	-		-270	
Overige investeringen	-		-27	
Externe kosten bij verkoop	-		-11	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		**-10.181**		**-12.893**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		**-9.384**		**-8.712**
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		**-**		**-**
Kasstroom uit (Des) investeringen		**-9.384**		**-8.712**
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	8.000		11.000	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-575		-1.710	
Aflossing ongeborgde leningen	-		-800	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**7.425**		**8.490**
Mutatie liquide middelen		**-712**		**907**

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Balans niet-DAEB per 31 december 2025

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	2025	2024
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
- Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	40.411.082	39.193.633
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	9.895.991	9.355.393
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
	50.307.073	**48.549.026**
Financiële vaste activa		
- Latente belasting vordering	227.675	249.472
	227.675	**249.472**
Totaal vaste activa	**50.534.748**	**48.798.498**
Vlottende activa		
Voorraden		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
	-	-
Vorderingen		
- Interne lening	-	-
- Vorderingen op huurders	11.599	7.900
- Belastingen en premies sociale verzekering	152.126	-
	163.725	**7.900**
Liquide middelen	922.544	1.217.682
Totaal vlottende activa	**1.086.269**	**1.225.582**
Totaal activa	**51.621.017**	**50.024.080**

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Passiva

	2025	2024
Eigen vermogen	**42.121.630**	**40.982.984**
Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	104.399	-
Totaal voorzieningen	**104.399**	**-**
Langlopende schulden		
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.354.530	8.915.633
- Overige schulden	9.175	9.175
Totaal langlopende schulden	**9.363.705**	**8.924.808**
Kortlopende schulden		
- Schulden aan leveranciers	-	-
- Belastingen en premies sociale verzekering	-	78.222
- Schulden ter zake van pensioenen	1.962	1.555
- Overige schulden	7.337	6.507
- Overlopende passiva	21.984	30.003
Totaal kortlopende schulden	**31.283**	**116.287**
Totaal passiva	**51.621.017**	**50.024.080**

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2025

	2025	2024
Huuropbrengsten	1.675.857	1.556.462
Opbrengsten servicecontracten	75.935	53.181
Lasten servicecontracten	-75.844	-4.601
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-102.039	-92.893
Lasten onderhoudsactiviteiten	-482.289	-357.306
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-78.364	-72.102
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**1.013.256**	**1.082.742**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-**	**-**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	68.280	-605
Toegerekende organisatiekosten	-6.798	-6.506
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**61.482**	**-7.111**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-319.830	-18.121
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	573.036	4.482.403
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	101.701	24.602
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**354.907**	**4.488.884**
Opbrengsten overige activiteiten	5.339	5.163
Netto resultaat overige activiteiten	**5.339**	**5.163**
Overige organisatiekosten	25.766	24.157
Leefbaarheid	6.413	7.290
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-5.056	-9.694
Saldo financiële baten en lasten	**5.056-**	**9.694-**
Resultaat voor belastingen	**1.407.861**	**5.547.926**
Belastingen	-269.215	-154.127
Resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat na belastingen	**1.138.646**	**5.393.798**

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2025

bedragen x € 1.000

	2025	2025	2024	2024
Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.				
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huren	1.687		1.556	
Vergoedingen	76		53	
Overige bedrijfsontvangsten	5		6	
Renteontvangsten	5		18	
Saldo ingaande kasstroom		**1.773**		**1.633**
Uitgaven:				
Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	-128		-103	
Sociale lasten	-20		-16	
Pensioenlasten	-19		-15	
Onderhoudsuitgaven	-445		-285	
Overige bedrijfsuitgaven	-206		-150	
Leefbaarheid externe uitgaven	-0		-2	
Vennootschapsbelasting	-478		-172	
Saldo uitgaande kasstromen		**-1.296**		**-743**
Kasstroom uit operationele activiteiten		**477**		**890**
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	-		375	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	69		-0	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		**69**		**375**
MVA uitgaande kasstroom				
Verbeteruitgaven	-44		-152	
Aankoop woon- en niet- Woongelegenheden	-797		-1.700	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	-		-375	
Externe kosten bij verkoop	-		-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		**-841**		**-2.227**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		**-772**		**-1.852**
FVA				
Overige ontvangsten	-		800	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		**-**		**800**
Kasstroom uit (Des) investeringen		**-772**		**-1.052**
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**-**		**-**
Mutatie liquide middelen		**-295**		**-162**

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten bestaan uit de exploitatie van 115 woningen, 70 garages en 7 commerciële bedrijfsruimtes.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Nieuwkoop, 17 juni 2026

Het bestuur:

C. Klap

De raad van commissarissen:

Dr. W.P. de Ridder

ir. W.W. Würdemann MBA MRICS

drs. M.M.A. van der Voort

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. **17/06/2026**.

Overige gegevens

Resultaatbestemming
De raad van commissarissen heeft besloten het resultaat na belastingen over het boekjaar 2025 ad € 1.019.628 ten laste van de overige reserves te brengen.

