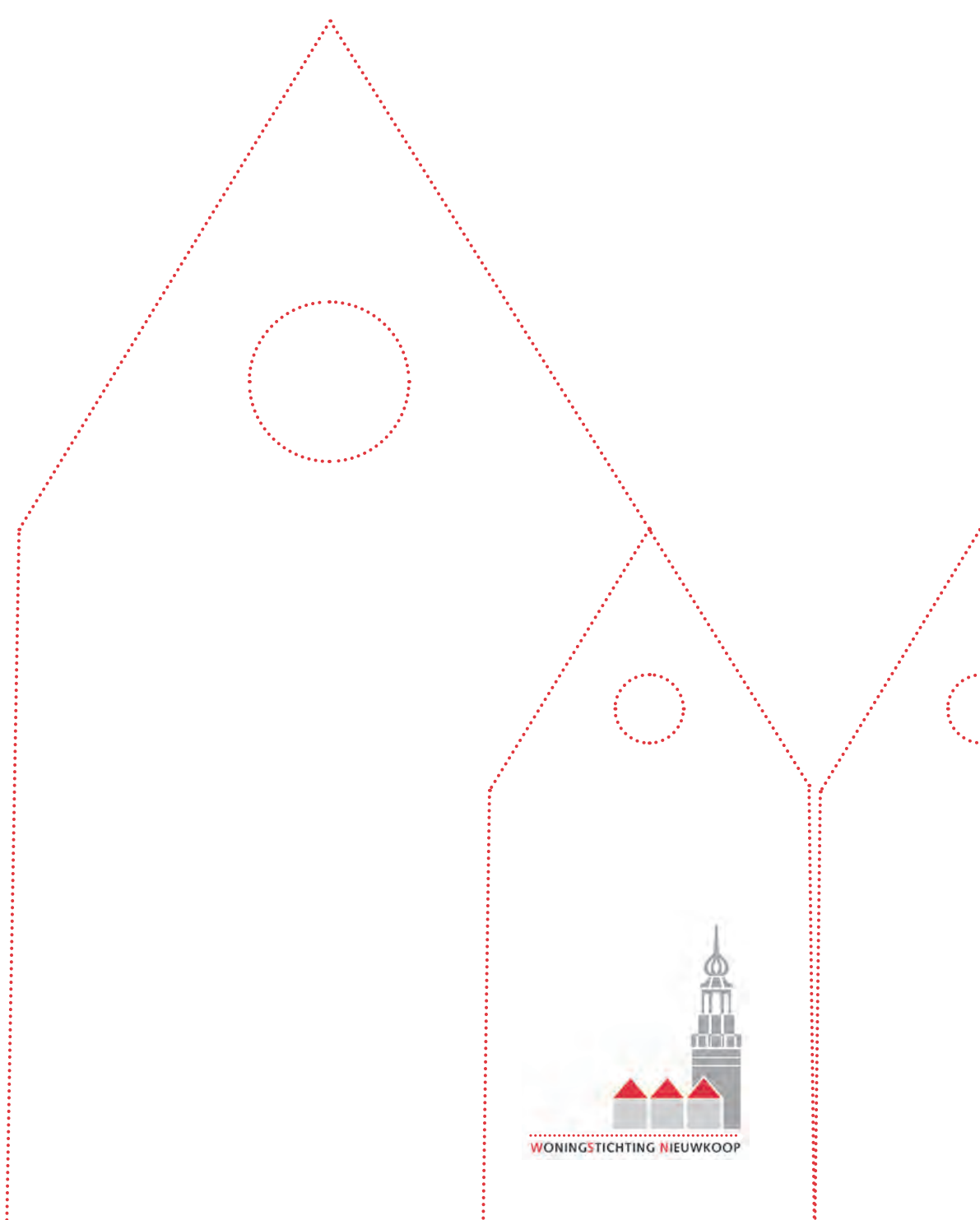


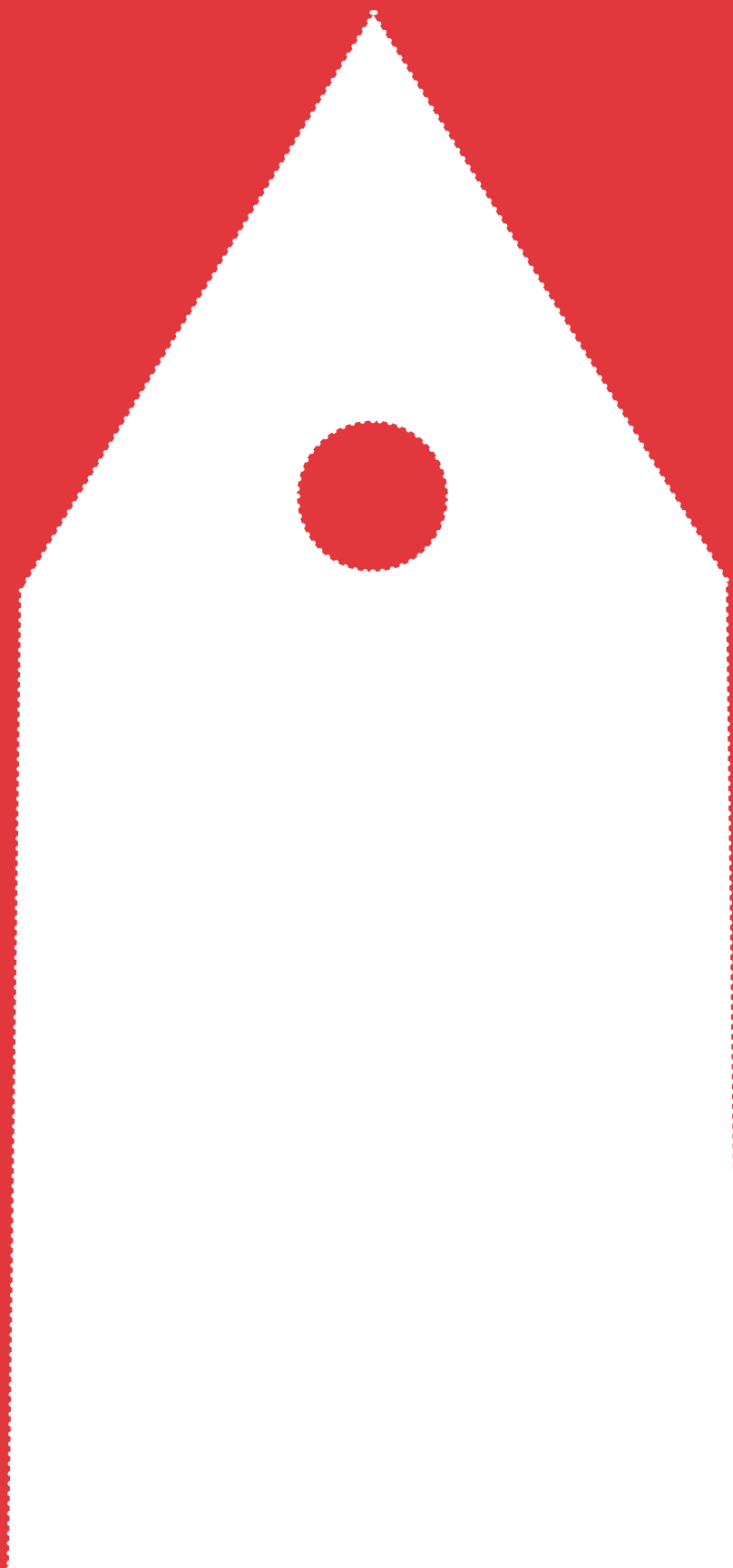
WONINGSTICHTING NIEUWKOOP
JAARVERSLAG 2017
SAMEN WERKEN AAN DE
VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE



WONINGSTICHTING NIEUWKOOP
JAARVERSLAG 2017
SAMEN WERKEN AAN DE
VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE



BESTUURSVERSLAG 2017



INHOUDSOPGAVE BESTUURSVERSLAG

5	VOORWOORD
8	1. VERSLAG VAN HET BESTUUR
9	1.1 Inleiding
9	1.2 Dienstverlening op orde
9	1.3 Voldoende betaal- en beschikbare woningen
10	1.4 Realiseren van projecten nieuw- en verbouw
10	1.5 Professionele organisatie
10	1.6 Financiële resultaten
10	1.7 Belangrijke doelstellingen en prestaties in 2017
12	1.8 Verwachtingen 2018
16	2. VERANTWOORD ONDERNEMEN
17	2.1 Inleiding
17	2.2 De bestuurlijke structuur
17	2.3 Visie op besturen
17	2.4 Juridische structuur
18	2.5 Organisatie Woningstichting Nieuwkoop
18	2.6 De medewerkers van WSN
19	2.7 Diverse P&O zaken in het verslagjaar
22	3. SAMENWERKING MET ANDEREN, LOKALE VERANKERING
23	3.1 Inleiding
23	3.2 HBV Nieuwkoop
23	3.3 Gemeente Nieuwkoop
24	3.4 Inbreng van andere belanghouders
24	3.5 Jaarlijkse stakeholdersbijeenkomsten
24	3.6 Gezamenlijke klachtencommissie met WDA
26	4. GOVERNANCE, CONTROL, RISICOBEBEERSING EN INTEGRITEIT
27	4.1 Inleiding
27	4.2 Control
28	4.3 Risicobeheersing
28	4.4 Significante risico's
29	4.5 Risicobereidheid
30	4.6 Integriteit
30	4.7 Accountant
30	4.8 Benchmark: dienstverlening en bedrijfslasten
32	5. PRESTEREN NAAR VERMOGEN
33	5.1 Inleiding
33	5.2 Financieel beleid en beheer
33	5.3 Investerings en onrendabele toppen
33	5.4 Financiële resultaten
33	5.5 Toelichting op het vermogen
34	5.6 Marktwaaarde
34	5.7 Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid

35	5.8	Toekomstverwachting
37	5.9	Kasstroom en financieringsbehoefte
37	5.10	Huurinkomsten
37	5.11	Bedrijfslasten
37	5.12	Verzekerde en bedrijfswaarde
37	5.13	Leningen
37	5.14	Liquide middelen
38	5.15	Borgingsplafond WSW
38	5.16	Risicobeoordeling WSW
38	5.17	Beoordeling Aw
38	5.18	Financiële instrumenten
38	5.19	Het beleid inzake risico's (nevenactiviteiten)
39	5.20	Beleggingen en deelnemingen
40	6.	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC) OVER 2017
41	6.1	Inleiding
41	6.2	Onze visie op toezicht en toetsing
42	6.3	Governancecode
44	6.4	Over de Raad van Commissarissen

Voor u ligt het verslag van het bestuur over 2017. Woningstichting Nieuwkoop (WSN) bouwt mee aan de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop. Wij vinden betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid daarbij het belangrijkste. Wij voelen ons betrokken bij de samenleving van Nieuwkoop. WSN richt zich vooral op de huisvesting van personen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden met het vinden van passende huisvesting en daardoor zijn aangewezen op woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens. Dat is onze primaire doelgroep die wij voldoende betaalbare woningen willen bieden.

WSN is zich bewust dat zij zich als maatschappelijke organisatie moet verantwoorden over de bedrijfsdoelstellingen die zijn gerealiseerd in het verslagjaar 2017, 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. Ook de compliance (voldoen aan de regelgeving) en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de integriteit en Governance (toezicht), vormen belangrijke onderdelen.

In het afgelopen jaar is, samen met de gemeente Nieuwkoop en met onze Huurdersbelangen Vereniging (HBV), hard gewerkt aan de verdere implementatie van de in 2015 ingegane woningwet. Dat doen wij samen, zodat iedereen begrijpt wat de gevolgen hiervan zijn voor onze investeringsmogelijkheden en welke keuze wij daarbij wel en niet kunnen maken. Zo is het afgelopen jaar het scheidingsvoorstel tussen onze maatschappelijke activiteiten (DAEB) en de commerciële activiteiten (niet-DAEB) ingediend en hebben wij van de Autoriteit Wonen de definitieve goedkeuring mogen ontvangen. Met deze goedkeuring kunnen wij de scheiding per 1 januari 2018 effectueren. Het gevolg hiervan is dat wij een gesplitste administratie gaan voeren waarbij ook de financiering van DAEB en niet DAEB wordt gescheiden.

De gemeente en de HBV hebben door de wet meer invloed op ons beleid. Dat past ook bij het lokaal samen zorgdragen voor de volkshuisvestelijke opgave. In 2017 hebben wij opnieuw een zogenaamd volkshuisvestelijke 'bod' aan de gemeente aangeboden waarin WSN heeft aangegeven wat zij wil en kan bijdragen om de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Nadat het

bod is uitgebracht zijn vervolgens met elkaar de prestatieafspraken gemaakt voor 2018.

Het afgelopen jaar stond de opgave van de huisvesting van de statushouders in Nieuwkoop nog steeds hoog op de agenda. Door de afnemende stroom van statushouders bleek het uiteindelijk niet nodig om het Koetshuis in te zetten voor de opvang. Wel hebben wij voor de gemeente Nieuwkoop het beheer van 12 units in Zevenhoven op ons genomen. Hier zijn in zeven units alleenstaande statushouders opgevangen en de andere vijf units worden gebruikt voor tijdelijke opvang van dak- en thuislozen.

Een grote uitdaging was de herontwikkeling van ons voormalig verzorgingshuis Aar & Amstel. Na de grondige verbouwing en opknappbeurt van voorheen meer dan 60 kamers leverden wij in 2017 41 appartementen en een zorgsteunpunt op aan onze nieuwe huurders. De woningen zijn nu geschikt om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

Daarnaast namen wij 10 woningen en 2 garages in Woerdense Verlaat over van collega corporatie GroenWest uit Woerden. De overdracht is goed verlopen en de bewoners hebben een warm welkom ontvangen van de medewerkers van WSN.

In het vierde kwartaal van 2017 zijn wij gestart met twee groot onderhoudsprojecten van woningverbetering. Het betrof 68 woningen in Nieuwkoop en Noorden, die allen werden verduurzaamd naar minimaal label B. Bovendien was er bijzondere aandacht voor veiligheid. Zo werden aanwezige open verbrandingstoestellen vervangen en

werden inbraakwerende voorzieningen aangebracht. Omdat betaalbaarheid hoog op de agenda staat, werden de verbeteringen zonder huurverhoging aangeboden. Bovendien zorgen de woningverbeteringen voor maandelijke lagere energielasten.

Door het grote aantal mutaties, de aankoop van woningen, de oplevering van Aar & Amstel en de start van de twee groot onderhoudsprojecten heeft onze kwaliteit van dienstverlening onder druk gestaan. Wij scoorden hierdoor minder hoge klanttevredenheidscijfers bij het KWH onderzoek, hetgeen wij ook terugzien in de Aedes Benchmark.

In 2016 is WSN gestart met betaalbaar en passend toewijzen. Kortweg houdt het passend toewijzen in, dat een woning qua huurprijs moet passen bij het inkomen van de huurder. Om dit te bereiken heeft WSN ook in 2017 weer bij een groot deel van haar vrijkomende sociale huurwoningen de huurprijs verlaagd.

6

De resultaten van 2017 zijn financieel en volkshuisvestelijk positief. Financieel heeft WSN een goed jaar achter de rug met een positief resultaat van € 7,4 miljoen (2016: € 5,9 miljoen). Hiervan wordt het grootste deel veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 5,4 miljoen (2016: € 3,2 miljoen). Het is ons gelukt om onze bedrijfslasten op totaalniveau gelijk te houden. Samen met de gemeente zijn wij daarnaast hard aan de slag om in de komende jaren nog veel betaalbare sociale huurwoningen toe te voegen.

Eind 2017 heeft mevrouw ir. J.L. Barnard (directeur-bestuurder van WSN sinds oktober 2013) de RvC geïnfomeerd een andere functie te hebben aanvaard per 31-12-2017. Met behulp van een werving- & selectiebureau is de RvC in 2017 gestart met de werving van een nieuwe directeur-bestuurder. De afspraak is gemaakt dat tot het moment van indiensttreding van de nieuwe directeur-bestuurder per 1 mei 2018 één van de commissarissen de bestuursfunctie waarneemt en de MT-leden tot 1 mei 2018 als eerste aanspreekpunt fungeren voor externe partijen. Na afloop van onze stakeholdersbijeenkomst in december 2017 is er op feestelijke wijze afscheid genomen van mevrouw Barnard. Namens de voltallige organisatie wil ik mevrouw Barnard vanaf deze plek nogmaals hartelijk danken voor haar grote inzet

voor WSN en de wijze waarop zij de afgelopen jaren WSN weer op orde heeft gebracht.

Tot slot

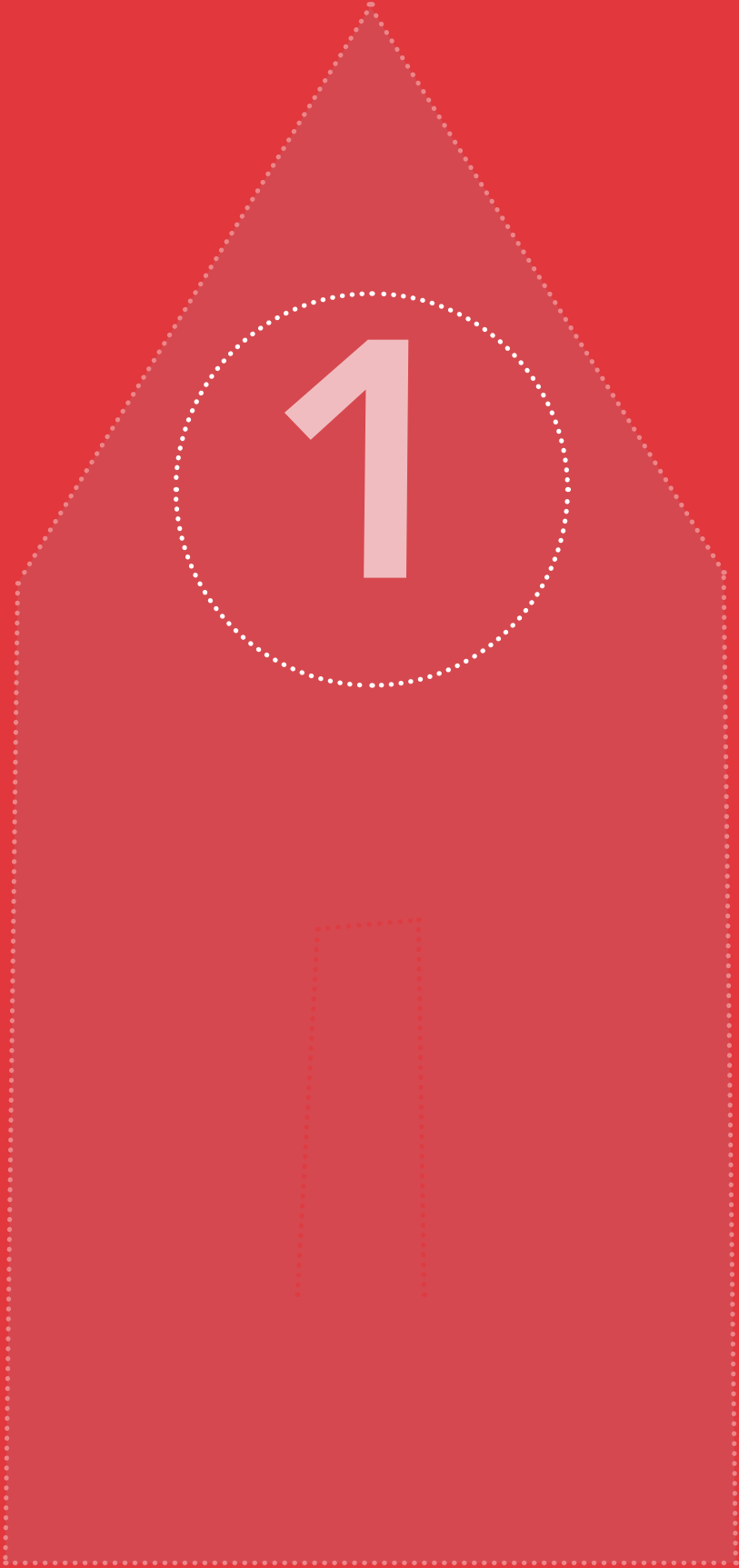
Als nieuwe directeur-bestuurder bedank ik alle belanghouders voor het gezamenlijk mogelijk maken van de volkshuisvestelijke bijdrage aan de Nieuwkoopse samenleving dit jaar. Ik ben trots op onze medewerkers, die zich dagelijks inzetten voor de huurders en ik heb waardering voor hun betrokkenheid. Mede dankzij de prettige samenwerking en inzet van onze huurdersvertegenwoordiging, belanghouders en alle medewerkers van WSN kunnen wij terugkijken op een succesvol 2017.