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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

VERSTEGEN
accountants en adviseurs

Noordendijk 207
Postbus 574
3300AN Dordrecht

T. (078) 648 15 55
info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Nieuwkoop zoals vereist in de Wet toezicht accountants-organisaties, 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 hoofdstuk 4.6 van het bestuursverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Dit risico hebben wij toegespitst op de verwerking van memoriaalboekingen, met als specifiek aandachtspunt het opschonen van grootboekrekeningen als gevolg van de voorgenomen fusie. Op dit risico is ingespeeld door de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing te evalueren, 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. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de stichting, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur en raad van commissarissen of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een derde frauderisico is het risico op onrechtmatige uitstroom van middelen als gevolg van ontbrekende controletechnische functiescheiding bij het muteren van crediteuren stamgegevens. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd en wijzigingen in stamgegevens geselecteerd op basis van kwalitatieve en kwantitatieve risicocriteria. Deze hebben wij gecontroleerd met onderliggende documentatie en goedkeuringen. 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 uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengsten, opbrengsten overige activiteiten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de 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 hoofdstuk 4.8 van 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 toelichting bij de jaarrekening onder de vastgoedbeleggingen. 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 het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

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 (als bijlage bij de jaarrekening) en de overige gegevens.

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

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

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

VERSTEGEN
accountants en adviseurs

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij 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,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:
Arthur van der Have
17 juni 2026 15:32 +02:00

A. (Arthur) van der Have MSc RA

BIJLAGE:

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2025

1 Dienstverlening op orde 2
1.1 Optimaliseren dienstverlening en klantbediening 2
1.1.1 Het KWH huurlabel 2
1.1.2 Persoonlijke dienstverlening 2
1.2 Huurdersbelangen en participatie 3
1.2.1 Huurdersbelangenvereniging HBV 3
1.2.2 Bewonerscommissies 3
1.2.3 Afstemming met gemeente Nieuwkoop en andere stakeholders 3
1.3 Klachtencommissie 4
1.4 Huurcommissie 4
2 Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen 4
2.1 Verhuur 4
2.1.1 Aantal verhuringen 4
2.1.2 Voorrang voor Nieuwkopers door lokaal maatwerk 5
2.2 Toewijzing van huurwoningen 6
2.3 Bijzondere doelgroepen 8
2.3.1 Statushouders 8
2.3.2 Urgenten 8
2.3.3 Contingentenregeling voor bijzondere doelgroepen 8
2.4 Huurbeleid 9
2.4.1 Gemiddelde huurprijs 9
2.4.2 Ontwikkeling vastgoed-woning-portefeuille 9
2.4.3 Huurverhoging 10
2.4.4 Huursomstijging 10
2.4.5 De maximaal toegestane huursomstijging in 2025 was 4,5% 10
2.5 Huurderving 10
2.6 Achterstanden vorderingen op huurders 10
2.7 Verkoop 11
2.8 Leefbaarheid 11
3 Kwaliteit van onze woningvoorraad 11
3.1 De woningvoorraad 11
3.1.1 Geschikte woningen 13
3.1.2 Intramurale zorg 13
3.2 Dagelijks onderhoud 13
3.2.1 Reparatieverzoeken 14
3.2.2 Asbest 14
3.2.3 Keukens/badkamers 14
3.2.4 Mutaties 14
3.2.5 Serviceonderhoud 14
3.2.6 Woningverbetering, Zelf aangebrachte Voorzieningen en WMO 14
3.3 Planmatig-, contract- en groot onderhoud 15
3.3.1 Planmatig onderhoud 15
3.3.2 Contractonderhoud 15
3.3.3 Groot onderhoud 15
3.3.4 Conditiescore 15
3.3.5 Energielabels 16
3.3.6 VVE beheer 16
4 Projecten herontwikkeling, sloop, nieuwbouw en aankoop 17
4.1 Sloop/nieuwbouw 17

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

4.1.1 Weteringplein te Nieuwveen 17
4.1.2 Koetshuislocatie te Nieuwkoop 17
4.2 Nieuwbouw 17
4.2.1 Buytewech-Noord te Nieuwkoop 17
4.2.2 Lindelaan te Nieuwkoop 18
4.3 Aankoop 18

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

1. Dienstverlening op orde

1.1 Optimaliseren dienstverlening en klantbediening

1.1.1 Het KWH huurlabel

Het optimaliseren van onze dienstverlening is één van de fundamenten uit ons ondernemingsplan. Om een goed inzicht in onze klanttevredenheid te krijgen, laten we al jarenlang de kwaliteit van onze dienstverlening meten door KWH, het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Hieronder worden de resultaten over 2025 op de verschillende onderdelen weergegeven.

Tabel: resultaten meting KWH

Onderdeel	2025	2024	2023	2022	2021	Norm
Algemene dienstverlening	7,0	6,7	6,9	7,0	7,5	7
Nieuwe woning	7,8	7,8	7,8	7,4	7,4	7
Huur opzeggen	7,8	7,6	8,9	7,3	9,3	7
Reparaties	8,1	8,1	6,7	7,9	7,9	7
Totaal	7,7	7,7	7,8	7,4	7,9	7

In 2025 is onze KWH certificering weer verlengd. Wij blijven ons inzetten voor het verbeteren van onze dienstverlening. We blijven dicht bij onze huurders staan en blijven goed bereikbaar.

1.1.2 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 zowel aan de balie als telefonisch bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 09.00 tot 17.00 en op vrijdag van 09.00 tot 12.30 uur. Na kantoortijden en in de weekenden is de telefoon doorgeschakeld naar onze externe bereikbaarheidsdienst. Zij beoordelen de klacht en schakelen indien nodig het juiste bedrijf in om de spoedeisende klacht te verhelpen. Het voordeel hiervan is een gegarandeerde 24 uurs-bereikbaarheid en een efficiënte doorgeleiding van de vraag. De bereikbaarheidsdienst is door WSN samen met collega-corporatie Woondiensten Aarwoude gecontracteerd.

Onze ruime openingstijden worden gewaardeerd door met name onze wat oudere huurders. Zij vinden het plezierig om hun vraag of reparatieverzoek direct aan onze balie te komen melden.
Via www.hureninhollandrijnland.nl is ons actuele woningaanbod te vinden; sociale huurwoningen, maar ook kamers, garages en vrijesector woningen. Een link op onze eigen website verwijst direct door naar de website van Huren in Holland Rijnland.

In 2025 verstuurde WSN driemaal 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. In de Woonflits

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

wordt een aannemer of een medewerker voorgesteld. Op deze manier raken de huurders bekend met de activiteiten van WSN en met bedrijven die WSN inschakelt voor diverse werkzaamheden en uit naam van WSN bij huurders werkzaamheden verrichten. En zo leren onze huurders de medewerkers van WSN goed kennen.

1.2 Huurdersbelangen en participatie

1.2.1 Huurdersbelangenvereniging HBV

In 2025 bestond het bestuur van de HBV net als vorig jaar uit vijf betrokken huurders.

In 2025 is 7 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 2025 tweemaal door WSN om een advies gevraagd: op het huurprijsbeleid (huuraanpassing 1 juli 2025) en op de onderhoudsbegroting 2026. Om goed advies uit te kunnen brengen heeft de HBV deskundigheidsondersteuning ontvangen van Stade Advies.

1.2.2 Bewonerscommissies

WSN kent in 2025 twee bewonerscommissies: BC Vijverhof en BC Kaleidoskoop.

BC Vijverhof
De bewonerscommissie Vijverhof bestaat inmiddels uit twee personen. WSN heeft met de bewonerscommissie Vijverhof in 2025 tweemaal vergaderd. Er is onder andere gesproken over de schoonmaak, onderhoud aan het gebouw en de servicekosten. De bewonerscommissie verstuurt periodiek een nieuwsbrief aan de bewoners van het complex. Zij vertegenwoordigt de huurders van de Vijverhof.

BC Kaleidoskoop
De bewonerscommissie bestaat uit twee personen. Zij vertegenwoordigt de huurders van De Verbinding. WSN heeft met de bewonerscommissie Kaleidoskoop in 2025 drie vergaderingen en meerdere malen mailcontact gehad. Er is gesproken over schoonmaak, servicekosten, de algemene fietsenstalling, de tuin en de lift. Er zijn daarnaast drie vergaderingen geweest met de BC Kaleidoskoop, WIJdezorg, SKN, Bibliotheek en WSN over alle lopende zaken in het gebouw.

1.2.3 Afstemming met gemeente Nieuwkoop en andere stakeholders

In 2025 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.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

1.3 **Klachtencommissie**

Woningstichting Nieuwkoop heeft samen met 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 2025 één klacht over WSN ontvangen. Deze klacht is niet in behandeling genomen omdat de huurder om compensatie of huurverlaging vroeg. De huurder is doorverwezen naar de Huurcommissie.

1.4 **Huurcommissie**

In 2025 is er acht keer een zaak aanhangig gemaakt bij de huurcommissie.
Vijf zaken gingen over huurverhoging, drie over onderhoudszaken. WSN is in alle zaken in het gelijk gesteld.

2 Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen

2.1 **Verhuur**

2.1.1 **Aantal verhuringen**

In 2025 heeft Woningstichting Nieuwkoop 119 nieuwe huurcontracten afgesloten. We hebben 108 sociale huurwoningen volgens de EU-normen toegewezen. We hebben 9 woningen in de vrije sector verhuurd.

		2025		2024	
	Norm	Gerealiseerd		Gerealiseerd	
	%	Aantal	%	Aantal	%
Resumé					
Totaal aantal nieuwe contracten				59	
Aantal vervolgcontracten (contractvorm wijzigingen)		0		0	
Totaal aantal toewijzingen periode				59	
Passend toewijzen					
Passend	95	56	100,0	29	100,0
Niet passend			0,0	0	0,0
Totaal passend toewijzen		63	100,0	29	100,0
Overige toewijzingen buiten passend toewijzen					
Intermediaire verhuur		0		0	
Niet relevant voor passend toewijzen		0		0	
Onder inkomensgrens, boven huurtoeslaggrens *		1		1	

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

Boven inkomensgrens, boven huurtoeslag-grens *		8		10	
Boven inkomensgrens, onder huurtoeslag-grens *		54		19	
Totaal buiten passend toewijzen		63		30	
* Toelichting: inkomensgrenzen volgens normen Passend toewijzen					

Toewijzingen sociale verhuringen volgens EU-norm					
Primair	92,5	108	100,0	48	100,0
Eenpersoonshuishoudens tot €49.669		64		33	68,8
Meerpersoonshuishoudens tot €54.847		44		15	31,3
Vrij toewijsbaar	7,5	2	0,0		0,0
Eenpersoonshuishoudens vanaf €49.669		0	0,0	0	0,0
Meerpersoonshuishoudens vanaf €54.847		2	0,0	0	0,0
Onbekend (Bewonersaantal ontbreekt)		0	0,0	0	0,0
Onbekend (Huishoudinkomen aanvang ontbreekt)					
Totaal volgens EU norm		110	100,0	48	100,0
Overige toewijzingen buiten EU-norm					
Intermediaire verhuur		0		0	
Overige uitgesloten contractvormen		0		0	
Boven huurtoeslaggrens		9		11	
Totaal overige toewijzingen buiten EU-norm		9		11	
Totaal		119		59	

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

Conform de EU-norm dienen woningcorporaties op jaarbasis minimaal 92,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huurders met een verzamelinkomen tot € 54.847,- (prijspeil 2025). 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.