Nieuwkoop, 4 juni 2018

C. Nolet

Directeur-bestuurder





VERSLAG VAN HET BESTUUR

1.1 INLEIDING

In 2014 schreef WSN het ondernemingsplan 'op volle kracht vooruit', waarin de koers voor de jaren 2014-2018 is bepaald.

Het bestaansrecht van WSN is door ons werk, het van betekenis zijn voor mensen die niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. Onze missie is dan ook: *Woningstichting Nieuwkoop biedt betaalbaar, passend en duurzaam wonen en werkt actief samen aan het vitaal maken en houden van Nieuwkoop.*

Wij hebben onze missie vertaald naar een activiteitenplan voor de periode tot en met 2018, waarbij wij de volgende vier thema's hebben onderscheiden:

- Onze dienstverlening op orde;
- Voldoende betaal- en beschikbare sociale huurwoningen;
- Realiseren van projecten nieuw- en verbouw;
- Het worden en blijven van een professionele organisaties.

1.2 DIENSTVERLENING OP ORDE

Eén van de fundamenten uit ons ondernemingsplan is het optimaliseren van onze dienstverlening en klantbediening. Onze inzet ligt op het intern verbeteren van de primaire processen en het versterken van goede bewaking van acties. Doel is dat dit door onze huurders in positieve zin wordt herkend en gewaardeerd en daarnaast leidt tot minder faalkosten. Na een aantal jaren van hoge scores, zagen wij een terugval in 2017. In 2017



hebben een aantal drukke periodes, zoals tijdens de oplevering van ons complex Aar en Amstel, ertoe geleid dat wij niet altijd even snel op vragen van onze huurders konden reageren. Dat zien wij in de resultaten van KWH helaas direct weer terug.

In het afgelopen jaar hebben wij onze werkzaamheden verder gedigitaliseerd met het implementeren van de gepersonaliseerde huurprijs voor woningzoekenden en het geautomatiseerd aanbieden van woningen. Daarnaast is een aanvang gemaakt met het automatiseren van onze processtroom bij woningmutatie.

Om nog beter op te halen wat er speelt bij onze huurders hebben wij regelmatig overleg gevoerd met de HBV. Samen hebben wij daarnaast gewerkt aan het verder versterken en professionaliseren van de HBV en de huurdersparticipatie. Zo is een samenwerkings- overeenkomst afgesloten met de HBV en is een vierde bewonerscommissie opgericht in complex Aar en Amstel.

1.3 VOLDOENDE BETAAL- EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN

Wij focussen ons op de huurders, die gezien hun inkomen afhankelijk zijn van de sociale huur. Betaalbaar wonen wil zeggen dat de woonlasten voor de huurders op te brengen zijn. Sinds 2016 wordt door WSN 'passend' toegewezen en de woningen geadverteerd volgens een 'twee-huren beleid'. Kort gezegd houdt dit in dat WSN de huurprijs verlaagt van een groot deel van haar sociale huurwoningen bij nieuwe verhuringen. Een nieuwe verhuring waarbij met een huurprijs wordt geadverteerd tussen € 635,05 en de € 710,68 wordt bij huurders met een laag inkomen de huur verlaagd naar € 592,55 of € 635,05 (de aftoppingsgrenzen voor huurders met een huurtoeslaginkomen, de primaire doelgroep).

Vanuit de doelstellingen van ons Strategisch Voorraad Beleid werkten wij in 2017 verder aan het dichterbij brengen van de wensportefeuille en het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Bij de keuzes die wij hebben gemaakt rondom beheer, onderhoud en woningverbetering zijn wij uitgegaan van wat aansluit bij de vraag van onze (toekomstige) bewoners.

Vanwege de grote vraag op de sociale huurwoningen voorraad als gevolg van de nog steeds aanzienlijke

instroom van statushouders in 2017 heeft WSN haar verkoopbeleid voor wat betreft haar sociale voorraad on hold gezet (behoudens een aantal specifiek aangewezen verkoopcomplexen). Daarnaast heeft de gemeente gronden ter beschikking gesteld voor de realisatie van extra sociale huurwoningen in de komende jaren.

1.4 REALISEREN VAN PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW

In het vierde kwartaal van 2017 zijn wij gestart met twee groot onderhoudsprojecten van woningverbetering. Het betrof 32 woningen aan de Esdoorn-, Chrysanten- en Rozenstraat en 36 woningen aan de Waterleliestraat en de Simon van Capelweg.

In beide projecten werden de woningen verduurzaamd naar minimaal label B, werden aanwezige open verbrandingstoestellen vervangen en werden inbraakwerende voorzieningen aangebracht. Het grootste deel van de woningen is eind 2017 opgeleverd, het resterende deel wordt begin 2018 afgerond.

Op deze wijze willen wij het aantal betaalbare en geliefde woningen op peil houden, daarom zijn de werkzaamheden ook uitgevoerd zonder huurverhoging voor de bewoners.

Daarnaast is in september het project Aar en Amstel opgeleverd. In dit voormalige verzorgingshuis zijn ruim 60 kamers verbouwd naar 41 appartementen.

1.5 PROFESSIONELE ORGANISATIE

Simultaan aan de strategische agenda werken wij aan onze eigen organisatie. Dan hebben wij het bijvoorbeeld over de implementatie van de woningwet, de verdere verlaging van de bedrijfslasten en het verhogen van de kwaliteit van onze dienstverlening.

In het afgelopen jaar hebben wij onder meer ons scheidingsvoorstel DAEB/niet DAEB ingediend en hier goedkeuring op ontvangen van de Autoriteit Wonen (AW). We hebben het reglement financieel beleid en beheer aangepast en hier goedkeuring op ontvangen van de AW, de klokkenluidersregeling aangepast en vastgesteld, het risicomangement geactualiseerd en een visie op besturen en toezichthouden opgesteld. Daarnaast heeft WSN een bod uitgebracht aan de gemeente en hierover prestatieafspraken gemaakt met de HBV en de gemeente Nieuwkoop.

Tevens voert WSN (in eigen beheer of door derden) verschillende vormen van continue- en incidenteel onderzoek uit. WSN laat continue KWH tevredenheidsonderzoek onder nieuwe, bestaande en vertrokken huurders uitvoeren, doet mee aan de jaarlijkse Aedes benchmark en doet incidenteel onderzoek, zoals afgelopen jaar onder senioren in Nieuwveen om de interesse en wensen te peilen bij de mogelijke bouw van een woonzorgzone.

1.6 FINANCIËLE RESULTATEN

WSN is voor de komende jaren financieel op orde en er is weer ruimte voor het oppakken van nieuwe projecten. Vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid zal WSN scherp op haar kosten en kwaliteit blijven sturen om onze ambities en opgave in Nieuwkoop mogelijk te maken, waarbij wij onze huurders niet uit het oog willen verliezen.

Financieel heeft WSN een goed jaar achter de rug met een positief resultaat van € 7,4 miljoen (2016: € 5,9 miljoen). Hiervan wordt het grootste deel echter veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 5,4 miljoen (2016: € 3,2 miljoen). Door het positieve resultaat is de solvabiliteit toegenomen van 59 naar 62%. Het is ons gelukt om onze bedrijfslasten 2017 op totaalniveau gelijk te houden aan het jaar ervoor. Deze uitgangspositie is essentieel om in de komende jaren te kunnen investeren in het noodzakelijk onderhoud, verduurzaming en oplevering van betaalbare sociale huurwoningen.

1.7 BELANGRIJKSTE DOELSTELLINGEN EN PRESTATIES IN 2017

Onderstaand een overzicht van onze belangrijkste voorgenomen en gerealiseerde prestaties in 2017.

1.8 VERWACHTINGEN 2018

Op diverse plekken in dit jaarverslag worden, naast een terugblik op het verslagjaar 2017, de verwachtingen voor 2018 op het gebied van investeringen, financiering, personeelsbezetting en bijzondere omstandigheden die de toekomstige resultaatontwikkeling kunnen beïnvloeden besproken. Deze vooruitblik is gebaseerd op het ondernemingsplan, ons bod en de daaruit volgende prestatieafspraken, het scheidingsvoorstel en de Woonagenda Aedes (Verduurzaming en op naar CO2 neutraal).

VOORGENOMEN EN GEREALISEERDE PRESTATIES 2017

Thema	Activiteit	Stand van zaken	Opmerking
Dienstverlening op orde	Professionaliseren en versterken HBV en huurdersparticipatie	Continue	Continue in gesprek met HBV. Samenwerkingsovereenkomst. Vier bewonerscommissies. Koffiegesprekken.
	Kwaliteit dienstverlening	v	KWH meetresultaat: 7,3. C oordeel Benchmark. Digitalisering: gepersonaliseerde huurprijs voor woningzoekenden en het geautomatiseerd aanbieden van woningen ingevoerd.
Voldoende betaal- en beschikbare voorraad			Verkoopbeleid: verkoopstop sociale voorraad. Extra woningen statushouders. 10 woningen aangekocht van GroenWest. Realisatie vernieuwbouw Aar en Amstel (41 appartementen). Realisatieovereenkomst levensloopbestendige woningen: - 12 woningen (De Verwondering) - 20 woningen (Teylerspark).
	Implementatie	v	Administratieve scheiding gerealiseerd en woningwet financieel reglement aangepast.
	Gematigd huurbeleid	v	Huurbeleid 2017.
	Monitoren Betaalbaarheid/slagingskans	v	Benchmark. WRV Woningnet.
	Huisvesten bijzondere doelgroepen	v	Contingentenregeling. Huidige samenwerking met zorgorganisaties. Aar en Amstel. Statushouders.
	Bod	v	Ingediend.
	Prestatieafspraken	v	Gemaakt met HBV en gemeente.
Kwaliteit Woningvoorraad	Herontwikkeling Aar en Amstel	v	Gerealiseerd.
	Herpositionering Koetshuis	v	Heroverweging. Diensten voor derden Zevenhoven.
	Woonzorgzone Nieuwveen	v	Varianten studie. Onderzoek naar Woonwensen senioren (samen met gemeente).

11

Vervolg tabel op p. 12

VOORGENOMEN EN GEREALISEERDE PRESTATIES 2017

Thema	Activiteit	Stand van zaken	Opmerking
Professionele organisatie	Implementatie Woningwet	v	Reglement financieel beleid en Beheer aangepast en goedgekeurd. Scheidingsvoorstel ingediend en goedgekeurd.
	Implementatie adviezen visitatie	v	Betrekken stakeholders bij pva statushouders, bod en scheidingsvoorstel. Koffiegesprekken. Stakeholdersbijeenkomst. Integraliteit verantwoording. Presentatie huishoudboekje aan HBV, gemeente en stakeholders.
	Gezonde bedrijfsvoering	v	Voldoen aan ratio's. Update klokkenluidersregeling.
DEVA	Toekomstige positionering		Verkenning diverse toekomst-scenario's. Verkenning Verkoop.

In 2018 gaan we aan de slag met onze hoofddoelstellingen die wij als volgt geformuleerd hebben:

- Uitvoering lopend ondernemingsplan.
- Start ondernemingsplan 2018 e.v.
- Onderzoek positie WSN.
- Uitvoering prestatieafspraken.
- Actualisatie SVB met daarin onder andere opgenomen:
 - Verduurzaming (gemiddeld label B 2023 en op naar CO₂ neutraal 2050);
 - Plan van aanpak.
- Dienstverlening op orde:
 - Doelstelling KWH;
 - Digitalisering;
 - Implementeren Privacy wetgeving.

Onze hoofddoelstellingen hebben wij vervolgens vertaald naar activiteiten. Volledigheidshalve vermelden wij hier het in de begroting 2018 opgenomen activiteitenprogramma voor 2018.

1. VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN**Voorraadbeleid**

WSN handhaaft haar huidige beleid om gezien de druk op de woningmarkt geen DAEB woningen te verkopen behalve enkele specifieke objecten.

Van de woningvoorraad is circa 20% bestemd en geschikt voor ouderen.

Door bij oplevering van nieuwbouw lokaal maatwerk te gebruiken wordt de doorstroming bevorderd.

Ten behoeve van het aanpassen van de bestaande woningen ondersteunen wij waar mogelijk aanvragen van ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen) en WMO (Wet Maatschappelijke ondersteuning).

WSN heeft een klein bestand aan kamers met gedeelde of eigen voorzieningen, die direct door jongeren kunnen worden gehuurd zonder inschrijftijd. Daarnaast heeft WSN een voormalig seniorencomplex toegankelijk gemaakt voor jongeren. WSN koestert deze voorraad en continueert deze toewijzing ook in 2018.

Samen met de gemeente en de collega corporatie onderzoeken wij in 2018 de woonbehoefte van jongeren/starters in de gemeente Nieuwkoop.

In 2018 zullen wij ons strategisch voorraadbeleid actualiseren.

Betaalbaarheid sociale huurwoningen*- DAEB portefeuille*

Alle DAEB woningen verhuren wij aan de primaire doelgroep. Minimaal 95% hiervan wijzen wij passend toe aan mensen die afhankelijk zijn van huurtoeslag.

Wij verhuren maximaal 30% aan de secundaire doelgroep (inkomen tot max. € 36.165,-) waarvan maximaal 10% aan de middeninkomens.

Wij voeren een gematigd huurbeleid, waarbij wij uitgaan van de huursombenadering.

Om de doorstroming te bevorderen willen wij in 2018 gebruik maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Door het voortzetten van het nemen van energetische maatregelen en het verbeteren van de energieprestaties van onze woningen willen wij daarnaast de woonlasten van onze huurders beperken.

- Niet-DAEB portefeuille

WSN koestert haar kleine segment vrije sector huurwoningen.

Een klein aantal minder in de voorraad passende vrije sector woningen zijn gelabeld voor verkoop.

WSN heeft in 2017 een definitief scheidingsvoorstel ingediend. Dit voorstel is goedgekeurd door de AW en zal WSN per 1 januari 2018 doorvoeren.

De uit het scheidingsvoorstel over te hevelen woningen naar niet-daeb worden goedkope vrije sector huurwoning.

Over het huurbeleid van deze niet-daeb huurwoningen heeft WSN prestatie afspraken met de gemeente en de HBV.

Bijzondere woonvormen en beschermd wonen

Wij huisvesten de bijzondere doelgroepen/urgenten vanuit de taakstelling contingent van Holland Rijnland.

Wij koesteren onze gemeenschappelijke projecten met onze partners uit het netwerk zoals WIJdeZorg, Ipse de Bruggen, Activite, Horizon en Stichting Huiskamer Noorden.

Wij koesteren en behouden ons maatschappelijk vastgoed zoals Kaleidoskoop en de gemeenschappelijke ontmoetingsruimten zoals de huiskamer in Noorden, Vijverhoek en de gemeenschappelijke zaal in het vernieuwde Aar en Amstel.

Samen met de gemeente en de collega corporatie onderzoeken wij de woonbehoefte die volgt uit de verdere vermaatschappelijking van de zorg en dan met name de vraag naar begeleid wonen en zogenaamde spoedzoekers.

Voorkomen huisuitzetting en tegengaan woonfraude

Overlast en illegale parktijkken waaronder woonfraude pakken wij ook in 2018 stevig aan.

Vervolg tabel op p. 14

Wij willen sociaal-maatschappelijke problemen vroegtijdig signaleren om deze mensen zo snel mogelijk door te verwijzen naar betreffende instanties.

Wij spannen ons in om te voorkomen dat huurachterstanden kunnen oplopen en om huisuitzettingen te voorkomen onderschrijven wij het convenant schuldhulpverlening.

Wij zullen onze bijdrage en verantwoordelijkheid volgend uit het convenant met alle partners uit het zorgnetwerk nakomen. Hierop zijn wij aanspreekbaar, maar wij spreken ook de andere betrokken partijen aan op hun bijdrage.

2. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD

Kwaliteit van de voorraad

WSN draagt zorg voor een adequaat beheer van haar woningen.

Vanuit het Strategisch Voorraad Beleid is er ook voor 2018 e.v. de keus gemaakt om de ingezette lijn van het verbeteren van woningen door te zetten. Zo worden op een aantal complexen in 2018 casco onderhoudsmaatregelen getroffen, passen wij energetische maatregelen toe en verhogen wij het comfort.

Om een goed objectief beeld van de kwaliteit van onze voorraad te hebben zullen wij in 2018 een deel van onze voorraad op basis van NEN norm NEN 2767 laten onderzoeken.

Duurzaamheid

WSN zet haar duurzaamheidsbeleid voort waarin zij van haar voorraad de minst energiezuinige woningen als eerste verduurzaamt.

Om uiterlijk in 2023 op een gemiddeld B label voor onze hele voorraad uit te komen voert WSN haar duurzaamheidsbeleid door en zullen er in deze periode ca. 300 woningen worden aangepakt. Voor 2018 betreft dit circa 60 woningen.

Alle nieuw toe te voegen woningen worden minimaal conform bouwbesluit gerealiseerd met de daarin strenge normen van de energieprestatie.

Naast maatregelen die gericht zijn op energiebesparing draagt WSN ook bij met de exploitatie van haar (duurzame) energieopwekking in de wijk Vaartsche Hoek die gasloos is gerealiseerd.

In 2018 zal WSN een plan van aanpak maken om inzichtelijk te maken wat nodig is om haar woningvoorraad in 2050 volledig CO₂ neutraal te krijgen.

Een veilige woning en woonomgeving

Bij nieuwbouw wordt zoveel mogelijk aangesloten op de eisen uit het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Op basis van het in 2017 uitgevoerde onderzoek naar de gewenste kwaliteit van hang- en sluitwerk heeft een uitwerking naar de gewenste basiskwaliteit bij nieuwbouw, groot onderhoud, mutatie en na inbraak plaatsgevonden die vanaf 2018 wordt toegepast.

WSN voert in 2018 met alle betrokken partijen ten minste één wijkschouw uit, waarbij de onderwerpen veiligheid, groenvoorzieningen, onderhoud van openbare ruimte en woningen een plek krijgen. Opvolging van de uitkomsten wordt in gezamenlijkheid met alle betrokken partijen opgepakt.

WSN is in 2017 een proces opgestart om huurders te informeren over de risico's van open verbrandingstoestellen waarbij deze in 2018 versneld vervangen kunnen worden.