2.1.1 **Voorrang voor Nieuwkopers door lokaal maatwerk**

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

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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026

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 2025 hebben wij in totaal 65 bestaande woningen, inclusief de opgeleverde nieuwbouwwoningen, aangeboden onder de regeling lokaal maatwerk. Uiteindelijk zijn ook 58 woningen verhuurd aan een kandidaat die voldeed aan de "maatwerk categorieën".

2.2 Toewijzing van huurwoningen

Huren in Holland Rijnland

Regio

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 2025 41.450 actief woningzoekenden (in 2024: 38.550) van de in totaal 168.885 (2024: 158.011) ingeschreven woningzoekenden. Een actief woningzoekende reageert minimaal 1 keer per jaar op een woning. Dat maakt dat ruim 24,5% van de ingeschreven woningzoekenden actief is. Dat betekent dus dat bijna 75,5% van de ingeschrevenen niet actief op zoek is naar een woning.

Tabel: Ingeschreven woningzoekenden per gemeente

Gemeente woningzoekende	Aantal ingeschreven woningzoekenden	
	2025	2024
Alphen aan den Rijn	29.063	27.771
Hillegom	5.140	4.878
Kaag en Braassem	6.965	6.647
Katwijk	16.926	15.936
Leiden	31.913	30.361
Leiderdorp	5.974	5.720
Lisse	6.006	5.664

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

Nieuwkoop	5.791	5.430
Noordwijk	10.613	10.130
Oegstgeest	3.630	3.435
Teylingen	8.588	8.057
Voorschoten	4.353	4.082
Zoeterwoude	1.913	1.786
Buiten Regio	32.010	28.114
Totaal	168.885	158.011

In Nieuwkoop is het aantal actief woningzoekenden ten opzichte van 2024 licht gestegen van 926 naar 952 in 2025.

In totaal zijn in het verslagjaar 3.528 woningen in de regio verhuurd. Het gemiddeld aantal reacties per woning (de reactiegraad) nam enigszins toe, van 360 in 2024 naar 414 in 2025. Het lijkt erop dat met de stijgende reactiegraad de druk op de sociale huurmarkt iets toeneemt. Als we kijken naar het aantal ingeschreven woningzoekenden dan zien wij nog steeds een stijging.
Voor de gemeente Nieuwkoop is de reactiegraad van 305 naar 342 gestegen.
De slaagkans voor een sociale huurwoning in Nieuwkoop was 50% in 2025. De gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing is in Nieuwkoop gedaald van 120 naar 102 maanden. In de afgelopen jaren is de stijgende druk op de woningmarkt een duidelijke trend, maar door de toewijzing van de nieuwbouwwoningen zijn de cijfers iets gedaald.

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

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

Gemeente woningzoekende	Gemiddelde inschrijftijd 2025 sociale huurwoning
Alphen aan den Rijn	117
Hillegom	107
Kaag en Braassem	128
Katwijk	121
Leiden	116
Leiderdorp	137
Lisse	128
Nieuwkoop	102
Noordwijk	116
Oegstgeest	99
Teylingen	127
Voorschoten	122
Zoeterwoude	72

De gemiddelde inschrijfduur in de regio is in 2025 gelijk gebleven ten opzichte van 2024, (2024:117 2025:117 maanden). Voor Nieuwkoop is de gemiddelde inschrijfduur gedaald van 120 naar 102 maanden.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

2.3 **Bijzondere doelgroepen**

2.3.1 **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 Hof Wonen 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 Hof Wonen 25%.
De taakstelling voor 2025 was het huisvesten van 71 statushouders. De drie corporaties huisvestten er samen 52, WSN heeft 17 personen geplaatst. Dit komt overeen met 33%.

2.3.1 **Urgenten**

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

Wanneer er urgentie wordt toegekend, 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 2025 heeft WSN diverse (telefonische) intakegesprekken gevoerd met woningzoekenden die in aanmerking wilden komen voor een urgentie. In totaal zijn er 21 zogenaamde intakegesprekken gevoerd. Hiervan zijn 9 dossiers in overleg met de aanvragers doorgestuurd naar de urgentiecommissie. In 4 gevallen is een urgentie toegekend. Bij de overige 5 dossiers is de urgentie afgewezen.

2.3.2 **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 tweemaal per jaar contact met de zorgpartij en huurder. 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 WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026

Voor 2025 is aan WSN gevraagd drie contingentwoningen in te zetten. De woningen worden allen toegewezen aan De Binnenvest. Het gaat hierbij om zelfstandige woningen geschikt voor één persoonshuishoudens. Deze woningen worden verhuurd op grond van de contingentenregeling. WSN heeft over 2025 twee woningen toegewezen.