3. PROJECTEN NIEUW- VERBOUW

Nieuwbouw

In 2018 zullen wij een start maken met de bouw van de woningen in De Verwondering (12) te Nieuwveen en kunnen wij hopelijk ook starten met de bouw van woningen op de locatie Teylerspark (20) te Nieuwveen en Driekoppenland (12) in Noorden.

Wij willen in 2018 mede op basis van de uitkomsten van een woonwensen onderzoek een nieuw plan ontwikkelen voor de centrumlocatie in Nieuwveen (30-45).

Voor zover het zich nu laat aanzien is het leegstaande verzorgingshuis Koetshuis niet nodig voor de huisvesting van stathouders. In 2018 zal een haalbaarheidsstudie worden uitgevoerd naar de toekomstige invulling van deze locatie. Om op de langere termijn te kunnen zorgdragen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen in Nieuwkoop verwachten wij dat WSN ook de periode 2023-2027 nog flink wat extra woningen zal realiseren. In 2018 wil WSN samen met de collega corporatie op zoek gaan naar geschikte locaties en hier afspraken over maken.

4. PROFESSIONELE ORGANISATIE

Dienstverlening

WSN vindt het belangrijk om een goede dienstverlening te hebben en te houden en blijft ook in 2018 de kwaliteit van haar dienstverlening door een externe organisatie meten. Doelstelling hierbij is het realiseren van minimaal het cijfer 7.5. In 2018 zetten wij het proces rondom de digitalisering van onze dienstverlening voort.

Samenwerking met partners

In 2018 willen wij met de gemeente Nieuwkoop prestatieafspraken maken. Bij voorkeur maken wij deze afspraken samen met de collega corporaties Woondiensten Aarwoude en Vestia en vanzelfsprekend met alle betrokken lokale huurdersbelangenorganisaties.

In 2018 willen wij werken aan onze relatie met (het bestuur van) de gemeente Nieuwkoop. Wij willen op basis van wederzijds vertrouwen vanuit een open en transparante relatie samenwerken.

Wij willen continue in gesprek blijven met onze huurdersorganisatie. Wij willen onze huurdersorganisatie ondersteunen bij het werven van nieuwe bestuursleden en de verbinding maken en houden met haar achterban.

Met onze huidige drie bewonerscommissies blijven wij in gesprek. Daarnaast hopen en verwachten wij in 2018 ook een nieuwe bewonerscommissie voor Aar & Amstel te kunnen oprichten.

Wij willen de contacten met de in ons werkgebied aanwezige dorpsraden en bewonerscommissies verder versterken

Gezonde basis

De plannen zoals hierboven zijn beschreven zijn als volgt meegenomen in onze meerjarenbegroting. De eerstkomende 5 jaar (t/m 2022) betreft dit:

Wij investeren ca. € 21 mio in Nieuwbouw en Woningverbeteringen (voor 2018 is dat € 4,8 mio);

Bij ca. 400 woningen worden Woningverbeteringen doorgevoerd;

Wij realiseren bijna 90 sociale en passende woningen.

Het financiële beleid van WSN is er op gericht om onze beschikbare middelen zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten voor de volkshuisvestelijke doelstellingen die wij nastreven en benoemd hebben in deze begroting en die wij hebben afgesproken in de prestatieafspraken met de gemeente Nieuwkoop en de HBV.

Governance

Wij zijn als corporatie een maatschappelijke onderneming. Wij waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door effectief toezicht en een transparante inrichting van de organisatie.

Normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing zijn expliciet gemaakt in de door ons onderschreven Governancecode en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd.

5. DEELNEMINGEN

Voor WSN geldt dat zij alleen nog deelneemt (75%) in DEVA BV. Na de oplevering van Vaartsche Hoek is DEVA BV volledig in exploitatie gekomen.

De optimalisatie van DEVA BV en de uitwerking van de toekomstige positionering van de exploitatie van DEVA BV en een goede dienstverlening aan alle gebruikers is de opgave voor 2018.



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.

In totaal bezit WSN 1.125 woningen, appartementen, kamers, standplaatsen, woonwagens en intramurale zorgplaatsen voor de verhuur. Daarnaast heeft WSN nog divers maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfs-onroerend goed (BOG) en garages in haar portefeuille, waarmee het totaal aantal verhuureenheden uitkomt op 1.212.



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 een directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht en geeft advies aan het bestuur. De Raad van Commissarissen is werkgever van de directeur-bestuurder.

In oktober 2013 is mevrouw Barnard benoemd als directeur-bestuurder. Zij is in dienst tot 31 december 2017. Per 1 mei 2018 is de nieuwe directeur-bestuurder mevrouw C. Nolet gestart bij WSN.

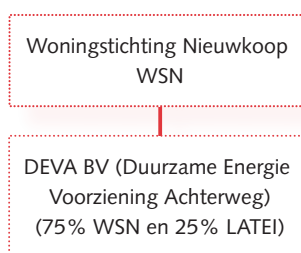
2.3 VISIE OP BESTUREN

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 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

WSN beschikt over één dochteronderneming te weten; DEVA BV.



2.4.1 DEVA BV (Duurzame energievoorziening Achterweg)

Woningstichting Nieuwkoop bezit 75% van de aandelen van DEVA BV. Na het in 2012 in exploitatie geraken van de wijk Vaartsche Hoek en daarmee de exploitatie van de duurzame energie voorziening warmte- en koudeopslag is het warmtebedrijf DEVA BV in 2015 in volledige exploitatie gekomen. Vanuit de ontwikkelingsfase is DEVA BV nu vooral gericht op de verdere optimalisatie in

de beheerfase en het komen tot een daarbij behorende positionering.

2.5 ORGANISATIE WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

De bestuurder en haar nevenactiviteiten:

Mevrouw ir. J.L. Barnard

Geboren: 7 oktober 1969

Directeur DEVA BV (bezoldigd);

Adviseur directie Mainplus (bezoldigd);

Commissie van aanbevelingen project Safe at Home Kadera (onbezoldigd);

Diverse adviesactiviteiten binnen het werkveld wonen, zorg en welzijn (buiten het werkgebied van WSN).

PE punten 2017: 40,5 PE.

Er waren in 2017 geen transacties met tegenstrijdige belangen van het bestuur.

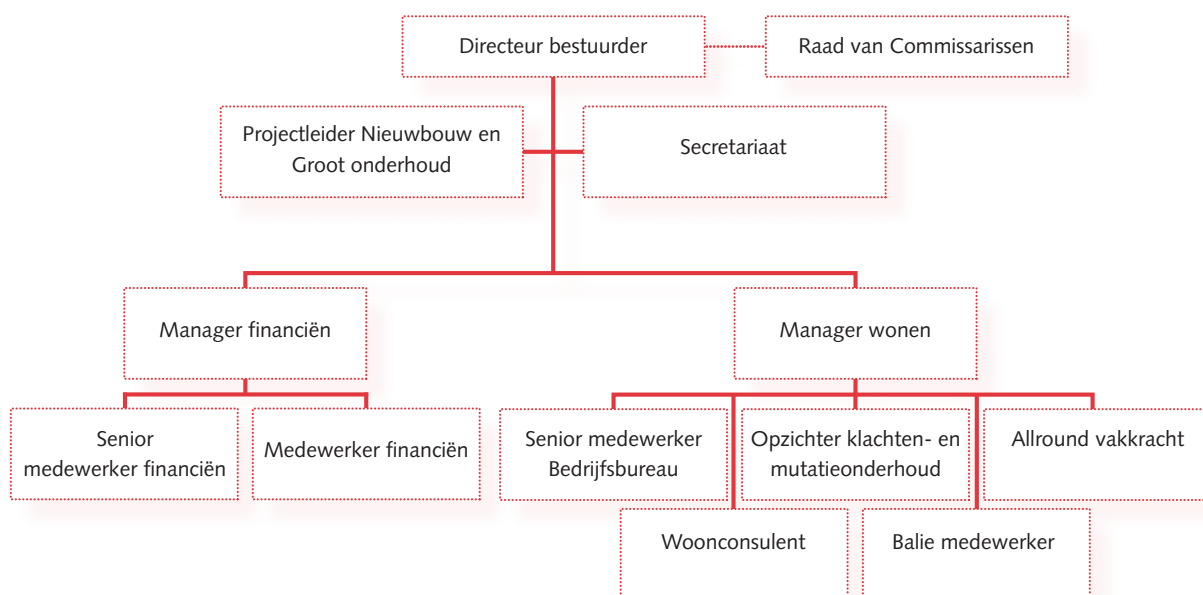
In de MT- vergaderingen tussen de directeur en de managers worden de bestuursbesluiten geagendeerd en besproken. De belangrijkste onderwerpen en besluiten uit dit overleg zijn:

- Het jaarverslag en de jaarrekening 2016 zijn vastgesteld.
- Vier kwartaalrapportages zijn besproken en vastgesteld.

- Jaarplanning projecten en onderhoud 2017.
- Treasury jaarplan 2017.
- BOD en prestatieafspraken 2017.
- Geactualiseerd investeringsstatuut.
- Geactualiseerd Treasurystatuut.
- Geactualiseerd Verbindingenstatuut.
- Geactualiseerd Reglement Financieel Beleid en Beheer.
- Geactualiseerde klokkenluidersregeling.
- Aankoop woningen van GroenWest.
- Begroting en honoreringsbeleid RvC.
- Faseverslag Uitvoering Aar en Amstel.
- Faseverslag initiatief Groot Onderhoud.
- Faseverslag plan van eisen Groot Onderhoud.
- Faseverslag aanbesteding Groot Onderhoud en meerwerk/overschrijding.
- Vaststellen notitie risicomanagement.
- Statutenwijziging DEVA.
- Overgang van kwartaal naar tertiair rapportage per 2018.
- Huurbeleid 2017.

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. De personeelsformatie is in het afgelopen jaar gelijk gebleven en zal ongeveer gelijk blijven in de komende jaren.



ORGANISATIE STRUCTUUR WSN ULTIMO 2017

DE PERSONELE BEZETTING (IN FTE) PER 31-12-2017

Directie/bestuur (vacature vanaf 1-1-2018)	1,00
---	------

Projectleider Nieuwbouw en Groot Onderhoud (vacature)	1,00
--	------

Front-office*Afdeling Woondiensten*

Manager woondiensten	1,00
----------------------	------

Woonconsulent A	0,67
-----------------	------

Woonconsulent B	0,74
-----------------	------

Senior medewerker Bedrijfsbureau	1,00
----------------------------------	------

Opzichter klachten- en mutatie onderhoud	0,67
--	------

Allround vakkracht	1,00
--------------------	------

Balie medewerker	0,56
------------------	------

Back-office*Secretariaat*

Secretaresse	0,83
--------------	------

Afdeling Financiën

Manager financiën	1,00
-------------------	------

Medewerker financiën	0,77
----------------------	------

Senior medewerker financiën	1,00
-----------------------------	------

Totaal generaal	11,24
------------------------	--------------

Gedurende het boekjaar 2017 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige jaren 10,1 (2016:11,1). De personele bezetting (in fte) per 31-12-2016 was 11,13.

**2.7 DIVERSE P&O ZAKEN IN HET VERSLAGJAAR****2.7.1 Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuim was in 2017: 3,62% (2016: 2,23%). In 2017 was sprake van één langdurig ziekteverzuim met re-integratietraject. Incidentele situaties blijven de cijfers in een kleine organisatie sterk beïnvloeden.

2.7.2 Opleidingen

WSN is een relatief kleine organisatie. Dit maakt dat onze medewerkers breed georiënteerd moeten zijn en van veel zaken kennis moeten hebben. WSN vindt het dan ook belangrijk dat haar medewerkers de mogelijkheden krijgen om zich steeds verder te ontwikkelen.

In het jaarlijkse planningsgesprek met de medewerkers wordt stil gestaan bij ieders persoonlijk ontwikkelingsplan. Aan het volgen van vakinhoudelijke en persoonsgericht 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. Zo heeft er in het afgelopen jaar een training plaatsgevonden waarin medewerkers bewust zijn gemaakt van het omgaan met (gevoelige) persoonsinformatie, vooruitlopend op de strengere regelgeving omtrent databescherming van privacy gevoelige informatie. Daarnaast heeft er een in-company training asbest plaatsgevonden voor de technische medewerkers.

In 2017 hebben wij een bedrag van € 18.366 besteed aan opleidingen en trainingen, waarvan € 5.195 ten laste van in de CAO afgesproken individuele loopbaan ontwikkelingsbudgetten (2016: € 350).

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. Omdat er als gevolg van onder andere de grotere instroom van statushouders versneld gewerkt moest worden aan het opzetten van nieuwbouwprojecten hebben wij er voor gekozen hier tijdelijk een extra externe projectleider in te huren. Daarnaast is een externe projectleider ingehuurd voor twee grote renovatieprojecten. Een interim woonconsulent is aangetrokken voor ondersteuning bij de oplevering van Aar en Amstel alsmede de vervanging van een zieke medewerker. Tenslotte is door het vertrek van de manager Woondiensten een interim manager aangesteld.

Naam	Functie binnen OR	Functie binnen organisatie
Mw. T. Sanders	Voorzitter	Woonconsulent
Mw. R. Bouwma	Secretaris	Baliemedewerker
Mw. M. Koot	Lid	Woonconsulent

2.7.4 Arbobeleidsplan

Het arbobeleidsplan wordt jaarlijks geactualiseerd en besproken in het MT en de OR.

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

2.7.5 Bijeenkomsten personeel

In 2017 heeft WSN meerdere bijeenkomsten voor het voltallig personeel georganiseerd.

In deze bijeenkomsten zijn allerlei actuele zaken besproken zoals de CAO onderhandelingen, Pensioen SPW, het Arbo beleidsplan, (het voorkomen van) werkdruk, de klokkenluidersregeling, interne vertrouwenspersoon, Privacy reglement en Datalekken, invulling vacatures, vertrek manager Wonen en directeur-bestuurder evenals profiel manager wonen en directeur-bestuurder.

2.7.6 Ondernemingsraad

In 2017 zijn er 4 formele vergaderingen geweest met de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de ondernemingsraad (OR) één extra gesprek gevoerd met de directeur-bestuurder i.v.m. haar vertrek. In 2017 heeft de OR geadviseerd en meegedacht over de volgende onderwerpen:

1. De OR heeft in 2017 geen advies aanvraag ontvangen.
2. In de organisatie wordt de werkdruk in pieken als hoog ervaren. Werkdruk is een terugkerend punt op de agenda gebleven
3. Het arbobeleidsplan is diverse malen onder de aandacht geweest. Deze wordt besproken op actualisering.
4. Binnen de Klokkenluidersregeling zijn enkele aanpassingen gedaan en na goedkeuring van RVC van kracht gegaan.
5. De OR heeft met de externe vertrouwenspersoon, Sophie Kroon, telefonisch en per mail contact onderhouden. Er was geen aanleiding om een afspraak met het personeel in te plannen. Wel is er na het vertrek van de interne vertrouwenspersoon geen nieuwe interne vertrouwenspersoon aangesteld. Bij navraag binnen de organisatie is er geconcludeerd dat er geen behoefte was aan een nieuwe invulling van een interne vertrouwenspersoon en dat de invulling met één extern vertrouwenspersoon voldoet.

2.7.7 Vertrouwenspersonen

In 2017 waren Jolanda de Vries en Sophie Kroon onze interne- en externe vertrouwenspersoon. Na het vertrek van Jolanda de Vries halverwege 2017 is in de personeelsvergadering besloten om geen nieuwe interne vertrouwenspersoon aan te stellen. In 2017 is door medewerkers geen contact gezocht met de vertrouwenspersonen in het kader van een melding van een integriteitschending of ongewenst gedrag, zoals omschreven in onze Gedragscode Integer handelen. Er is een aantal keer contact geweest met de voorzitter van de OR als contactpersoon voor de externe vertrouwenspersoon om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen binnen WSN.





SAMENWERKING MET ANDEREN, LOKALE VERANKERING

3.1 INLEIDING

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

3.2 HBV NIEUWKOOP

Ook in 2017 is regelmatig overleg gevoerd met de HBV. Reguliere onderwerpen waren het huurbeleid en de huurverhoging, onderhoudsplanung en de begroting van WSN. Daarnaast zijn uiteraard alle veranderingen vanuit de woningwet aan de orde gekomen. Zo is in 2017 het zogenaamde 'bod' van WSN aan de gemeente ter advisering aan de HBV voorgelegd en zijn gezamenlijk de prestatieafspraken gemaakt. Ook is in 2017 een bewerkersovereenkomst en een samenwerkingsovereenkomst opgesteld en ondertekend. De doelstelling van de samenwerkingsovereenkomst is het goed kunnen behartigen van ieders belangen, het verduidelijken van elkaars taken en verantwoordelijkheden, het vaststellen van regels en procedures en het bevorderen van een gelijkwaardig en goed onderling overleg. Verder heeft een evaluatie van het passend toewijzen plaatsgevonden, is een presentatie gegeven over de procedure bij het zoeken naar een nieuwe woning op Woningnet en is met vaste regelmaat de voortgang van (ver)nieuwbouwprojecten en groot onderhoud besproken.

De HBV heeft advies uitgebracht over het bod, de huurverhoging 2017 en het reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud. Om goed advies uit te kunnen brengen heeft de HBV deskundigheidsondersteuning ontvangen van Stade Advies. Tenslotte heeft er in het najaar een gezamenlijke schouw plaatsgevonden in Noorden, waarbij ook de gemeente was vertegenwoordigd.

3.3 GEMEENTE NIEUWKOOP

De contacten met de gemeente zijn in het afgelopen jaar wederom intensief geweest. Naast de reguliere bestuurlijke afstemming waarin gesproken wordt over de volkshuisvestelijke opgave in het algemeen en de lopende

projecten is er met name begin 2017 veel contact geweest rondom de opgave van de huisvesting van statushouders.

In het eerste halfjaar is het bod uitgebracht aan de gemeente en in het tweede halfjaar zijn met de gemeente en de huurdersorganisatie de prestatieafspraken ingevuld. Daarnaast is er een grondovereenkomst afgesloten voor de nieuwbouwprojecten Teylerspark en de Verwondering en heeft de grondaankoop van de Verwondering plaatsgevonden. Ook is er een legaat aan de gemeente nagelaten door een oud bewoner van ons complex Aar en Amstel. Een deel van dit legaat was bestemd voor de inrichting van de nieuwe ontmoetingsruimte van dit complex. Over de invulling van dit legaat heeft afstemming plaatsgevonden tussen gemeente, WSN en de nieuwe bewoners van het complex. Tevens is gesproken over de opzet en planning van het onderzoek onder ouderen in Nieuwveen en over de mogelijke toekomstige aansluiting van de nog te realiseren appartementen naast het nieuwe Ashram op DEVA BV. Tenslotte heeft WSN werkzaamheden in verband met beheer en verhuur van 12 units in Zevenhoven namens de gemeente Nieuwkoop op zich genomen. Een deel van deze units wordt gebruikt voor de opvang van statushouders en een deel wordt gebruikt voor tijdelijke opvang van dak- en thuislozen.



Naam	Functie	Aftredend per
Dhr. H. van Santen	Voorzitter	01.03.2018
Dhr. W.M. Fokkinga	Lid op voordracht van de huurdersverenigingen	01.03.2020
Mevr. M.P. Barnhoorn	Lid op voordracht van corporaties	01.03.2018
Dhr. F.W.J. den Ottolander	Plaatsvervangend lid op voordracht van huurdersverenigingen	01.03.2019

3.4 INBRENG VAN ANDERE BELANGHOUDERS

Ook in het afgelopen jaar is er frequent contact geweest met al onze belanghouders. Zo is er in 2017 samen met alle partners in Kaleidoskoop gezocht naar een bestendige oplossing om Kaleidoskoop als cultuurhuis voor Nieuwkoop te behouden en hier een goede invulling aan te geven. Om dit mogelijk te maken zijn eind 2017 met meerdere belanghouders nieuwe overeenkomsten afgesloten.

Daarnaast heeft er regulier afstemming plaatsgevonden met de wijkagent, de in het werkgebied aanwezige zorg- en welzijnorganisaties, vluchtelingenwerk en de collega corporaties. Bij de voorbereiding en uitvoering van nieuwbouw- en groot onderhoudstrajecten betrekken wij elkaars kennis en kunde.

3.5 JAARLIJKSE STAKEHOLDERSBIJENKOMST

Eenmaal per jaar organiseert WSN een bijeenkomst waarbij zij alle belanghouders uitnodigt. Deze bijeenkomst is enerzijds gericht op het afleggen van verantwoording over het afgelopen jaar maar vooral ook gericht op het ophalen en delen van kennis en kunde. De constructieve onderlinge dialoog leidt tot inzicht en wederzijds begrip. Het draagt bij aan lokale verankering en aan legitimatie van ons handelen.

Gast spreker was Marcel Bullinga, een futurist/trendwatcher die aan de hand van verschillende toekomstontwikkelingen alle aanwezigen een doorkijk naar een mogelijke toekomst van het wonen gaf. Na afloop van de stakeholdersbijeenkomst is op feestelijke wijze afscheid genomen van mevrouw Barnard.

3.6 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 WSD en WDA gevoerd beleid, waarbij de huurder belang heeft.

De klachtencommissie heeft in 2017 één klacht ontvangen van een huurder van WSN. De klacht werd ontvankelijk verklaard en is behandeld door de klachtencommissie. De klacht had betrekking op vochtproblemen in de woning en de vertroebelde relatie met de corporatie. De conclusie van de klachtencommissie was dat WSN de problemen rondom de klacht van het vochtoverlast adequaat heeft opgepakt. Voor wat betreft de vertroebelde relatie adviseerde zij om samen met een onafhankelijke medewerker van maatschappelijk werk een gesprek te initiëren met de klager. Conform het advies heeft een evaluatief gesprek met de klager plaatsgevonden en is nogmaals de woning bezocht. Eind 2017 was het nog niet gelukt om tot een afronding van het dossier te komen.

De behandelde klacht en het jaarverslag van de klachtencommissie is besproken in het MT en de RvC van WSN.





GOVERNANCE, CONTROL, RISICOBEBEERSING EN INTEGRITEIT

4.1 INLEIDING

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

4.2 CONTROL

De producten van planning- en control cyclus-, 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.

Verder heeft de accountant in 2017 een managementletter over de door haar uitgevoerde interim controle over 2017 opgesteld. Deze is in het begin van 2017 in de Raad van Commissarissen besproken. Hierin zijn geen noemenswaardige specifieke bevindingen voor WSN opgenomen.

Op operationeel niveau werkt WSN met een jaarbegroting (2017). Dit is afgeleid van het ondernemingsplan, de meerjarenprognoses (2016-2020) voor de organisatie en voor de ontwikkelingen van de liquiditeiten en het vermogen. In 2014 is een ondernemingsplan voor de periode 2014-2018 opgesteld en een organisatieontwikkelingsplan.

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

- Statuten (2016);
- Statuten DEVA (2017);
- Reglement Raad van Commissarissen (2016);
- Bestuursreglement (2016);
- Reglement Financieel Beleid en Beheer (2017);
- Treasury statuut (2017);
- Treasury jaarplan 2017;
- Het verbindingsstatuut (2017);
- Het investeringsstatuut (2017);
- Procuratie reglement (2016);
- Gedragscode en handhaving (2015);

- Klokkenluidersregeling (2017);
- Strategisch vastgoed beleidsplan (2016);
- Huurbeleid (2017);
- Verkoopbeleid (2016);
- Arbobeleidsplan (2015);
- Privacyreglement (2017);
- Visie op besturen en toezichthouden (2017);
- Bod aan de gemeente Nieuwkoop 2017 e.v.;
- P&C cyclus (continue) bestaande uit begroting/meerjarenprognoses, kwartaalrapportage en jaarverantwoording;
- Toepassing door WSN van Governancecode woningcorporaties 2015, Aedescode.

Met betrekking tot de projecten wordt gewerkt met het investeringsstatuut, een kader waarin de regels aangegeven worden waarbinnen investeringsbesluiten van WSN dienen te worden genomen.

Daarbij worden rendementseisen op diverse meer geaggregeerde niveaus als vertrekpunt genomen en afgezet langs de ontwikkelpaden van projecten: initiatief tot en met nacalculatie, waarover verantwoording wordt afgelegd in zogenoemde faseverslagen.

Per project worden de risico's verantwoord door middel van Atrisk en verantwoord in de kwartaalrapportages projecten welke voor besluitvorming ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen wordt aangeboden.

In 2017 zijn via de kwartaalrapportages de tot dan toe gerealiseerde prestaties kritisch getoetst 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.

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. Op afdelingsniveau vindt ook regelmatig overleg plaats.

WSN maakt voor de realisatie van haar activiteiten deels gebruik van een dochteronderneming, te weten DEVA BV. Ook DEVA BV. maakt deel uit van de beheercyclus

van WSN. Dat wil zeggen dat ook binnen de DEVA BV. jaarlijks de lange termijn doelstellingen worden vertaald naar een jaarplan en hieruit volgende activiteiten en mogelijke risico's en daaruit volgende beheermaatregelen. Voortgang hiervan wordt niet alleen besproken binnen de DEVA BV. maar ook in het MT, vastgelegd in de verschillende rapportages en majeure besluiten worden, zoals statutair voorgeschreven, vooraf besproken in de Raad van Commissarissen.

4.3 RISICOBEBEERSING

Om onze bedrijfsdoelstellingen te kunnen realiseren vinden wij het van belang om op voorhand mitigerende beheersmaatregelen te treffen tegen risico's die kunnen ontstaan of 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.

Het belang van risicobeheersing wordt bij WSN breed gedragen. Het expliciet maken van risico's, de beheersing hiervan en de risicobereidheid op verschillende niveaus en het inbedden in de organisatie is een volgende stap. De structuur hierbij moet duidelijk maken dat de verantwoordelijkheid van strategische risico's bij de beleidsbepalende functies ligt en dat operationele risico's onderdeel uitmaken van de processen.

Risicomanagement staat hoog op de agenda. In 2015 is daarom gestart met een meer gestructureerde aanpak waarbij de jaarlijkse analyse plaatsvindt op basis van het risicomodel van het WSW. In dit model worden risico's ingedeeld op basis van de kans dat het risico zich voordoet, afgezet tegen de impact die het risico heeft op de organisatie. In de komende jaren willen wij toewerken naar het gebruik van een breder risicomanagementsysteem.

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 meebrengen die niet altijd op voorhand goed in te schatten zijn. Wij proberen zo snel mogelijk te anticipe-

ren 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. Zo werkten wij met een plan van aanpak voor de implementatie van de woningwet. Uiteraard zullen ook afdoende maatregelen worden genomen om deze risico's te beheersen.

Bij het komen tot onze meerjarenbegroting hebben wij dan ook gewerkt met verschillende scenario's. In onze meerjarenbegroting hebben wij vervolgens de financiële gevolgen van het overheidsbeleid conservatief ingerekend. Voor de verhuurderheffing gaan wij uit van continuering van de heffing na 2017.

4.4.1 Verkoop onder Voorwaarden

WSN heeft een relatief grote hoeveelheid onder voorwaarden verkochte woningen. WSN heeft weliswaar al in 2013 deze vorm van verkoop afgeschaft maar de uitstaande voorraad kan een risico vormen voor WSN. Om de mogelijk hieruit volgende liquiditeitsrisico's te bewaken monitort WSN dit risico aan de hand van een rekenmodel dat inzicht geeft in verschillende mogelijke scenario's en volgt WSN (de uitkomsten) van het rekenmodel. De tot op heden te lopen risico's zijn door WSN te dragen en de nieuwste praktijk resultaten geven vooralsnog geen aanleiding tot aanpassing van het risicoprofiel.

4.4.2 Zorgvastgoed

WSN heeft relatief veel zorgvastgoed. De ontwikkelingen in wet en regelgeving rondom het scheiden van wonen en zorg kan zijn consequenties hebben voor de besten-



digheid van de huurcontracten met zorgorganisaties. Jaarlijks voert WSN een analyse uit naar de consequenties en risico's van het scheiden van wonen en zorg. Deze rapportage wordt besproken in het MT en met de Raad van Commissarissen. De conclusie is dat de nieuwbouw toekomstbestendig is en dat de partners voldoende sterk en solvabel zijn.

Het risico zit met name in de toekomstwaarde van het oude verzorgingshuis Het Koetshuis. Dit verzorgingshuis is in 2014 leeg komen te staan. Voor dit verzorgingshuis waren begin 2017 gesprekken gaande met de gemeente Nieuwkoop over het tijdelijk gebruik voor de huisvesting van statushouders. Dit is uiteindelijk niet doorgegaan en er vindt nu bezinning plaats over de herbestemming. Eind 2016 is de transformatie/bouw van het andere lege verzorgingshuis Aar & Amstel naar appartementen opgestart en in september 2017 opgeleverd. Alle appartementen zijn verhuurd waarmee het risico van dit zorgvastgoed is getermineerd. Los van de oude verzorgingshuizen heeft WSN ook enkele wat meer specifiek zorgvastgoed in haar bezit waarvan de exploitatiewaarde sterk afhankelijk is van de continuïteit van het huurcontract. Los van de jaarlijkse analyse vindt er regelmatig bestuurlijke afstemming met de betrokken organisaties plaats.

4.4.3 Opgave herontwikkeling en nieuwbouw

In onze meerjarenprognose is een aanzienlijke opgave van herontwikkeling en nieuwbouw opgenomen. Daarvoor willen wij grondposities gebruiken die wij hebben, 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. De gemeente heeft door de woningwet een prominente rol gekregen bij de invulling van ons investeringsprogramma. De nieuwe woonvisie van de gemeente, woonvisie gemeente Nieuwkoop 2016-2026 en de hieruit volgende jaarlijkse prestatieafspraken geven meer duidelijkheid over de slaagkansen van onze herontwikkeling- en nieuwbouwdoelstellingen.

4.4.4 Liquiditeit en rente risico

Een ander belangrijk risico is het renterisico. Het renterisico op vreemd vermogen is aanzienlijk, niet alleen op onze huidige lening portefeuille maar ook voor mogelijke toekomstige financieringen. Het risico wordt beperkt doordat WSN geen leningen met een variabele rente kent en het renterisico onder de oude WSW-grens blijft. Hoewel WSN ruimte heeft voor het doen van vervroegde

aflossingen biedt de huidige lening portefeuille weinig tot geen ruimte om dit zonder boetebedragen te doen. De huidige over-liquide positie biedt mogelijk ruimte om toekomstige investeringen naar voren te halen en daarmee mogelijk ook meer flexibiliteit in de leningenportefeuille aan te brengen.

4.4.5 Compliance risico's

De implementatie van de nieuwe woningwet en de Governance code woningcorporaties 2015 vraagt een sterke professionalisering van de compliance en verantwoording binnen WSN. Zeker voor een kleinere corporatie met een kleine bezetting is dit geen sinecure. Door het goed borgen en monitoren van alle vereisten wordt het risico zo veel mogelijk beheerst. De impact van het niet compliance kunnen zijn kan een grote impact hebben. Wordt niet voldaan aan naleving wet- en regelgeving, dan heeft dat gevolgen voor de borgbaarheid van de financieringen in de toekomst.

4.5 RISICOBEREIDHEID

Op strategisch niveau zijn de beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties en de invloed van de overheid een hoog risico. Deze zijn niet direct door ons te beïnvloeden of te beheersen. Door meer de verbinding te zoeken met de gemeente en samen inhoud aan de woonvisie en prestatieafspraken te geven kunnen wij het risico enigszins beperken. De invloed van de overheid valt in dezelfde categorie qua beheersbaarheid. Wij volgen de politieke ontwikkelingen nauwlettend zodat wij in staat zijn om tijdig in te spelen op wijzigingen en houden bij onze toekomstplannen rekening met meerdere scenario's.

Operationeel zijn onze risico's gemiddeld. Om de effectiviteit van de organisatie te vergroten, gaan wij nog meer inzetten op processturing en waar mogelijk gebruikmaken van de functionaliteiten die automatisering ons biedt om risico's te beperken. Met de basis op orde, zijn wij in staat om door meer betrouwbare informatie te zorgen voor een betere sturing. Het feit dat WSN een corporatie is met een klein personeelsbestand maakt ons meer kwetsbaar dan gemiddeld bij uitval of vertrek van medewerkers. Er wordt derhalve ook gebruik gemaakt van een flexibele schil van externe medewerkers waarvan een deel inmiddels goed bekend is met de organisatie. Daarnaast werken wij met verschillende ketenpartners waarbij een afhankelijkheid bestaat in kwaliteit en kosten. Belangrijke ketenpartners waarmee wij een langdurige samenwerking aangaan zijn onze aannemers voor

dagelijks- en mutatieonderhoud. De samenwerking wordt regelmatig geëvalueerd. Dit jaar hebben wij van één ketenpartners afscheid genomen en een nieuwe geselecteerd.

De grote financiële risico's doen zich met name voor bij projectontwikkeling. Beheersbaarheid van kosten, stijging van bouwkosten en voorkomen van faalkosten tellen zwaar. Voor de komende 5 jaren is ca. € 21 miljoen aan investeringen ingerekend, waarvoor nog geen concrete afspraken zijn gemaakt.

4.6 INTEGRITEIT

Integriteit is belangrijk in onze bedrijfscultuur. Naast de gedragscode en het handhavingprotocol beschikt WSN ook over een klokkenluidersregeling. In 2017 is hiervan geen gebruik gemaakt. De klokkenluidersregeling is in 2017 geüpdatet.

4.7 ACCOUNTANT

De accountant van WSN is KPMG. De accountant is 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 KPMG een tweetal Assurance rapporten op grond van het controleprotocol 2017. De accountant heeft de vergadering waarin de jaarrekening 2016 en de vergadering waarin de managementletter en het accountantsverslag werd behandeld bijgewoond. Ook is het controleplan 2017 met de accountant besproken.

4.8 BENCHMARK: DIENSTVERLENING EN BEDRIJFSLASTEN

Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. In 2017 werd de benchmark voor het vierde jaar gepubliceerd.

De Aedes-benchmark 2017 bestaat uit vijf prestatievelen: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Onderhoud & verbetering, Duurzaamheid en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. WSN heeft aan alle onderdelen deelgenomen. Om de benchmarkpositie van corporaties op een toegankelijke manier weer te geven, zijn er per prestatievelid drie klassen: A, B en C. Uitgangspunt is dat per klasse één derde van de deelnemende corporaties is ondergebracht. De best presterende corporaties krijgen een A, de corporaties daaronder een B en de rest een C. Voor de eerste

vier prestatievelen worden letters toegekend, waarbij een A de hoogste gemiddelde score en C de laagste gemiddelde.

Onze huurders waarderen onze dienstverlening conform de methodiek van de benchmark met een 7,3 (2016: 7,8) Onze bedrijfslasten kwamen uit op € 786,- per woning (2016: € 860,-). De in 2017 voor het eerst gebenchmarkte score voor onze Energie-Index (EI) bedroeg een 1,83 (sector gemiddeld 1,73).

De lagere score op het huurdersoordeel wordt veroorzaakt doordat de kwaliteit van de dienstverlening onder druk heeft gestaan door het grote aantal mutaties, de aankoop van 10 woningen van GroenWest, de oplevering van 41 appartementen Aar & Amstel en de opstart van de Groot Onderhoudsprojecten. Een nadere analyse leert dat de ontevredenheid met name zit in de kwaliteit van de woning bij oplevering aan een nieuwe huurder, de informatieverstrekking over de woning en het nakomen van afspraken.

WSN PER PRESTATIEVELID IN KLASSE INGEDEELD

Prestatievelid	Klasse 2017	Klasse 2016
Huurdersoordeel	C	B
Bedrijfslasten,	B	B
Onderhoud & verbetering	B	*
Duurzaamheid	C	*

*: Voor dit prestatievelid is score voor het eerst over 2017 bepaald





PRESTEREN NAAR VERMOGEN

5.1 INLEIDING

Om te kunnen presteren vinden wij financiële middelen noodzakelijk maar, misschien nog wel belangrijker, mensen die met die middelen goede prestaties kunnen leveren. 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 FINANCIËEL BELEID EN BEHEER

Op grond van artikel 55a van de woningwet moeten corporaties 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 financieel beleid en beheer is in 2016 opgesteld en aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ter goedkeuring voorgelegd. De goedkeuring is in 2016 verkregen en de implementatie is in 2017 nader vormgegeven.

Met het reglement worden de normen vanuit het investeringsstatuut, treasury statuut 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 2017 zijn 41 appartementen en één zorgsteunpunt opgeleverd na verbouwing van het oude verzorgingshuis Aar & Amstel en zijn 10 woningen in Woerdense Verlaat overgenomen van een collega-woningcorporatie. Omdat in beide gevallen de investering lager was dan de marktwaarde leverde dit positieve waardeveranderingen op. In 2017 zijn onder de overige waardeveranderingen de onrendabele top verantwoord van twee nieuwe projecten (Teylerspark, onrendabel deel € 0,7 miljoen en De Verwondering, onrendabel deel € 0,4 miljoen).

5.4 FINANCIËLE RESULTATEN

Met ingang van de jaarrekening 2016 geldt een nieuwe verslaggevingsrichtlijn en zijn de grondslagen van waardering en resultaatbepaling gebaseerd op waardering van het vastgoed tegen marktwaarde. Financieel heeft WSN

in 2017 een goed jaar achter de rug met een positief resultaat van € 7,4 miljoen (2016: € 5,9 miljoen). Hiervan wordt het grootste deel echter veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 5,4 miljoen (2016: € 3,2 miljoen). Door het positieve resultaat is de solvabiliteit toegenomen van 59 naar 62%. Het is ons gelukt om onze bedrijfslasten 2017 op totaalniveau gelijk te houden aan het jaar ervoor. Het eigen vermogen is toegenomen tot een bedrag van € 100,9 miljoen (waarvan € 72,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering als gevolg van de verplichte waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat).

5.5 TOELICHTING OP HET VERMOGEN

In het verleden waardeerde Woningstichting Nieuwkoop haar vastgoed in exploitatie op basis van de historische boekwaarde. Op basis van een wijziging in de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is deze waarderingsgrondslag in 2010 gewijzigd naar de bedrijfswaarde voor het sociaal vastgoed en naar marktwaarde in verhuurde staat voor het commercieel vastgoed. Deze wijziging in de waardering resulteerde in een aanzienlijke toename van het in de balans gepresenteerde eigen vermogen.

Op grond van de Woningwet en daarop aangepaste verslaggevingsrichtlijnen waardeert Woningstichting Nieuwkoop sinds 2016 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 waarden (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 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.