2.4 **Huurbeleid**

Passend toewijzen

WSN wijst 'passend' toe. Passend toewijzen houdt in dat de huurprijs van de woning past bij het inkomen van de kandidaat huurder. Hiermee wil de overheid ervoor 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 ervoor zorgt dat na mutatie (opzegging) voldoende aanbod blijft bestaan voor huishoudens met een lager inkomen. WSN past een systeem toe van twee-huren beleid; de huurprijs van de woning is daarmee afhankelijk van het inkomen van de kandidaat die als eerste in aanmerking komt voor de woning.

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

2.4.1 **Gemiddelde huurprijs**

De gemiddelde huurprijs van onze sociale huurwoningen (DAEB) eind 2025 is 58 % van de maximaal redelijke huur welke volgens de puntentelling van het Woningwaarderingssysteem (WWS) is toegestaan. Het gaat hier alleen om de zelfstandige woningen. Voor de zelfstandige huurwoningen uit de niet-DAEB tak geldt dat de huurprijs gemiddeld op 74 % van het WWS zit. Met de scheiding tussen een DAEB en een niet-DAEB voorraad worden deze percentages apart benoemd.

2.4.2 **Ontwikkeling vastgoed-woning-portefeuille**

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

Tabel: ontwikkeling woongelegenheden

	Goed-koop	Betaal-baar	Duur tot huur toe-slag-grens	Duur boven huur toe-slag-grens	Onzelf-standig overige woon-eenhe-den	Totaal
Stand 31 december 2024	76	584	265	86	67	1078
Nieuwbouw huur		51	12			63
Aankoop						
Verkoop aan particulieren						
Naar voorraad						
Overige mutaties	-1	-95	70	26		
Stand 31 december 2025	75	540	347	112	67	1141

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

WSN heeft tevens 84 niet-woongelegenheden in haar vastgoedportefeuille (70 parkeerplaatsen, 7 BOG en 7 MOG)

In 2025 is het aantal niet-woongelegenheden gelijk gebleven.

2.4.3 **Huurverhoging**

De huurders van een sociale huurwoning kregen een gemiddelde huurverhoging van 4,5%. Per huurprijsklasse is een verschillend percentage aan huurverhoging doorgevoerd. Op deze manier is gestuurd op een maximale huursomstijging van 4,5% en maximale huurverhoging van 5%.

Wij hebben ook gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor de middeninkomens betekende dat een verhoging van € 50 en voor de hoge inkomens van € 100.

Voor de vrije sectorwoningen hebben wij een verhoging van 4,1% doorgevoerd. Dit was in 2024 5,5%.

De HBV heeft advies uitgebracht op de door ons voorgestelde huurverhoging.

2.4.4 **Huursomstijging**

In 2025 vallen buiten de huursom:

- Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs (= huurharmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- De tijdelijke huurkorting (huurbevriezing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.
- De woningen die in 2025 (op verzoek van de huurder) een eenmalige huurverlaging krijgen voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het minimuminkomensijkpunt huurtoeslag.
- De inkomensafhankelijke huurverhogingen indien deze huurverhoging bestemd is voor nieuwbouw of verduurzaming (lokale prestatieafspraak).

De maximaal toegestane huursomstijging in 2025 was 4,5%. De gerealiseerde huursomstijging bedroeg 4,44%.

2.5 **Huurderving**

De totale huurderving over 2025 bedraagt 1,27% van de gerealiseerde huur (exclusief oninbare huur). Dit is hoger dan de nagestreefde norm van 1%. Daarnaast is er ook sprake van een langere technische leegstand. De woningen die gemuteerd zijn, zijn veelal oudere woningen waar lange tijd huurders hebben gewoond. De mutaties zijn duurder dan gemiddeld en de leegstand van de woningen duurt langer dan normaal.

2.6 **Achterstanden vorderingen op huurders**

De totale achterstand van vorderingen op huurders is ten opzichte van 2024 met 25% gedaald.
In 2025 hebben we een inhaalslag gemaakt. Signaleren wij een huurachterstand? Dan nemen wij sneller contact op met de huurder om samen naar een oplossing te zoeken.
Een groot gedeelte van het openstaande saldo heeft betrekking op één zakelijke huurder.

VOOR IDENTIFICATIEDOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026

Daar is inmiddels overeenstemming mee bereikt en zijn afspraken tot betaling mee gemaakt.

Tabel: achterstand 2025 en voorgaande jaren

Ultimo jaar	achterstand	Als % jaarhuur
2025	€ 196.366	2,01%
2024	€ 259.842	2,89%
2023	€ 161.068	1,83%
2022	€ 124.906	1.47%
2021	€ 100.064	1,17%
2020	€ 147.289	1,73%
2019	€ 94.441	1,20%

Deurwaarderszaken
Op 31 december 2025 zijn 15 zaken actief bij de deurwaarder.

Betalingsregelingen
WSN spreekt ook zelf betalingsregelingen af met haar huurders. Op 31 december 2025 zijn er 35 betalingsregelingen afgesproken met huidige huurders. De achterstand van deze huurders is op 31 december 2025 € 196.366,-.

Ontruimingen
In 2025 hebben 2 ontruimingen plaatsgevonden.

2.7 **Verkoop**

In 2025 hebben er geen verkopen plaatsgevonden.

2.8 **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 wil graag de verbinding tussen bewoners motiveren. In een tijd waarin we altijd verbonden lijken te zijn, voelen veel mensen zich toch vaak alleen. Een buurt gaat verder dan alleen bij elkaar wonen, het gaat om samen leven. Het betekent zorgen en successen delen, elkaar helpen met praktische zaken en een luisterend oor bieden. Door samen te werken aan een verbonden buurt, straat of complex helpen we niet alleen individuele huurders maar versterken we de sociale samenhang in een buurt, straat of complex. Dit is een mooie stap vooruit.

3 Kwaliteit van onze woningvoorraad

3.1 **De woningvoorraad**

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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

De kernen van de Gemeente Nieuwkoop

In totaal bezit WSN per 31.12.2025 1141 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 op 1.225 komt.

Tabel: Samenstelling vastgoedportefeuille

	Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom niet-Daeb	Totaal aantal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen:			
Goedkoop	74	1	75
Betaalbaar	518	22	540
Duur tot huurtoeslaggrens	325	22	347
Duur boven huurtoeslaggrens	42	70	112
Totaal zelfstandige huurwoningen	959	115	1.074
Onzelfstandige overige woongelegenheden			67
Totaal woongelegenheden			1.141
Garages			70
Maatschappelijk-, zorg- en bedrijfsonroerend goed			14
Totaal niet-woongelegenheden			84
Totaal verhuureenheden			1.225

Sturen op een wensportefeuille
In 2025 zijn er 63 nieuwbouwwoningen toegevoegd. De toevoeging vanuit de nieuwbouwportefeuille, de mogelijke verkopen en ons huurbeleid bij mutaties brengen ons dichter bij onze wensportefeuille. Net als vorig jaar doorkruist ook het passend toewijzen de portefeuillestrategie.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

3.1.1 **Geschikte woningen**

Van ons totale woningbezit zijn 263 woningen en appartementen nultreden woningen. Hierin vonden in 2025 wijzigingen plaats. Er zijn met de realisatie van de nieuwbouwwoningen 63 appartementen bijgekomen. Hiervan zijn er 19 nultreden woningen. Het totaal aantal nultreden woningen komt dan uit op 282. 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, Lindelaan en Weteringplein.) als ook grondgebonden woningen (Theresiahof, Klinkhamer etc.).

3.1.2 **Intramurale zorg**

In totaal heeft WSN eind 2025 45 zorgunits in exploitatie. Het betreft 21 psychogeriatrische plaatsen, 4 tijdelijke opvangplaatsen en 20 somatische appartementen van zorginstelling WIJdezorg in gebouw Kaleidoskoop in Nieuwkoop.

Overig bezit

WSN heeft divers "bijzonder" bezit.

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

Het totaal aantal verhuureenheden komt hiermee uit op 1.225 waarvan een deel in de DAEB tak en een deel in de niet-DAEB tak worden geadministreerd.

3.2 **Dagelijks onderhoud**

Tabel: uitgaven dagelijks onderhoud

Onderhoudsuitgaven	Realisatie	Begroot
Reparatieverzoeken	€ 559.000	€ 423.000
Vervangen keukens/badkamers/toilet	€ 429.000	€ 412.000
Mutatieonderhoud	€ 390.000	€ 236.000
Serviceonderhoud	€ 24.000	€ 36.000
Totaal	€ 1.402.000	€ 1.107.000

Er is in het totale dagelijks onderhoud 27% meer uitgegeven dan begroot (2024: 11% minder dan begroot). Totaal met PO, CO en NPO is er 3% meer uitgegeven dan begroot.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026

3.2.1 **Reparatieverzoeken**

In 2025 zijn 1175 reparatieverzoeken bij WSN afgehandeld (2024:940). Het budget is met ruim 22% overschreden te verklaren door het hoge aantal reparatieverzoeken in 2025.

3.2.2 **Asbest**

Budget is met ruim 14% overschreden. Helaas komen we nog steeds regelmatig asbest tegen, meestal bij een mutatie van de woning. De woning wordt dan zorgvuldig gecontroleerd op asbest en indien nodig wordt de asbest conform de wettelijke voorschriften verwijderd. Deze zijn streng en daarmee zijn de kosten voor asbestsanering per geval relatief hoog. Vooral de kosten ten aanzien van asbesthoudende tegellijm zijn hoog doordat er veel sloopafval mee gemoeid is.

3.2.3 **Keukens/badkamers**

Er is 92% van het gereserveerde budget besteed voor het vervangen van badkamer, keukens en toiletten. Door dit een aantal jaar al projectmatig uit te voeren, worden de vervangingen op signaal van de bewoner uitgevoerd en minder bij een huurmutatie. Zo komen we meer in control.

3.2.4 **Mutaties**

Er zijn in het verslagjaar 68 woningen gemuteerd (2024: 60). Dit zijn de opgezegde woningen, kamers en garages die we weer klaar maken voor een nieuwe huurder.
Het mutatiebudget is overschreden. De gemiddelde kosten per mutatie bedroegen €5.166,-. Opgemerkt moet worden dat er een aantal woningen hoge kosten met zich mee hebben gebracht, o.a. vanwege de lange bewoningsduur.

3.2.5 **Serviceonderhoud**

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.
Aantal meldingen en kosten voor deze reparaties zijn stabiel en vergelijkbaar met 2024. Deze kosten zijn binnen budget gebleven en worden gedekt door de abonnementskosten die de huurder per maand betaald.

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 woningverbetering aanvragen tegen een huurverhoging. In 2024 betrof dit 4 aanvragen voor isolatieglas, 2 voor verhoogde toiletpotten. Drie huurders hebben de aanbieding geaccepteerd en hier is isolerend glas geplaatst. De afhandeling van deze woningverbeteringen hebben plaatsgevonden in 2025.