Uit hoofde van de waardering tegen marktwaarde € 72,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in de overige reserves begrepen. 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 is. Ons beleid hebben wij verwerkt in de bedrijfswaarde. Op basis van deze bedrijfswaarde is naar verwachting bij ongewijzigd beleid € 11,1 miljoen van de ongerealiseerde herwaardering realiseerbaar op lange(re) termijn, en € 61 miljoen niet bij voortzetting van het huidige beleid of eerst op zeer lange termijn.

5.6 MARKTWAARDE

De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdien capaciteit 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 verdien capaciteit van het vastgoed. Het beleidsmatige uitgangspunt, dat het vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen, zoals vastgelegd in de portefeuillestrategie wordt geëxploiteerd, blijft van kracht. Ondanks de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, wordt niet gekozen voor een marktconforme exploitatie. Daarnaast is het belangrijk om te beseffen dat als gevolg van de in 2016 gewijzigde waarderingsgrondslagen er natuurlijk geen aanvullende of extra financiële ruimte is ontstaan voor het realiseren van aanvullende investeringen, boven de inmiddels door ons voorgenomen investeringen.

5.7 EFFECTIVITEIT EN EFFICIENCY VAN HET GEVOERDE BELEID

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



Bovenstaande factoren veroorzaken de belangrijkste verschillen tussen marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde. Belangrijk 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 keu-

zes welke nog niet tot uitdrukking komen in de waardering en dus het vermogen ultimo 2017. Twee belangrijke 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 voorgenoemen 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.

5.8 TOEKOMSTVERWACHTING

Ons jaarplan 2018 staat beschreven in paragraaf 1.8. In onze meerjarenprognose is een aanzienlijke opgave van herontwikkeling en nieuwbouw opgenomen.

In de meerjarenbegroting 2018-2022 van WSN zijn voor de komende jaren de volgende positieve resultaten voor de administratief gescheiden DAEB en niet-DAEB-tak geprognoseerd. Bij de administratieve scheiding dienen de DAEB en niet-DAEB tak levensvatbaar te zijn, door te voldoen aan de normen voor de relevante ratio's. Zowel bij de DAEB als niet-DAEB tak blijven de ratio's voldoen aan de gestelde normen. De doorgevoerde verschuiving van enkele woningen van de DAEB naar de niet-DAEB tak is goed realiseerbaar. In onderstaande tabel zijn de financiële ratio's en normen opgenomen.

In juni 2017 is het definitieve scheidingsvoorstel tussen onze maatschappelijke activiteiten (DAEB) en de commerciële activiteiten (niet-DAEB) ingediend. In september 2017 hebben wij van de Autoriteit Wonen de definitieve goedkeuring mogen ontvangen nadat in mei 2017 al het concept-scheidingsvoorstel was goedgekeurd door de Aw.

Bij de geprognoseerde kengetallen dient opgemerkt te worden dat het in voornoemde meerjarenbegroting gaat om de geprognoseerde 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

DAEB	NORM	2018	2019	2020	2021	2022
ICR*	minimaal 1,40	1,67	1,58	1,49	1,99	1,93
DSCR	minimaal 1,00	1,13	1,05	1,12	1,14	1,14
Solvabiliteit (beklemd)	minimaal 20%	63%	64%	64%	65%	66%
LTV**	maximaal 75%	72%	71%	74%	74%	69%
Dekkingratio**	maximaal 70%	34%	34%	36%	36%	34%
Direct rendement	n.v.t.	2,7	2,7	2,4	3,1	3,1

* gesaldeerd voor rente interne lening

** gesaldeerd voor interne lening

NIET-DAEB	NORM	2018	2019	2020	2021	2022
ICR	minimaal 1,80	7,20	13,54	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
DSCR	minimaal 1,00*	0,61	0,99	0,44	n.t.b.	n.t.b.
Solvabiliteit	minimaal 40%/ maximaal 60%**	68%	69%	74%	74%	73%
LTV***	maximaal 75%	0%	0%	0%	0%	0%
Dekkingratio	maximaal 70%	10%	7%	0%	0%	0%
Direct rendement	n.v.t.	4,2	4,7	4,3	4,9	4,9

* groen gemarkeerd = lager dan normwaarde maar vanwege bijzonderheden financiering te verklaren en akkoord

** bij aanvang van de administratieve scheiding

*** gesaldeerd voor interne lening

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

Voor de DSCR voldoet WSN in de niet-DAEB niet alle jaren aan de minimale norm vanwege de vervroegde aflossing van de interne lening. Wij achten het acceptabel dat de ratio's in de betreffende jaren onder de norm geraken. Op basis van de totale kasstroom genereert WSN op korte en lange termijn voldoende kasstromen om rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

WSN ook diverse gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op onder ander de volgende onderdelen:

- Renteontwikkeling
- Sterke verhoging verhuurderheffing
- Ontwikkeling WOZ waarde
- VPB ontwikkelingen

In de situatie dat alle knoppen een ongewenste richting op bewegen en zodoende een 'worst case scenario' 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; vooralsnog worden alle woningverbeteringen uitgevoerd, zonder extra huurverhoging; veel corporaties rekenen deze wel in
- Ambitie aanpassen; WSN heeft een grote ambitie als het gaat om betaalbaarheid en het toevoegen van extra woningen; als het water aan de lippen komt kan WSN hierbinnen in samenspraak met haar huurders (HBV) en gemeente de ambities verlagen.

Een nieuwe onzekerheid is de mogelijke beperking van de renteaftrek. In het Regeerakkoord van het kabinet Rutte III is aangegeven dat het kabinet vanaf 2019 de renteaftrek inzake de vennootschapsbelasting wil beperken tot maximaal 30% van het bruto bedrijfsresultaat. Beperking van de renteaftrek zal leiden tot hogere fiscale resultaten en vanwege de verwachte substantiële impact op de resultaten uiteindelijk tot een beperking van de investeringscapaciteit. Aangezien er op dit moment nog geen (concrete) uitwerking en/of wetsvoorstel inzake deze maatregel beschikbaar zijn, is in de fiscale prognose nog geen rekening met deze maatregel gehouden.

De solvabiliteit over 2017 is 62% (2016: 59%). De huidige solvabiliteit is een goed vertrekpunt voor de activiteiten ten dienste van de doelstelling de komende jaren. De liquiditeit (current ratio) bedraagt 1,34 (2016: 2,57). Dit kengetal wordt bepaald door de vlottende activa te delen door de vlottende passiva. De afname wordt veroorzaakt door een lagere liquiditeitspositie als gevolg van diverse investeringen in 2017 die leiden tot een negatieve kasstroom. Uit de vergelijking van vlottende activa en vlottende passiva blijkt een financieringsoverschot van

ca. € 0,7 miljoen (vorig jaar 3,5 miljoen). WSN is goed in staat om schommelingen in haar betalingsverplichtingen te voldoen door een combinatie van liquiditeitspositie en financieringsruimte in een flexibele lening (€ 3 miljoen) en het in paragraaf 5.14 toegelichte borgingsplafond van het WSW.

Ondanks de positieve financiële resultaten beseffen wij dat we de veranderingsopgave ook de komende periode moeten vasthouden. We staan voor de nodige uitdagingen met zicht op diverse investeringen in duurzaamheid die nog niet voldoende concreet waren om in de meerjarenbegroting 2018-2022 op te nemen.

5.9 KASSTROOM EN FINANCIERINGSBEHOEFTE

Het totaal van de liquide middelen is in 2017 afgenomen met ca € 2,8 miljoen. De mutatie wordt toegelicht in het kasstroomoverzicht in de jaarrekening en bestaat uit de volgende kasstromen.

5.9.1 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 2017 was de kasstroom uit operationele activiteiten € 0,4 miljoen positief.

5.9.2 (Des)investeringskasstroom

De (des)investeringskasstroom wordt gevormd door de investeringsuitgaven in nieuwbouw en bestaand bezit minus de netto verkoopopbrengsten. In 2017 is meer geïnvesteerd dan was begroot vanwege onder andere de mogelijkheid om bezit van een collega-corporatie over te kunnen nemen. De kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten in 2017 was daardoor € 2,7 miljoen negatief.

5.9.3 Financieringskasstroom

De kasstroom uit financieringsactiviteiten in 2017 was € 0,6 miljoen negatief door de aflossing van langlopende schulden.

Bij het in de begroting opgenomen investeringsvolume zal de komende jaren extra financiering moeten worden aangetrokken en zal gebruik worden gemaakt van de opnamemogelijkheden in de flexlening. 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 2018-2022 te blijven voldoen.



5.10 HUURINKOMSTEN

In 2017 werd per 1 juli een gemiddelde huurverhoging van 0,49% (2016: 1,68%) gerealiseerd. In de begroting voor 2017 was al rekening gehouden met een lagere huurverhoging op basis van de lage inflatie. Ook zorgde de beleidsmatige keuze voor een gematigd huurbeleid vanuit betaalbaarheid voor een lagere huurverhoging dan in 2016.

5.11 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 2017 € 720.000 (2016: € 810.000) doordat in 2017 enkele functies door vacatures niet het volledige jaar waren ingevuld en door beperkte wijzigingen in de personeelssamenstelling. De omvang van de formatie was in 2017 daardoor lager dan 2016 (10,1 resp. 11,1 fte).

De overige bedrijfslasten 2017 zijn overeenkomstig de begroting licht gestegen ten opzichte van 2016. In deze kosten zit ook de verhuurderheffing die in 2017 is gestegen ten opzichte van vorig jaar en de komende jaren nog verder zal toenemen. De bedrijfslasten van WSN zijn exclusief de verhuurderheffing in de afgelopen jaren gedaald.

5.12 VERZEKERDE EN BEDRIJFSWAARDE

Het woningbezit is volledig verzekerd tegen het risico van brand, storm en vliegtuigschade. In 2014 is WSN overgestapt naar een andere verzekeraar. Hierbij geldt

voor de huurwoningen een vast premiebedrag per verhuurbare eenheid en is niet langer sprake van een verzekerde waarde. De waarde in bewoonde staat volgens de onroerend zaakbelasting (WOZ) is € 188 miljoen (2016: € 178 miljoen). De bedrijfswaarde van het bezit bedraagt per 31 december 2017 € 72 miljoen (2016 € 72 miljoen).

5.13 LENINGEN

In 2017 zijn geen nieuwe leningen afgesloten. Het financieringsmanagement is in 2017 uitgevoerd overeenkomstig het treasuryjaarplan 2017. Op 3 juli 2017 was er sprake van een herziening van de kredietopslag met betrekking tot een lineaire lening met een restantlooptijd tot 2021.

5.14 LIQUIDE MIDDELEN

WSN heeft per 31 december 2017 in totaal € 2,4 miljoen als saldo liquide middelen. De tijdelijk hoge liquiditeitspositie is ontstaan door enerzijds meer verkopen dan begroot en anderzijds de ontvangst van in het verleden afgesloten leningen met uitgestelde storting voor m.n. het project Woonzorgzone Nieuwveen. In februari 2016 is besloten dat dit plan niet doorgaat. Deze liquiditeiten zijn nu niet aan te wenden voor de investeringen waarvoor deze leningen - op basis van de in het verleden opgestelde liquiditeitsprognose - zijn aangetrokken maar voor andere nieuwbouw- en verbeterprojecten. De tijdelijk overtollige liquide middelen zijn in 2017 gestald bij, de op het moment van beschikbaar komen voor WSN, meest aantrekkelijke spaarproducten bij de meest solide geachte Nederlandse banken voor zover mogelijk binnen het vastgestelde treasury statuut. De leningenportefeuille is door ons geanalyseerd op vervroegde aflossingsmogelijkheden. Met uitzondering van de afgesloten modaliteiten basisrenteleningen die de mogelijkheid hebben om op de spreadherzieningsdatum de lening tegen marktwaarde vervroegd af te lossen, zijn er binnen de bestaande leningenportefeuille geen mogelijkheden tot vervroegde aflossing.

5.15 BORGINGSPLAFOND WSW

Op 13 april 2017 heeft het WSW het borgingsplafond 2017-2019 voor WSN vastgesteld. Het WSW stelt het borgingsplafond voor WSN vast op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2017 tot 2019 op basis van de ingediende dPi2016. WSN voldoet in de prognosejaren aan de normen van het WSW. Dit geldt voor zowel de kasstroom- als balansratio's. Het vastgestelde borgingsplafond ultimo 2017 bedraagt € 37,8 miljoen. Dit is

het maximale bedrag aan door WSW geborgde leningen dat WSN op enig moment gedurende het jaar mag hebben. Het bedrag van de door het WSW geborgde leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017 € 40,3 miljoen, exclusief het desgewenst nog op te nemen deel van de variabele hoofdsomlening ad. € 3,0 miljoen. Dit betekent formeel dat er op dit moment geen ruimte is om nieuwe geborgde leningen aan te trekken. Dit is in lijn met de kasstroomprognose van WSN die laat zien dat voor de activiteiten en investeringen in het komende jaar (naast opname van de variabele hoofdsomlening) geen nieuwe leningen nodig zijn.

Het WSW zal het nieuwe borgingsplafond voor de komende drie jaar uiterlijk op 30 juni 2018 vaststellen. Het op dit moment formeel door het WSW vastgestelde borgingsplafond ultimo 2019 bedraagt € 38,5 miljoen; een lichte stijging van het borgingsplafond ten opzichte van ultimo 2018. Deze verhoging ontstaat door het feit dat de ingediende prognoses bij het WSW, gebaseerd op de vastgestelde en goedgekeurde meerjarenbegroting, per saldo meer uitgaande kasstromen dan inkomende kasstromen genereren.

5.16 RISICOBEOORDELING WSW

Op basis van de Financial Risknormen en 24 kwalitatieve vragen Business Risk heeft het WSW haar risicoboordelingskader voor WSN in het eerste kwartaal 2017 geactualiseerd. Het WSW geeft aan dat de in de afgelopen jaren aangevane nieuwbouwverplichtingen zijn afgerond en dat de belangrijkste risico's inzichtelijk zijn gemaakt. WSN is erin geslaagd diverse risico's te beperken, echter de verkoop onder voorwaarden-portefeuille blijft ook in de nabije toekomst van invloed op de keuzes en beleidsvrijheid van WSN.

5.17 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 gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van de corporatie.



In de oordeelsbrief van november 2017 heeft de Aw opgemerkt dat de toewijzingen over 2016 voldoen aan de staatssteun- en passendheidsnormen. Voor het overige zijn geen bijzonderheden gerapporteerd.

5.18 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.

5.19 HET BELEID INZAKE RISICO'S (NEVENACTIVITEITEN)

Voor WSN waren er in 2017 geen onvoorziene risico's rond de activiteiten in de resterende deelneming DEVA BV.

In 2017 is hard gewerkt aan de verdere optimalisatie van het technische en financiële exploitatie- resultaat en is het verkoopproces opgestart. In 2017 is de deelneming met € 110.000 afgewaardeerd naar het verwachte aandeel in de opbrengst na verkoop in 2018.

5.20 BELEGGINGEN EN DEELNEMINGEN

Woningstichting Nieuwkoop heeft geen intern belegde gelden. Er zijn in het verslagjaar geen andere directe deelnemingen dan die in DEVA BV.

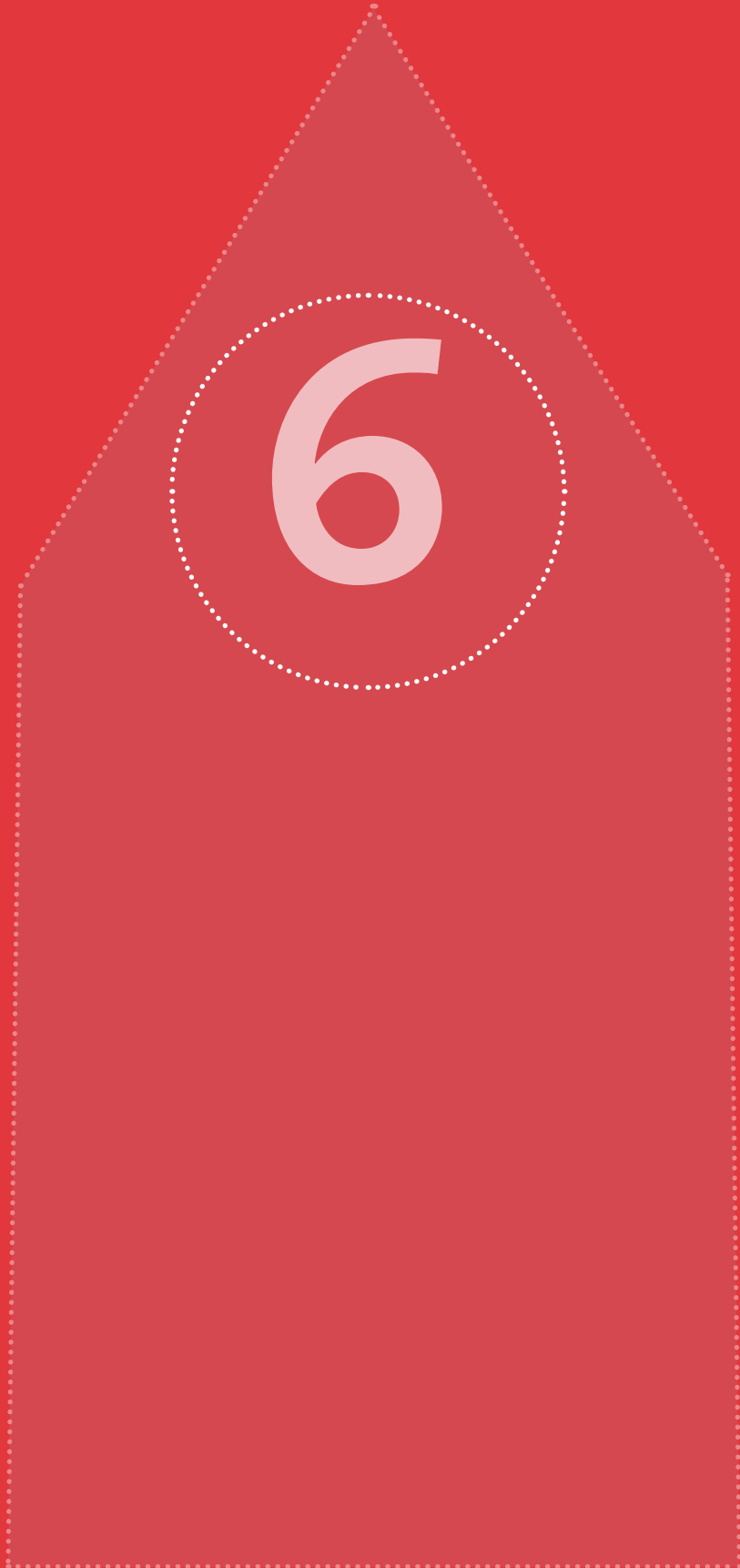
Nu alle aansluitingen aan DEVA zijn gerealiseerd en de onderneming in de beheersituatie is gekomen is in 2017 het verkoopproces gestart en zal naar verwachting de verkoop in de eerste helft van 2018 worden afgerond. WSN beschikt over een door de Raad van Commis-

sarissen goedgekeurd en door het bestuur vastgesteld Treasurystatuut en Investeringsstatuut. Daarin zijn de procedures en gedragsregels inzake beleggingen, deelnemingen en investeringen vastgelegd.

De in hoofdstuk 4 behandelde interne risicobeheersing geldt ook voor het toezicht op deelnemingen. Specifiek voor DEVA geldt dat de ontwikkeling van de energieprijzen een risico kan zijn voor DEVA BV. De leveringsprijs van warmte is sinds de invoering van de warmtewet gekoppeld aan het maximale tarief dat jaarlijks door de ACM wordt vastgesteld. Tot en met heden is het zo dat wanneer de gasprijs stijgt ook de leveringsprijs stijgt en vice versa wanneer de gasprijs daalt. De algemene verwachting is dat dit principe in stand wordt gehouden.

Het prijsrisico van DEVA BV ontstaat wanneer de gasprijs stijgt en de elektriciteitsprijs daalt, of wanneer de gasprijs daalt en de elektriciteitsprijs harder daalt. In deze gevallen ontstaat er namelijk een lager rendement op de WKK. DEVA BV kan risico lopen wanneer de elektriciteitsprijs stijgt en de gasprijs daalt. In dit geval ontstaat er namelijk een lager rendement op de warmtepompen. DEVA BV is grotendeels in staat deze risico's te mitigeren door binnen de grenzen van de afgegeven grondwatervergunning te sturen op de inzet van de warmtepompen en van de WKK.

DEVA maakt geen gebruik van financiële instrumenten zoals opties of derivaten en loopt hier ook geen risico's op. De directie van DEVA BV is voornemens om in de nabije toekomst gebruik te gaan maken van dergelijke instrumenten.



VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RvC) OVER 2017

6.1 INLEIDING

Voor Woningstichting Nieuwkoop (WSN) is 2017 een goed jaar geweest.

In de afgelopen twee jaar heeft het accent moeten liggen op de implementatie van de woningwet en per 1 juli 2017 is de veegwet van kracht geworden.

Inmiddels kunnen wij zeggen dat WSN woningwet proof is.

Financieel heeft WSN een goed jaar achter de rug met een positief resultaat van € 7,4 miljoen. WSN voldoet aan de gestelde ratio's.

Net na de zomer van 2017 heeft WSN Aar en Amstel opgeleverd. In het oude verzorgingshuis zijn 41 appartementen en een zorgsteunpunt gerealiseerd. Een mooi project dat is ontstaan vanuit de wens vanuit de gemeenschap tot behoud van Aar en Amstel.

Op 4 december 2017 heeft de directeur-bestuurder met de gemeente, onze Huurdersbelangen Vereniging (HBV) en collega corporatie de prestatieafspraken ondertekend. In deze prestatieafspraken staat wat WSN in de komende periode gaat doen om samen met de gemeente en onze collega corporatie de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop te realiseren.

De RvC vindt het belangrijk om als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie, transparant en publiekelijk verantwoording af te leggen over de wijze waarop zij in 2017 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. In dit jaarverslag legt de RvC daartoe verantwoording af.

6.2 ONZE VISIE OP TOEZICHT EN TOETSING

De RvC is het intern toezichthoudende orgaan van WSN en bestaat uit drie leden. Hiervan is één lid benoemd op voordracht vanuit de huurdersorganisatie. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij WSN en de met haar verbonden ondernemingen. De RvC staat de directie met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de toegelaten instelling, het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten van WSN, de

Governancecode Woningcorporaties 2015 en zijn verder uitgewerkt in het Reglement van de RvC en het Bestuursreglement. Deze reglementen zijn op de website van WSN gepubliceerd.

Het Bestuur en de RvC hebben in 2017 de visie op besturen en toezicht geactualiseerd, waarbij wordt ingegaan op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen zijn vastgelegd.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- De maatschappelijke resultaten;
- De financiële resultaten;
- De manier waarop risico's verbonden aan de activiteiten worden ingeschat en hoe daarmee wordt omgegaan;
- De manier waarop er wordt omgegaan met het afsluiten van contracten en/of samenwerkingsverbanden met derden;
- Toetsen van het draagvlak in de organisatie inzake het gevoerde beleid en de werksfeer in de organisatie middels overleg met de ondernemingsraad;
- De kwaliteit van de interne risicobeheersing;
- De financiële verslaggeving;
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving;
- Naleving van de Governancecode Woningcorporaties.



6.3 GOVERNANCECODE

De Governancecode Woningcorporaties kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien.

In Principe 1 staat het belang van (toekomstige) huurders of bewoners voorop, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Principe 2 behandelt de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toets stenen van geschiktheid voor bestuur en RvC. Principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbenden. Principe 5 besteedt aandacht aan het beheersen van risico's verbonden aan de activiteiten.

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 de principes en uitwerkingen uit de Governancecode opgevolgd met uitzondering van de volgende bepaling:

-5.3: Het bestuur stelt een beleggingsstatuut op. WSN heeft geen apart beleggingsstatuut opgesteld. Het beleggingsstatuut is onderdeel van het Reglement Financieel Beleid en Beheer en is tevens uitgewerkt in het Treasurystatuut.

6.3.1 Implementatie Governance

Als gevolg van de nieuwe woningwet (en veegwet per 1 juli 2017) en de verdere implementatie van de Governancecode zijn de statuten van WSN en de interne reglementen geactualiseerd. In het verslag is goedkeuring verleend aan de geactualiseerde reglementen. De Veegwet wonen is per juli 2017 in werking getreden, dit brengt een aantal wijzigingen met zich mee in het reglement financieel beleid en beheer (RFBB). De RvC heeft zijn goedkeuring verleend aan het RFBB, nadat hiervoor de benodigde goedkeuring van de minister was verkregen. Verder is door de RvC goedkeuring verleend aan de volgende aangepaste governancestukken: Treasurystatuut, Verbindingsstatuut, Toezicht en toetsingskader en de Klokkenluidersregeling.

6.3.2 Verslag toezichthoudende rol

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen liet de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren inzake de financiële resultaten, afgezet tegen de beoogde doelen, de relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De totale RvC spreekt daarnaast minimaal één keer per jaar met de OR en met het MT van de onderneming en een aantal keer per jaar vindt overleg plaats tussen vertegenwoordigers van de Huurders Belangen Vereniging (HBV) en de (huurders)commissaris van de RvC. Uiteraard was de RvC aanwezig op de jaarlijkse Stakeholdersdag.

6.3.3 Prestatieafspraken

Het aan de gemeente aangeboden bod 2018 e.v. is vooraan besproken en ter goedkeuring aangeboden aan de RvC. De prestatieafspraken zijn op 4 december 2017 ondertekend door de gemeente Nieuwkoop, WDA, SBA, HBV en WSN.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

- Aantrekkelijke gemeente: (kansen jongeren, duurzaamheidsambitie nieuwbouw en voorraad, veilig wonen, leefbaarheid).
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid (voldoende sociale huurwoningen, passend toewijzen, doorstroming, scheefwoning en woonfraude).
- Wonen met zorg en welzijn (huisuitzettingen, nieuwbouw en zorgbehoefte, spoedsituaties, bewustwording ouderen).

6.3.4 Toezicht op financiële en operationele prestaties

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



ONDERTEKENING PRESTATIEAFSPRAKEN

In de kwartaalrapportages wordt aandacht besteed aan:

- Realisatie en prognose financieel resultaat en, analyse begroting;
- Ontwikkeling bedrijfslasten;
- Toelichting op realisatie van het beleid en de voorgenomen doelstelling;
- Realisatie onderhoudsbegroting, Groot Onderhoud projecten en nieuwbouw;
- Ontwikkelingen op het gebied van personeel en organisatie;
- Risico's en risicobeheersing.

Er heeft overleg plaatsgevonden met de externe accountant naar aanleiding van de door de accountant uitgebrachte management letter, Assurance rapport en het jaarwerk 2016. Tijdens dit overleg vindt mede een algemene beschouwing plaats over 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 corporate Governance aan de orde.

6.3.5 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.

De RvC heeft kennis genomen van de inzet die in het verslagjaar is gedaan om de belanghouders te informeren over de activiteiten van WSN. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt in verschillende lagen van de organisatie zodat de overleggen praktisch en zinvol zijn.

In een open dialoog sprak de bestuurder met de gemeente en de huurderbelangen organisatie HBV. In gezamenlijkheid is gewerkt aan het komen tot prestatieafspraken over de uitvoering van het geldende volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Nieuwkoop.

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



Toezicht op risicobeheersing

De RvC vervult haar toezichhoudende rol door inzicht te krijgen in de risicoanalyse van WSN welke is opgesteld door het bestuur. In deze risico analyse worden risico's onderscheiden, waarbij de kans van het optreden van die risico's en de impact hiervan inzichtelijk wordt gemaakt en de beheersmaatregelen worden benoemd. Deze analyse is niet statisch, daarom worden de risico's in iedere kwartaalrapportage opgenomen en minimaal twee maal 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.

6.3.6 Verslag vanuit werkgeversrol

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

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

6.3.7 Beoordeling bestuurder

In 2017 heeft de remuneratiecommissie geen beoordelingsgesprek gevoerd met de bestuurder.

Eind 2017 heeft de directeur-bestuurder mevrouw ir. J.L. Barnard de RvC geïnformeerd een andere functie te hebben aanvaard en haar arbeidsovereenkomst bij de WSN per 31-12-2017 op te zeggen.

De RvC spreekt haar waardering uit aan mevrouw Barnard over haar werkzaamheden voor de WSN en de wijze waarop zij de afgelopen jaren WSN weer op orde heeft gebracht.

	Datum in functie in 2017 (van/t/m)	
Periodiek betaalde beloning (belastbaar loon)*	1-1 / 31-12	€ 60.294
Werkgeverslasten pensioen	1-1 / 31-12	€ 11.150

* Dit betreft de beloning exclusief werkgeverslasten Sociale verzekeringen van in totaal € 9.892



6.3.8 Verantwoording van het beleid rondom de honorering

Per 15 oktober 2013 is mevrouw Barnard benoemd als directeur-bestuurder. Mevrouw Barnard wordt als directeur-bestuurder beloond in overeenkomst met de toepasselijke Wet Normering Bezoldigingen Topfunctionarissen (WNT). Mevrouw Barnard heeft haar functie als directeur-bestuurder van WSN per 31-12-2017 beëindigd.

6.3.9 Honorering bestuur

In 2017 zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt aan het bestuur. Ook zijn er in 2017 geen tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder geweest zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties.

6.3.10 Verslag vanuit de klankbordfunctie

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

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

6.4 OVER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

6.4.1 Algemeen kwaliteitsprofiel

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

Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit: ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden moeten elkaar qua competenties aanvullen en in goede harmonie kunnen samenwerken, maar moeten elkaar ook kritisch kunnen aanspreken.

De profielschets is in 2016 aangepast als gevolg van de herbenoeming van de huurderscommissaris en de werking van een nieuwe commissaris.

6.4.2 (her) Benoemingen

Er hebben dit jaar geen (her)benoemingen plaatsgevonden binnen de RvC.

6.4.3 Samenstelling, taak en werkwijze

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

Dhr. E.J. Koeslag

Geboren: 23-5-1958

voorzitter

datum eerste benoeming: 15-7-2016

Aftredend in 2020 en herbenoembaar.

Deskundigheidsgebied: Vastgoed, Bestuurlijk

Beroep: Adviseur Vastgoed en Projectontwikkeling (directeur Interven BV)

Nevenfunctie:

lid/voorzitter RvC Woningstichting Nijkerk.

PE punten 2017: 13

Dhr. drs. H.G. Bogerd

Geboren: 1-6-1949

lid, vice-voorzitter

datum eerste benoeming: 15-3-2011.

Herbenoemd 2015, aftredend in 2019 en niet herbenoembaar.

Deskundigheidsgebied: Financiën.

Beroep: controller (gepensioneerd).

Nevenfuncties:

bestuurslid Wereldwinkel Alphen a/d Rijn (onbezoldigd)

Commissaris DEVA BV.

PE punten 2017: 7

Mevr. drs. A.W.M. van der Heide-Huijsmans

Geboren: 26-10-1971

lid op voordracht van de huurders

datum eerste benoeming: 23-5-2012

Herbenoemd 2016, aftredend in 2020 en niet herbenoembaar.

Beroep: Locatiemanager bij Gemiva-SVG Groep

Deskundigheidsgebied: Zorg en Welzijn.

Nevenfuncties:

Lid Raad van Toezicht, Stichting Montessori Onderwijs Zuid Holland (onbezoldigd).

PE punten 2017: 11

6.4.4 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. Dit komt op jaarbasis neer op € 10.340 voor de voorzitter, € 6.917 voor de vice-voorzitter en € 8.400 voor de derde commissaris (inclusief vergoeding voor de vervulling van de taken als aandeelhouder van DEVA namens WSN van € 1.500). De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg over 2017 in totaal € 25.657 (excl. BTW). De bezoldiging wordt nader toegelicht op pagina 88 van de jaarrekening.

6.4.5 Integriteit en onafhankelijkheid

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

In 2017 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van Raad van

Commissarissen betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

De RvC onderschrijft de principes en uitwerkingen van de Governancecode voor Woningcorporaties 2015 en de AEDS code. Deze is uitgewerkt in de Governance structuur van WSN (zie website WSN) die in 2017 op basis van de woningwet is geactualiseerd.

6.4.6 Zelfevaluatie

Op maandag 15 maart 2018 heeft de Raad van Commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop haar zelfevaluatie gehouden over 2017 onder begeleiding van een externe deskundige.

De zelfevaluatie vond plaats in het kader van de structurele ondersteuning van de ontwikkeling van de RvC van Woningstichting Nieuwkoop. In aansluiting op de zelfevaluatie die vorig jaar is gehouden is dit jaar een verdere verdiepingsslag gemaakt. De aandachtspunten en uitkomsten van de zelfevaluatie van vorig jaar zijn dan ook als vertrekpunt voor deze zelfevaluatie gebruikt. Voorafgaand aan de zelfevaluatie zijn door alle leden van de RvC schriftelijk een aantal vragen beantwoord. Centraal in de zelfevaluatie dit jaar stond de terugblik op het functioneren van de RvC in het afgelopen jaar en de ontwikkel -en leerpunten van de RvC leden voor het komend jaar. Daarnaast is tijdens de zelfevaluatie aandacht besteed aan het profiel van een (tijdelijke) nieuw te werven 4e lid RvC.

Verslag zelfevaluatie

Geconcludeerd is dat de RvC in het afgelopen jaar goed heeft gefunctioneerd. Alle onderwerpen zijn in alle openheid besproken en besloten zijn, soms na enige discussie, unaniem genomen. Ook de informatievoorziening is op onderdelen nog verder verbeterd. Hoewel in het afgelopen jaar er een wisseling in het MT was en de directeur-bestuurder de organisatie heeft verlaten, is de interne organisatie stabiel gebleven. De leden RvC hebben door het volgen van masterclasses en opleidingen het afgelopen jaar verder gewerkt aan de eigen persoonlijke ontwikkeling.

Aan de vorig jaar geconstateerde aandachtspunten is het afgelopen jaar door de RvC goed gewerkt en de RvC is verder gegroeid als team. Voor het komend jaar zal de

komst van de nieuwe directeur-bestuurder een nieuwe dynamiek geven en wellicht een andere insteek van de RvC vragen. Afgesproken is om duidelijke doelstellingen met de nieuwe directeur-bestuurder af te spreken en samen met de nieuwe directeur-bestuurder opnieuw te kijken naar de toezicht visie en de rolopvatting van RvC en directeur-bestuurder.

Net als vorig jaar wil de RvC ook het komend jaar verder werken aan de ontwikkeling van de competenties van de individuele leden en ontwikkeling van het team als geheel.

Om tijdig te kunnen anticiperen op het vertrek van één van de leden RvC in maart 2019, heeft de RvC besloten om de werving van een (tijdelijke) nieuw te werven 4e lid RvC op te starten. Op deze wijze kan een goede overdracht en afstemming van de werkzaamheden binnen het relatief beperkte team van de RvC worden gegarandeerd. Tijdens de zelfevaluatie is uitvoerig stilgestaan bij zowel de gewenste inhoudelijke competenties als de persoonlijke vaardigheden van het nieuwe lid om een goede aanvulling en versterking te kunnen zijn van het team RvC.

6.4.7 Vergaderingen en overleg

De RvC heeft in 2017 5 keer met het bestuur vergaderd. Besluiten werden genomen of goedgekeurd over:

- Treasury Jaarplan;
- Aanpassing investeringsstatuut (bijlage 3);
- Treasurystatuut;
- Verbindingenstatuut;
- RFBB
- Klokkenluidersregeling;
- Toezicht en Toetsingskader;
- Voorstel huurbeleid 2017 per 1 juli 2017;
- Controlewerkzaamheden jaarwerk 2017 /opdrachtbrief KPMG;
- Jaarrekening 2016, Bestuursverslag en Volkshuisvestelijk verslag 2016;
- Mandatering aankoop 10 woningen Groen West;
- Bod aan de gemeente Nieuwkoop;
- Faseverslag PvE Groot Onderhoud;
- Faseverslag uitvoering Aar en Amstel;
- Statutenwijziging DEVA BV;
- Begroting 2018 en MJB 2018-2022;
- Governance audit;
- Overgang naar tertiaalrapportage per 2018;
- Notitie risicomangement;
- Prestatieafspraken ondertekenen 4-12-2017;
- Vaststelling honoreringsbeleid RvC;

- Faseverslag aanbesteding GO Esdoornstraat e.o.
- Faseverslag aanbesteding GO Waterleliestraat e.o.

Naast de reguliere vergaderingen heeft de voltallige RvC een gesprek gevoerd met Aw in het kader van de Governance inspectie en kennismaking met accountmanager van het WSW.

De Raad van Commissarissen kijkt met tevredenheid terug op het functioneren van WSN en spreekt tot slot graag haar waardering uit aan de bestuurder, management en medewerkers van WSN voor hun positieve inzet in het jaar 2017.