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 2025 hebben wij 52 aanvragen ontvangen. Daarvan zijn er 46 gehonoreerd.
Bewoners kunnen ook een woningverbetering aanvragen tegen een huurverhoging. In 2025 betrof dit 12 aanvragen. 3 huurders hebben de aanbieding geaccepteerd. De afhandeling van deze woningverbeteringen hebben plaatsgevonden in 2025.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

Tot slot kunnen huurders nog een beroep doen op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning van de gemeente om aanpassingen in hun woning vergoed te krijgen. Huurders vragen dit aan via "Tom in de Buurt". In 2025 hebben we alleen een adviserende rol gehad voor aanvragen.

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

Tabel: Totaal uitgaven planmatig onderhoud en contract onderhoud

Onderhoudsuitgaven	Realisatie	Begroot
Planmatig onderhoud (incl VVE)	€ 1.047.000	€ 1.262.000
Contractonderhoud	€ 331.000	€ 325.000
Totaal	€ 1.378.000	€1.587.000

3.3.1 **Planmatig onderhoud**

Vanaf mei 2025 is de moeilijk vervulbare vacature senior medewerker Bedrijfsbureau ingevuld. Hierdoor is de continuïteit in planmatig onderhoud gewaarborgd.
Hetgeen wat begroot was voor 2025 is ook in 2025 uitgevoerd.
Daarnaast is er veel werk verricht om de begroting en MJOB weer op orde te brengen.

3.3.2 **Contractonderhoud**

Het contractonderhoud is in 2025 uitgevoerd volgends de begroting 2025.

3.3.3 **Groot onderhoud**

In 2025 is één groot onderhoudsproject opgestart: Maarten Freeke Wije en Simon van Capelweg (17 woningen). Het laatste onderdeel, de BKT's, van het project Irisstraat, Esdoornstraat en Lindelaan (24 woningen) is in 2025 uitgevoerd.

In 2026 zijn twee groot onderhoudsprojecten opgestart: Roelofstraat, Weissenbruchlaan, Beerstratenlaan, Gabrielstraat, Roermeesterstraat, Marisstraat, Stortenbekerstraat en Roermeesterstraat (80 woningen) en De Slingerkamp, De Boomkamp, De Blokkamp, De Geitenkamp (53 woningen). Later in het jaar wordt het laatste onderdeel, de BKT's, van het project Ronde Bonk, Joris Zudde, Churchilllaan, De Halve Roe en De Brak (45 woningen) opgepakt.

In 2026 gaan drie groot onderhoudsprojecten in de voorbereiding: Elzenstraat (16 woningen), De Halve Roe (18 woningen) en Churchilllaan, Wagnerstraat (30 woningen).

3.3.4 **Conditiescore**

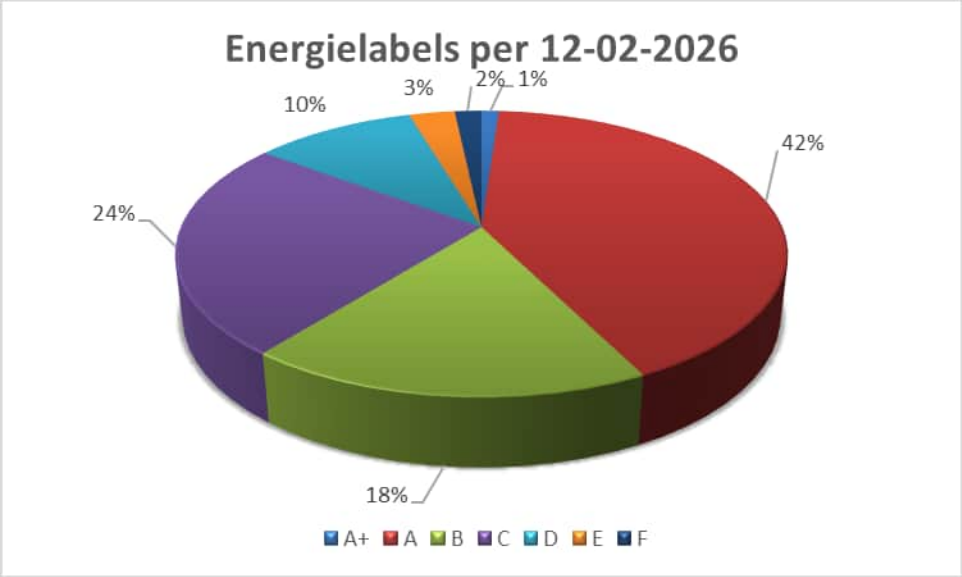
In november 2024 is er intern overleg geweest over de professionalisering MJOB in een softwarepakket.
WSN heeft extern advies ingewonnen bij Woondiensten Aarwoude (WDA) met welke software pakket zij werkten, aan de hand daarvan heeft WSN heeft gekozen voor het softwarepakket Vastware
Gelijktijdig is er het bedrijf Inspectrum ingeschakeld om een onafhankelijke conditiemeting van het bezit van WSN op te nemen en gelijk in te voeren in Vastware.
Dit heeft nu geresulteerd in een MJOB van de buitenschil van de woningen. Wat tijdens de opname is opgenomen met een conditie lager dan 4 is meteen in 2025 opgepakt en uitgevoerd.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

3.3.5 **Energielabels**

Het bezit van WSN heeft voor 95% een energielabel hoger of gelijk aan label D. Ruim 60% van onze woningen heeft tenminste een label B.