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

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

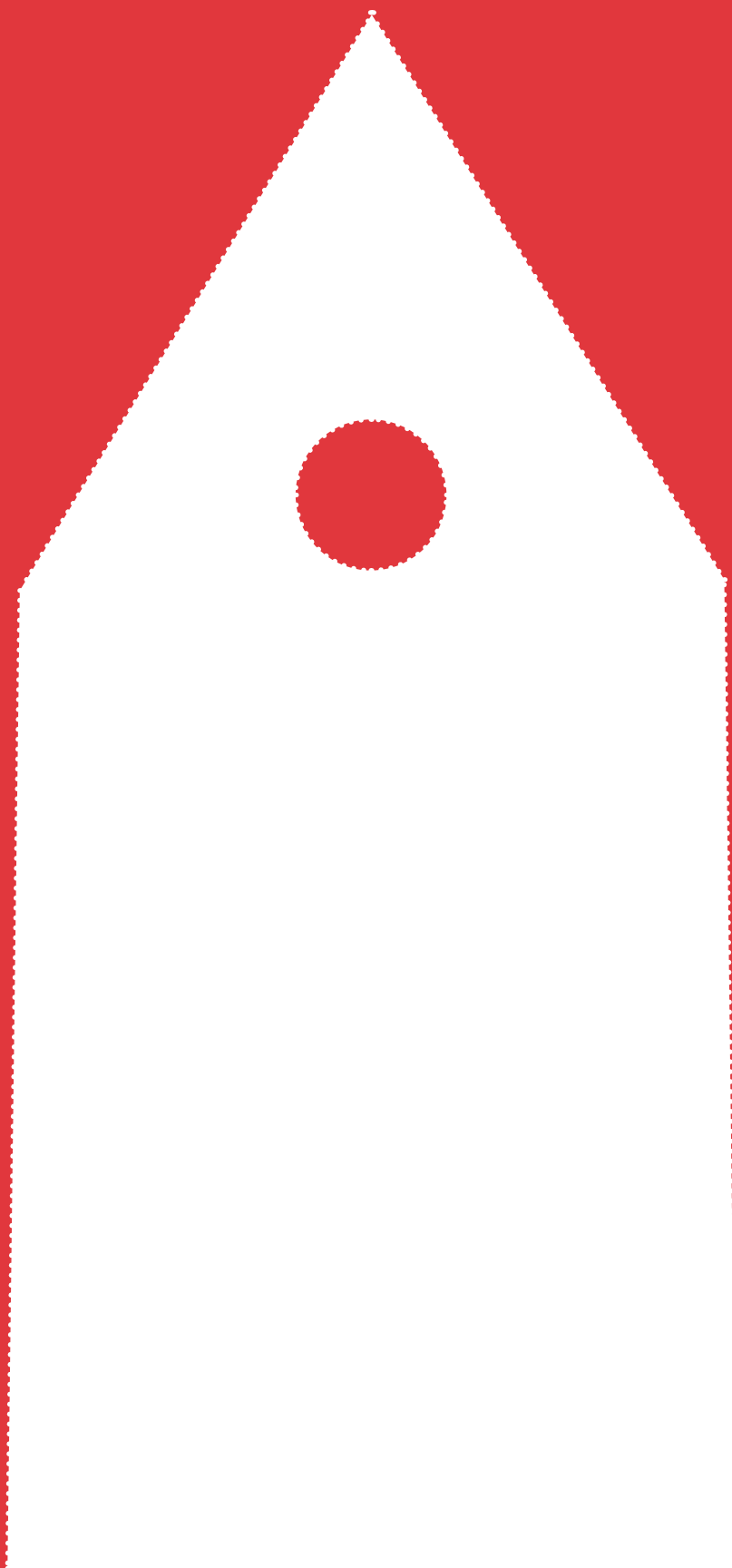
Namens de Raad van Commissarissen

E.J. Koeslag

voorzitter



JAARREKENING 2017



INHOUDSOPGAVE JAARREKENING 2017

50



JAARREKENING 2017

Balans per 31 december 2017

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	Ref	2017	2016
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
- Daeb vastgoed in exploitatie	1	116.505.393	113.576.536
- Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	1	20.102.261	13.854.235
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	2	20.257.388	20.843.981
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3	1.241.317	2.130.111
		158.106.359	150.404.863
Materiële vaste activa			
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4	429.653	174.965
		429.653	174.965
Financiële vaste activa			
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5	882.787	1.036.051
- Latente belasting vordering	5	1.614.929	410.731
- Overige vorderingen	5	-	10.619
		2.497.716	1.457.401
Totaal vaste activa		161.033.728	152.037.229
Vlottende activa			
Vorraden			
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	6	-	161.000
- Overige voorraden	7	7.479	7.250
		7.479	168.250
Vorderingen			
- Huurdebiteuren	8	128.273	87.499
- Belastingen en premies sociale verzekering	9	54.895	-
- Overige vorderingen	10	162.319	5.416
- Overlopende activa	11	29.090	85.267
		374.577	178.182
Effecten	12	1.551	1.551
Liquide middelen	13	2.449.941	5.296.920
Totaal vlottende activa		2.833.548	5.644.903
Totaal activa		163.867.276	157.682.132

Passiva

	Ref	2017	2016
Eigen vermogen	14	100.924.649	93.535.189
Vorzieningen			
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3	781.447	-
- Voorziening latente belastingverplichting	15	-	516.580
Totaal voorzieningen		781.447	516.580
Langlopende schulden			
- Leningen kredietinstellingen	16	39.642.620	40.300.242
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17	20.400.006	21.114.440
Totaal langlopende schulden		60.042.626	61.414.682
Kortlopende schulden			
- Schulden aan kredietinstellingen	18	657.622	639.359
- Schulden aan leveranciers	19	464.990	440.259
- Belastingen en premies sociale verzekering	20	178.014	269.564
- Schulden ter zake van pensioenen	21	20.480	20.480
- Overige schulden	22	13.142	10.229
- Overlopende passiva	23	784.306	835.790
Totaal kortlopende schulden		2.118.554	2.215.681
Totaal passiva		163.867.276	157.682.132

Winst-en-verliesrekening over 2017

in euro's

	Ref	2017	2016
Huuropbrengsten	26	7.701.818	7.611.127
Opbrengsten servicecontracten	27	246.946	240.312
Lasten servicecontracten	28	258.204-	249.003-
Overheidsbijdragen		-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	29	688.342-	777.538-
Lasten onderhoudsactiviteiten	30	1.641.198-	1.795.314-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	31	1.157.381-	1.125.808-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.203.640	3.903.775
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	32	3.188.806	4.515.229
Toegerekende organisatiekosten	32	45.385-	41.109-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	32	2.329.280-	3.865.319-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		814.141	608.801
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33	1.302.646-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33	5.258.891	3.092.935
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	33	127.841	87.176
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop	33	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		4.084.086	3.180.111
Opbrengsten overige activiteiten	34	19.755	13.996
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		19.755	13.996
Overige organisatiekosten		121.309	101.119
Leefbaarheid		23.194	68.767
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	35	46.847-	54.823-
Rentelasten en soortgelijke kosten	36	1.687.831	1.745.144
Saldo financiële baten en lasten		1.640.984	1.690.321
Resultaat voor belastingen		7.336.134	5.846.477
Belastingen	37	162.889	1.393-
Resultaat deelnemingen	38	109.563-	10.432
Resultaat na belastingen		7.389.460	5.855.516

Kasstroomoverzicht over 2017

bedragen x € 1.000

2017 2017 2016 2016

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

Operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huren	7.654		7.597	
Vergoedingen	247		240	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	22		18	
Renteontvangsten	93		12	
Saldo ingaande kasstroom		8.016		7.866

Uitgaven:

Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	539-		616-	
Sociale lasten	90-		95-	
Pensioenlasten	128-		88-	
Onderhoudsuitgaven	1.381-		1.429-	
Overige bedrijfsuitgaven	1.137-		1.190-	
Renteuitgaven	1.703-		1.797-	
Verhuurdersheffing	766-		710-	
Leefbaarheid externe uitgaven	3-		51-	
Vennootschapsbelasting	1.827-		-	
Saldo uitgaande kasstromen		7.573-		5.977-

Kasstroom uit operationele activiteiten

442 **1.889**

(Des) investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaand bezit	1.323		2.537	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	1.766		2.059	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		3.089		4.596

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	2.190-		286-	
Aankoop woon- en niet- Woongelegenheden	1.291-		-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	1.421-		1.552-	
Overige investeringen	786-		34-	
Externe kosten bij verkoop	61-		83-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		5.749-		1.956-

Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

2.661- **2.641**

FVA

Ontvangsten verbindingen	-		50	
Overige ontvangsten	11		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Overige uitgaven	-		-	
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		11		50

Kasstroom uit (Des) investeringen

2.650- **2.691**

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	-		-	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	639-		1.822-	
Aflossing ongeborgde leningen	-		833-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		639-		2.655-

Mutatie liquide middelen

2.847- **1.925**

Overzicht totaalresultaat over 2017

bedragen x € 1

	2017	2016
Nettoresultaat na belastingen toekomend aan de rechtspersoon	7.389.460	5.855.516
Herwaardering materiele vaste activa via het eigen vermogen	-	-
Terugname herwaardering materiele vaste activa via het eigen vermogen	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de rechtspersoon	-	-
Totaalresultaat van de rechtspersoon	<u>7.389.460</u>	<u>5.855.516</u>

Het gepresenteerde resultaat na belastingen in de winst-en-verliesrekening sluit aan met de gepresenteerde vermogensmutatie in de balans. Rechtstreekse vermogensmutaties zijn derhalve niet van toepassing voor Woningstichting Nieuwkoop.

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2017

Algemeen

Toegelaten instelling

Woningstichting Nieuwkoop, gevestigd te Nieuwkoop, Kennedyplein 5a, 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 2017, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2017.

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 (aangepast 2016) 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.

Verbonden partijen

Per 31 december 2017 houdt de toegelaten instelling direct een kapitaalbelang in de volgende entiteit:

- DEVA B.V., Nieuwkoop : 75%

Op grond van artikel 407 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is consolidatie achterwege gebleven. De gezamenlijke betekenis van in de consolidatie te betrekken maatschappij is te verwaarlozen op het geheel.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

De cijfers over 2016 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2017 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

In de winst- en verliesrekening 2016 stond onder lasten en beheeractiviteiten de verhuurderheffing € 710.027. De verhuurderheffing is geherrubriceerd naar overige directe operationele lasten exploitatie bezit volgens het jaarrekening model 2017

De mutatie voorziening dubieuze debiteuren € 17.422 is geherrubriceerd van lasten en verhuur activiteiten naar huuropbrengsten volgens het jaarrekening model 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Presentatie-en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management 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 exit mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

- 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 Materiële vaste activa 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.

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.

Financiële activa en financiële 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.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële 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 financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichtingen of als eigen vermogen.

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

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

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaaardering 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.

Verstreckte leningen en overige vorderingen

Verstreckte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstreckte 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.

Investerings in eigenvermogensinstrumenten zonder beursnotering

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

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betalingen door een debiteur, herstructurering van een aan de onderneming toekomend bedrag onder voorwaarden die de onderneming anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

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

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

Een bijzonder waardevermindingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

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

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

Saldering van financiële instrumenten

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

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

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

Tot en met 31 december 2016 betrof het DAEB-vastgoed in exploitatie woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed was bedrijfsonroerend goed dat verhuurd was aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en diensverleners 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 betrof het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie viel. De classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB vindt per 1 januari 2017 plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties (goedgekeurde) scheidingsvoorstel.

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.

Marktwaaarde (vervolgwaardering)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde zijnde marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2017'). De toegelaten instelling past voor de woningen de basisvariant van het Handboek modelmatig waarden toe. Voor het overige bezit past de toegelaten instelling de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe.

Onder volgende punten (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie) zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' vindt waardering op marktwaaarde 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 geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling komen. Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies 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 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten 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 de vastgoedbeleggingen, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (terugkoop)verplichting dient te worden 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 terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reelewaardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardemutaties

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

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen ingrijpende investeringen in bestaande complexen en 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 het definitief ontwerp (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 bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat de zittende huurder (tijdelijk) elders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt 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 geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabel investering en herstructureringen.

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond-en hulpstoffen en overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijke deel van de indirecte kosten en de rente opschulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiele vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële 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 beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

- Bedrijfsgebouwen: 15.
- Overige roerende zaken: 5-10

Materiele vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afgeschreven. In het geval dat belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Ter zake van verwachte kosten van periodiek groot onderhoud aan gebouwen, installaties e.d. wordt een voorziening gevormd.

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

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

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

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

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

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

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

Overige financiële 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 waardevermindingsverliezen.

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 financiële 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 financiële baten en lasten.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor 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. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. 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 waardevermindingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies. 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 waardevermindingsverlies 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 actuele waarde zijnde 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 Financiële 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 financiële vaste activa.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Utkeringen 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.

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening in verband met deelnemingen

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

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 huurovereenkomst) 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 (bijvoorbeeld 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 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 subcategorieën. 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. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoedgerelateerde lasten als onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

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 gemaakt 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 waarden marktwaarde.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

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

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

Personeelsbeloningen

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

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

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

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

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

Nederlandse pensioenregelingen

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

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

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

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

Ontslagvergoedingen

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging 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 gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Leasing

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

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

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.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Belastingen

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

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

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is 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 belastingvordering 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 onderneming 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.

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).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de toegelaten instelling bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellingen voornemen heeft om dit te doen.

Resultaat deelnemingen

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, direct opeisbare deposito's en op korte termijn zeer liquide activa. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-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 waardering- en informatievervalsdoeleinden 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 financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

Materiële vaste activa

1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2017 DAEB	2017 Niet-DAEB
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	62.831.025	13.701.626
Cumulatieve waardeveranderingen	50.745.511	152.609
Marktwaaarde	<u>113.576.536</u>	<u>13.854.235</u>
Mutaties per 1 januari als gevolg van goedgekeurd scheidingsvoorstel		
Overheveling vastgoed van DAEB naar niet-DAEB	7.257.938-	7.257.938
Overheveling vastgoed van niet-DAEB naar DAEB		
Marktwaaarde	<u>7.257.938-</u>	<u>7.257.938</u>
Stand per 1 januari na overheveling	<u>106.318.598</u>	<u>21.112.173</u>
Mutaties in het boekjaar		
<i>Investerings</i>		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiele verkrijgingen)	1.291.066	-
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	752.086	21.576
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.840.150	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen		
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	114.077-	633.532-
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-	-
Overige mutaties:	266.538-	-
Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	-	-
Overboeking van Niet-DAEB naar DAEB	180.765	180.765-
Overige	-	-
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	5.503.341	217.191-
Saldo	<u>116.505.391</u>	<u>20.102.261</u>
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	57.617.250	23.100.197
Cumulatieve waardeveranderingen	58.888.143	2.997.936-
Marktwaaarde	<u>116.505.393</u>	<u>20.102.261</u>

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

De actuele waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijnde woongelegenheden is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde"). Hierbij heeft Woningstichting Nieuwkoop de basisversie gehanteerd. In het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeulleniveau 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 gehanteerde basisversie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is.

De marktwaarde van de woongelegenheden is berekend op basis van het gehanteerde rekenmodel van FMP (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 waarden 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.

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 2015 is 100% van het vastgoed getaxeerd. In de daarop volgende jaren heeft een taxatie-update van deze waardering plaatsgevonden.

Het gehanteerde rekenmodel betreft WAL/ORTEC en is wel voorzien van een goedkeurende 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	Parkeer-gelegenheden	Intramuraal
- Schematische vrijheid	<i>niet toegepast</i>	<i>niet toegepast</i>	<i>gedeeltelijk toegepast</i>
- Markthuur	√	√	√
- Exit yield	√	√	√
- Leegwaarde	<i>niet toegepast</i>	√	<i>niet toegepast</i>
- Disconteringsvoet	√	√	√
- Mutatie en verkoopkans	<i>niet toegepast</i>	<i>niet toegepast</i>	<i>niet toegepast</i>
- Onderhoud	√	√	√
- Technische splitsingskosten	<i>niet toegepast</i>	<i>niet toegepast</i>	<i>niet toegepast</i>
- Bijzondere omstandigheden	<i>niet toegepast</i>	<i>niet toegepast</i>	<i>niet toegepast</i>
- Exploitatiescenario	<i>niet toegepast</i>	<i>niet toegepast</i>	<i>niet toegepast</i>
- Erfpacht	<i>niet toegepast</i>	<i>niet toegepast</i>	<i>niet toegepast</i>

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.

De schematische vrijheid is toegepast bij intramuraal vastgoed op uitsluitend 4 complexen. Hier is sprake van bijzondere huursituatie waarbij een huurstream is opgevoerd conform opgave opdrachtgever.

Voor de markthuur en leegwaarde geldt dat de taxateur op complexniveau referenties heeft geraadpleegd uit de NVM-database en wijzigingen heeft doorgevoerd indien van toepassing.

Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leiden. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.

De disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie doet onvoldoende recht aan de risicoprofielen van de complexen onderling en de taxateur heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van het disconto percentage.

Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017 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: 6,9%
- * Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 7,6%
- * Parkeergelegenheden: 7,1%
- * Intramuraal zorgvastgoed: 8,5%

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geïnclassificeerd voor de verkoop bedraagt 26. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 3 gesplitst in 2 DAEB en 1 niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt €677K; de boekwaarde van deze woningen bedraagt €413K.

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.

Bedrijfswaarde

In RJ 645.304 is bepaald dat bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie (zijnde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie) zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt verstrekt, in de toelichting moet worden vermeld.

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van direct vastgoedgerelateerde exploitatie-inkomsten en -uitgaven over de geschatte resterende looptijd van de kasstroomgenererende eenheden inclusief de nettokasstroom bij afstoten van de activa aan het einde van de gebruiksduur.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van de kasstroomgenererende eenheid.

De bedrijfswaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde bedraagt per 31 december 2017 EUR 71.890.228 (2016: EUR 72.394.205).

Op 20 juli 2017 heeft het WSW in afstemming met de Autoriteit Woningcorporaties de parameters van de bedrijfswaarde vastgesteld en gepubliceerd:

Huurstijging: jaar 1-5: individueel corporatiebeleid; jaar 6 e.v. 2,0%. Jaarlijkse huurstijging gaat in op 1 juli van het jaar.
Indexering overige variabele lasten en onderhoud: jaar 1-5 individueel corporatiebeleid; jaar 6 e.v. 2,5%
Disconteringsvoet: 5,00%

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden voorts de volgende parameters met betrekking tot het individuele corporatiebeleid :

- jaarlijkse huurverhoging (DAEB) -/-0,93% voor 2018, 1,93% voor 2019, 1,98% voor 2020, 2,04% voor 2021 en 1,64% voor 2022 en 1,83% 2023 en 2,00% erna. Vorig jaar: 0,76% voor 2017, 1,08% voor 2018, 1,52% voor 2019, 1,94% voor 2020 en 2,37% voor 2021 en 1,75% erna.
- jaarlijkse huurverhoging (Niet-DAEB) 1,75% voor 2018, 1,7% voor 2019, 1,77% voor 2020, 1,88% voor 2021 en 1,6% voor 2022 en 1,8% 2023 en 2% erna. Vorig jaar: 0,79% voor 2017, 1,20% voor 2018, 1,59% voor 2019, 2,01% voor 2020 en 2,47% voor 2021 en 2% erna.
- jaarlijkse huurderiving 1% voor 2018 en de jaren daarna (vorig jaar: idem)
- mutatiegraad 6,79 % voor 2018 en daarna gemiddeld 7,33% (vorig jaar 5,5%).
- huurharmonisatie eerste vijf jaar harmonisatie tot maximaal 90% van maximaal redelijk;
- stijging onderhoudslasten en overige exploitatie 2,20% voor 2018, 2,30% voor 2019 tot en met 2022 en 2,50% voor erna. Vorig jaar oplopend van 1,6% tot 1,9% en hierna 2.5%.
- Verwachte economische levensduur van de complexen, 23 jaar (vorig jaar: idem) waarbij uitgegaan wordt van een minimale levensduur van 15 jaar;
- disconteringsvoet 5% (vorig jaar: 5%)
- kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medianummerando model. (vorig jaar: idem)
- De saneringsheffing maakt onderdeel uit van de bedrijfswaarde. (vorig jaar: wel).

De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van planmatig onderhoud, en erfpachtherzieningen. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren-onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genomene lastenniveaus.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Woningstichting Nieuwkoop heeft 26 verhuureenheden geclassificeerd voor de verkoop. Naar verwachting zullen 24 verhuureenheden binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van €4.384K. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen.

De verhuurderheffing in de bedrijfswaarde is gebaseerd op de volgende tarieven:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Tarief % WOZ waarde	0,591%	0,591%	0,593%	0,593%	0,593%	0,567%

Er is geen heffing berekend voor de WOZ-waarde boven EUR 250.000. Daarnaast zijn rijksmonumenten niet meegenomen in de berekening.

De bepaling van de restwaarde van de grond vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de uitgangspunten in de beoordelingssystematiek van de Autoriteit Woningcorporaties. Hierbij is de restwaarde van de grond aan het eind van de exploitatieduur is gebaseerd op € 5.000 onder aftrek van de te maken kosten sloop/bouwrijp maken en herhuisvesting.

De kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medianumerandomodel.