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



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.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN
Verstegen accountants en adviseurs B.V.
d.d. 17/06/2026.

4 Projecten herontwikkeling, sloop, nieuwbouw en aankoop

4.1 Sloop/nieuwbouw

4.1.1 Weteringplein te Nieuwveen

Weteringplein is in het voorjaar van 2025 opgeleverd, verhuurd en bewoond. Kort voor de oplevering heeft WSN kijkdagen georganiseerd voor de bewoners en alle professionals die aan dit schitterende project hebben gewerkt. WSN heeft veel complimenten in ontvangst mogen nemen. Ook is het project officieel geopend door de wethouder en onze directeur-bestuurder.
Later in het jaar heeft Weteringplein een prachtige nominatie van de Provincie ontvangen voor de Betaalbaar Wonen Prijs Zuid-Holland. Een blijk van waardering.
Verder is in 2025 gewerkt aan het ontwerp en de realisatie van de binnentuin. Hiervoor is in maart een bewonersavond georganiseerd, waar de bewoners van Weteringplein konden meedenken over de inrichting en de beplanting. De aanleg wordt begin 2026 afgerond.

4.1.2 Koetshuislocatie te Nieuwkoop

Begin 2025 is Aannemingsbedrijf Van Ooijen gestart met het aanbrengen van een zandpakket op het Koetshuisplantsoen en andere bouwrijp werkzaamheden. Dit was in april gereed, waarna de zetting werd gemonitord tot het gewenste eindresultaat later dat jaar. De werkzaamheden verliepen voorspoedig en de samenwerking met Van Ooijen was prettig. In het najaar heeft GEO2 Engineers het voorbelastingstraject vrijgegeven en is Van Ooijen verder gegaan met de bouwrijp werkzaamheden. Eind 2025 werd dit afgerond en is het terrein bouwrijp; gereed voor de start van de woningbouw, inclusief een nieuwe damwand langs de ringvaart.
In de zomer is het bouwteamoverleg met Vink Bouw herstart om te komen tot prijsovereenstemming voor de bouw van de 31 woningen. Dit is net voor de kerst gelukt, zodat begin 2026 de benodigde bestuursbesluiten genomen kunnen worden en Vink Bouw in het voorjaar van 2026 kan starten met de woningbouw van het Koetshuisplantsoen.

4.2 Nieuwbouw

4.2.1 Buytewech-Noord te Nieuwkoop

WSN is door de gemeente gevraagd om in Buytewech-Noord 32 grondgebonden starterswoningen en een appartementencomplex met 34 seniorenappartementen met een algemene ruimte te realiseren. In 2025 is echter besloten dat Woondiensten Aarwoude (WDA) deze ontwikkeling van WSN overneemt. Samen hebben WSN en WDA vervolgens met de gemeente gesproken over het woonprogramma voor senioren op Eiland 2. Verder hebben WSN en WDA samen een architectenselectie gehouden voor Eiland 2, genaamd Glanshaver. Hieruit is Atelier Dutch uit Almere gekozen als meest geschikte partij om deze ontwerpopgave uit te voeren.
Naast de ontwikkelingen op Eilanden 1 en 2 heeft WSN in 2025 contracten gesloten met Ontwikkelcombinatie Timpaan LATEI en Vastbouw voor de afname en realisatie van 14 grondgebonden sociale huurwoningen voor jongeren/starters op Eiland 12. Het project heeft de straat- en projectnaam Dotterbloem gekregen. De veertien woningen zijn van het bouwconcept Smartwoning 2.0 en dit project zijn de eerste "2.0"-smartwoningen in Nederland. In de zomer is de omgevingsvergunning definitief geworden en is de bouwgrond aan WSN geleverd door Ontwikkelcombinatie Timpaan LATEI. De bouw is door Vastbouw Haaglanden gestart in oktober en de oplevering wordt voorjaar 2026 verwacht. Eind 2025 zijn de verhuuradvertenties geplaatst, waarop circa 1.700 reacties zijn ontvangen. Begin 2026 worden de veertien woningen toegewezen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

4.2.1 **Lindelaan te Nieuwkoop**

Vrijwel geheel 2025 heeft Bolton Bouw gewerkt aan de realisatie van de 15 huurappartementen van "Lindelaan blok A" voor WSN. De bouw van appartementen naast ons kantoor verliep voorspoedig en de geleverde kwaliteit was naar wens. Bolton Bouw liep voor op planning en leverde eind oktober de appartementen al op. Alle woningen zijn eind 2025 verhuurd en bewoond. Kort voor de oplevering hebben alle collega´s de nieuwe appartementen kunnen bewonderen.

4.3 **Aankoop**

In 2025 heeft WSN geen woningen aangekocht.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.

Gebruikte afkortingen

AW	Autoriteit Woningcorporaties
BOG	Bedrijfs Onroerend Goed
COA	Centraal Orgaan Asielzoekers
DAEB	Dienst van Algemeen Economisch Belang
DEVA	Duurzame Energievoorziening Achterweg
ICT	Informatie- en Communicatietechnologie
ICR	Interest Coverage Ratio
HBV	Huurders Belangen Vereniging
LTV	Loan to Value
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
RvC	Raad van Commissarissen
VHE	Verhuureenheid
VPB	Vennootschapsbelasting
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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 17/06/2026.