Schattingselement bepaling bedrijfswaarde

De uitgangspunten zijn van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch portefeuillebeleid en technische meerjarenonderhoudsplannen waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop. Levensduur en kwaliteits- en huurniveaus. De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan dit waardebegrip, zijn van bijzonder belang door de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde.

2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

2017

Stand per 1 januari

Contractprijs (verkochte woningen)	22.471.349
Cumulatieve waardeveranderingen	1.627.368-
Boekwaarde per 1 januari	<u>20.843.981</u>

Mutaties in het boekjaar

Investeringen	-
Desinvestering (Terugkoop t.b.v. vrije verkoop)	1.178.524-
Waardeveranderingen	591.931
Overboeking naar voorraad	-
Saldo	<u>20.257.388</u>

Stand per 31 december

Contractprijs (verkochte woningen)	21.292.825
Cumulatieve waardeveranderingen	1.035.437-
Boekwaarde per 31 december	<u>20.257.388</u>

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2017 127 (2016:135). De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen KoopGarant, KoopComfort en MVE.

Koopgarant

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2017 106 (2016: 113) 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 2017 1 (2016:1) 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.

MVE

Daarnaast heeft WSN ultimo 2017 nog 20 (2016: 21) zogenaamde MVE @-woningen verkocht onder MVE voorwaarden. Bij 9 (2016:9) van deze woningen heeft WSN een onderhoudsverplichting. Voor al de woningen geldt de ook bij KoopGarant genoemde voorwaarde tot terugkoop bij aanbieding en afspraken inzake winst- en verliesdeling op een dergelijk moment.

De mutatiegraad van de onder voorwaarden verkochte woningen in 2017 was 5,9% (2016: 6,3%).

3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

2017

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	2.130.111
Cumulatieve waardeveranderingen	-
Boekwaarde per 1 januari	2.130.111
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	<u>2.130.111</u>

Mutaties in het boekjaar

Investerings	2.330.009
Waardeveranderingen	27.259-
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	2.840.150-
Saldo	<u>1.592.711</u>

Stand per 31 december

Aanschafprijs	1.592.711
Cumulatieve waardeveranderingen	-
Boekwaarde per 1 januari	1.592.711
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	351.394-
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	<u>1.241.317</u>

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

2017

stand per 1 januari

	-
Toevoeging ten laste van het resultaat	1.132.841
Onttrekking	351.394-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-

stand per 31 december

781.447

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten.

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

4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari			
- Verkrijgingsprijzen	324.842	282.926	607.768
- Cumulatieve afschrijvingen	168.541	264.262	432.803
- Boekwaarde	<u>156.301</u>	<u>18.664</u>	<u>174.965</u>
Mutaties:			
- Investerings	266.538	12.370	278.908
- Desinvesterings	-	-	-
- Afschrijvingen	14.947-	9.273-	24.220-
- Afschrijvingen desinvesterings	-	-	-
- Saldo	<u>251.591</u>	<u>3.097</u>	<u>254.688</u>
Stand per 31 december	591.380	295.296	886.676
- Cumulatieve afschrijvingen	183.488	273.535	457.023
- Boekwaarde	<u>407.892</u>	<u>21.761</u>	<u>429.653</u>

5 Financiële vaste activa

	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	Latente belasting vordering	Overige vorderingen	Totaal
stand per 1 januari	1.036.051	410.731	10.619	1.457.401
Mutaties:				
- Aflossing	-	-	10.619-	10.619-
- Rente	43.701-	-	-	43.701-
- Aandeel in resultaat deelneming	-	-	-	-
- Mutaties	-	1.204.198	-	1.204.198
- Waardevermindering DEVA B.V.	109.563-	-	-	-109.563
stand per 31 december	<u>882.787</u>	<u>1.614.929</u>	-	<u>2.497.716</u>

De toegelaten instelling te Nieuwkoop heeft de volgende deelnemingen ultimo 2017:

Naam	Vestigingsplaats	Belang	Aandeel in geplaatst kapitaal %
- DEVA B.V.	Nieuwkoop	direct	75

Vorderingen maatschappij waarin wordt deelgenomen

De post vordering op maatschappijen waarin wordt deelgenomen betreft een hypothecaire lening verstrekt aan DEVA BV, een rekening courant met DEVA BV en het aandeel van 75% van het eigen vermogen van DEVA BV. De deelneming DEVA B.V. is in 2017 afgewaardeerd naar het verwachte aandeel in de opbrengst na verkoop in 2018.

Overige vorderingen

De vordering betreft de voorfinanciering voor het opstarten van de organisatie en het automatiseringssysteem in 2013 van Holland Rijnland Wonen (HRW). In 2015 is de helft van de vordering terugbetaald (€10.619). In 2017 is de andere helft terugbetaald waardoor de voorfinanciering in zijn geheel is terugbetaald.

Latente belastingvordering

Door verschillen van de waardering tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening ontstaan belasting latenties. Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De integrale belastingplicht betekent dat woningcorporaties een fiscale openingsbalans moesten opstellen waarbij alle activa en passiva voor de marktwaarde op 1 januari 2008 zijn opgenomen. Daarover zijn in een vaststellingsovereenkomst sectorbrede afspraken gemaakt met de Belastingdienst (de zogenaamde VSO2). Naast afspraken over de openingsbalanswaardering bevat de VSO2 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen, zoals bij combiprojecten. De toegelaten instelling heeft de VSO2 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 1 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds 1 jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Woningstichting Nieuwkoop opgezegd vóór 1 december 2016 en derhalve van toepassing op het jaar 2017.

Vastgoed dat WSN al op 1 januari 2008 bezat wordt op grond van VSO2 op de openingsbalans gewaardeerd op een percentage van de WOZ-waarde. Daarna verkregen vastgoed wordt fiscaal in beginsel gewaardeerd op kostprijs verminderd met afschrijvingen. Bij de fiscale waardering van vastgoed is verder van belang dat de fiscale afschrijvingslast wettelijk beperkt is. Leningen en derivaten zijn aan de hand van een van de VSO2 deel uitmakende rentecurve op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 gewaardeerd op marktwaarde.

De latente belastingpositie is berekend over verrekenbare tijdelijk verschillen uit hoofde van de waardering van vastgoedbezit, leningen alsmede beschikbare voorwaartse verliescompensatie.

Toelichting op de belastinglatenties inzake tijdelijke verschillen

Het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde van de woningen die zijn aangemerkt voor verkoop bedraagt ca € 2,2 miljoen (2016: € 2,3 miljoen). De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van ca. € 5,9 miljoen (2016: € 6,6 miljoen). De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van ca. € 3,6 miljoen (2016: € 4,3 miljoen). De verwerkte latente belastingvordering bedraagt ca € 0,5 miljoen (2016: € 0,4 miljoen), zijnde 25,0% van de contante waarde van het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.

De contante waarde van 25% van het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille ad € 3.880 (2016: € 5.411) is als vordering geactiveerd.

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 17,8 miljoen (2016: € 29,4 miljoen). Berekend op complexniveau te splitsen in belastingvordering (actieve latentie) van € 29,0 miljoen (2016: € 33,1 miljoen) en belastingverplichting (passieve latentie) van € 11,3 miljoen (2016: € 3,7 miljoen). WSN heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale behandeling (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrollt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering omdat deze zaken dus fiscaal niet afwikkelen. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 150,7 miljoen (2016 € 152,6 miljoen). De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 133,0 miljoen (2016: € 123,1 miljoen). De latente belasting vordering bedraagt nominaal € 4,4 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde (2016: € 7,4 miljoen).

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 3,5 miljoen (2016: € 3,6 miljoen). De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij Woningstichting Nieuwkoop inzake het moment van terugkoop van deze woningen is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd.

Afschrijvingsfaciliteit materiele vaste activa in exploitatie

Doordat in bepaalde situaties de fiscale boekwaarde van het vastgoed hoger is dan de commerciële boekwaarde is een afschrijvingspotentieel aanwezig van in totaal € 11,0 miljoen. Met ingang van 2017 is hiervoor een latentie gevormd ter hoogte van ca € 1,1 miljoen (op basis van contante waarde en een tarief van 25%).

Viottende Activa

6 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2017	2016
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	161.000
	-	161.000

Deze post heeft betrekking op de voorraad woningen ultimo boekjaar. Het aantal bedraagt 0 (2016: 1).

7 Overige voorraden

	2017	2016
Voorraad materialen	7.479	7.250
	<u>7.479</u>	<u>7.250</u>

Vorderingen**8 Huurdebiteuren**

	2017	2016
Huurdebiteuren	146.273	110.921
Af: voorziening wegens oninbaarheid	18.000-	23.422-
	<u>128.273</u>	<u>87.499</u>

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

9 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2017	2016
Vennootschapsbelasting	54.895	-
	<u>54.895</u>	<u>-</u>

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

10 Overige vorderingen

	2017	2016
Diverse vorderingen	162.319	5.416
	<u>162.319</u>	<u>5.416</u>

11 Overlopende activa

	2017	2016
Rente	58	2.906
Overige	29.032	82.361
	<u>29.090</u>	<u>85.267</u>

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

12 Effecten

	2017	2016
WoningNet Holland Rijnland	1.551	1.551
	<u>1.551</u>	<u>1.551</u>

Per 1 april 2014 biedt WSN haar huurwoningen aan via het woonruimteverdeelsysteem WoningNet. Voorheen ging dit via Woonmarkt Rijnstreek. WoningNet Holland Rijnland biedt woningen aan van de 19 deelnemende corporaties in de regio Holland Rijnland. In 2013 heeft WSN 100 aandelen van WoningNet Holland Rijnland aangekocht. De marktwaarde van de aandelen (niet ter beurse genoteerde effecten, die tegen verkrijgingsprijs worden gewaardeerd) bedraagt € 1.648 (2016: € 1.648). De effecten zijn niet geblokkeerd als onderpand voor verleende bankkredieten.

13 Liquide middelen

	2017	2016
Vrij opneembare banktegoeden	2.441.968	355.805
Spaartegoeden	7.973	4.941.115
	<u>2.449.941</u>	<u>5.296.920</u>

De kredietfaciliteit is per 15 maart 2017 beëindigd op initiatief van WSN in verband met de kosten en de verwachting dat WSN geen gebruik zal maken van de faciliteit. De liquide middelen zijn vrij opneembaar.

14 Eigen vermogen

	Herwaarderings reserve	Overige reserve	Totaal
stand per 1 januari	67.554.779	25.980.410	93.535.189
mutatie herwaardering	4.554.289	4.554.289-	-
resultaat boekjaar	-	7.389.460	7.389.460
Stand per 31 december	<u>72.109.068</u>	<u>28.815.581</u>	<u>100.924.649</u>

Resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen heeft besloten het resultaat na belastingen over het boekjaar 2017 ad EUR 7.389.460 ten gunste van de overige reserves te brengen.

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.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor een nadere toelichting op het verloop en de samenstelling van de jaarrekeningpost voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de toelichting bij vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

15 Voorziening latente belastingverplichting

	2017
Stand per 1 januari	516.580
Mutaties in het boekjaar:	
vrijval	516.580-
Toevoeging ten laste van het resultaat	-
stand per 31 december	<u>-</u>

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting.

Toelichting op de belastinglatenties inzake tijdelijke verschillen

WSN heeft met ingang van de in 2018 ingediende aangifte over 2016 in de fiscale balans geen fiscale onderhoudsvoorziening meer opgenomen (balans 31-12-2016: € 2.521.345). De contante waarde van de passieve latentie per ultimo 2017 is daardoor niet meer aanwezig (2016: € 516.580). De voorziening was gebaseerd op het onderhoud uit de meerjarenbegroting, er was rekening gehouden met een contactmaking tegen de netto gemiddelde kostenvoet van de langlopende leningen.

16 Langlopende schulden

	2017	2016
Stand per 1 januari van leningen overheid en kredietinstellingen	40.939.602	43.594.811
Mutaties:		
- Nieuw opgenomen leningen	-	-
- Aflossingen	639.360-	2.655.209-
- Overige mutaties	-	-
Saldo	<u>40.300.242</u>	<u>40.939.602</u>
- Aflossing komend jaar	657.622-	639.359-
Stand per 31 december van leningen overheid en kredietinstellingen	<u>39.642.620</u>	<u>40.300.243</u>

	2017	2016
De looptijd van de totale leningportefeuille is als volgt:		
< 1 jaar (opgenomen onder kortlopende schulden)	657.622	639.359
1-5 jaar	3.869.043	4.217.905
> 5 jaar	35.773.578	36.082.337
	<u>40.300.243</u>	<u>40.939.601</u>

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

	Leningen
Vastrentende leningen	21.960.243
Variabel rentende leningen	1.000.000
Extended leningen	-
Basisrenteleningen	17.340.000
Stand per 31 december 2017	<u>40.300.243</u>

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 hoger danwel lager is dan de oude contractrente
- de herfinanciering van de tussentijdse eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere danwel lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) is gebaseerd op 3-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van 0,84% 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 0,17% en 0,32%.

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2017 uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 4,13% (2016: 4,14%).

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.

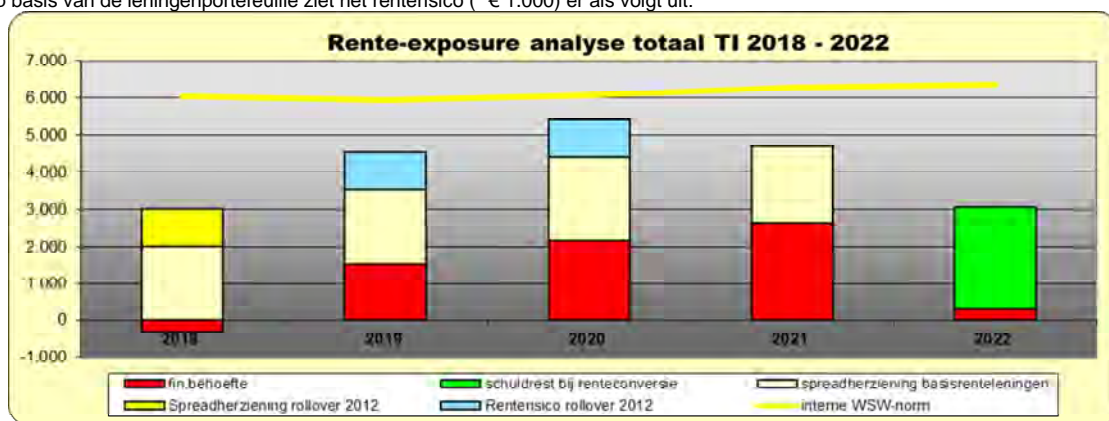
De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017 28,8 jaar (2016: 29,6 jaar).

Rente-risico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van WSN is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15 % renterisico bij herfinanciering te lopen. De geldende norm van het Waarborgfonds op sectorniveau is eveneens 15% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar. 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 rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, én
- de restant hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico (* € 1.000) er als volgt uit:



In bovenstaande grafiek is te zien dat de statische renterisiconorm van het WSW niet wordt overschreden. In de leningenportefeuille is een in mei 2012 afgesloten rollover lening van € 4 miljoen opgenomen. De minimale opname van deze flex-rollover bij de BNG bedraagt € 1,0 miljoen. Per 31 december 2017 was € 1 miljoen (2016: € 1 miljoen) opgenomen. In de grafiek wordt gezien de liquiditeitspositie van WSN alleen de opgenomen € 1 miljoen meegenomen als eindaflossing in 2021. NB in de grafiek is de spreadherziening van de basisrenteleningen voorzichtigheidshalve voor 100% meegenomen. In de markt is het meer gebruikelijk om 50% mee te nemen bij de analyse van het risico.

In 2015 heeft het WSW, met betrekking tot de toepassing van de 15% renterisiconorm, besloten de richtlijn niet te gebruiken als richtlijn waaraan elke individuele corporatie moet voldoen. Het WSW handhaaft wel de 15% als risicomaatstaf voor de maximum herfinanciering voor het WSW op het collectief aan corporaties. WSN heeft besloten in het kader van de gewijzigde beleidsregels van het WSW met betrekking tot de 15% renterisiconorm, intern in het kader van de beheersing van de renterisico's de 15% norm te blijven hanteren. 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 31 december 2017	rente	Spreadherzieningsdatum	Huidige spread en looptijd	Looptijd (jaren) / tot (jaar)
NWB	Fixe-basisrente	€ 4.000.000	4,09%	1-okt-18	0,32%, periode 4 jaar	45/2055
NWB	Fixe-basisrente	€ 4.000.000	4,15%	2-jul-19	0,17%, periode 4 jaar	40/2050
NWB	Lineair-basisrente	€ 4.840.000	3,64%	1-sep-20	0,17%, periode 5 jaar	50/2061
NWB	Lineair-basisrente	€ 4.500.000	3,74%	2-jul-21	0,19%, periode 5 jaar	50/2062

Bij het afsluiten van de basisrenteleningen was het de bedoeling van WSN om het renterisico af te dekken door middel van een Cap of een Collar over de periode 2014 - 2021. Inmiddels is de regelgeving voor corporaties gewijzigd en sinds 1 oktober 2012 mag een collar niet meer toegepast worden. Binnen de beleidsregels financiële derivaten voor toegelaten instellingen mag het renterisico afgedekt worden door de inzet van een payerswap of een cap. Gelet op de verwachte ontwikkeling van de 3-maands Euribor monitort WSW het renterisico van de 3-maands Euribor. Op het moment dat de forward curve een andere trend laat zien kan tot een eventuele afdekking door middel van een CAP worden overgegaan.

Herfinancieringsrisico

In bovenstaande grafiek met de rente-exposure, is ook het herfinancieringsrisico van de leningenportefeuille te zien (inclusief variabel rentende leningen) bestaande uit de renteherzienings- en aflossingsmomenten.

Het herfinancieringsrisico van de portefeuille bedraagt maximaal EUR 0,3 miljoen in 2022. Dit betreft het risico dat een vervallen financiering niet opnieuw gefinancierd kan worden.

Tegenpartijrisico

De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaat uit de volgende instellingen:

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	15.960.243
Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB)	24.340.000
Stand per 31 december 2017	<u>40.300.243</u>

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

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2017 28,8 jaar (2016: 29,6 jaar).

Leningen met uitgestelde storting

Per 31 december 2017 heeft WSN geen leningen met uitgestelde storting na 2017 afgesloten (2016: evenmin leningen met uitgestelde storting).

17 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkopen onder voorwaarden

2017

stand per 1 januari	21.114.440
mutaties	
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-
- Terugkoop verplichting vervallen ivm gerealiseerde terugkopen	1.191.773-
- Waardemutatie terugkoopverplichting	477.339
stand per 31 december	<u>20.400.006</u>

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2017 uit hoofde van de regeling Koopgarant, Koopcomfort en MVE een terugkoopverplichting inzake 127 (2016: 135) 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 waardeestijging 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 kortingspercentage varieert het aandeel van de koper bij de waardeestijging 100% minus 2 maal het kortingspercentage. De koper deelt in deze regeling met 50% mee in de waardedaling.

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

Kortlopende schulden

	2017	2016
18 Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van langlopende schulden	657.622	639.359
	<u>657.622</u>	<u>639.359</u>
19 Schulden aan leveranciers		
schulden aan leveranciers	464.990	440.259
	<u>464.990</u>	<u>440.259</u>
20 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	158.096	35.227
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	19.918	20.219
Vennootschapsbelasting	-	214.118
	<u>178.014</u>	<u>269.564</u>
De vennootschapsbelasting is toegelicht bij de VPB-last in de Winst- en Verliesrekening.		
21 Schulden ter zake van Pensioenen	<u>20.480</u>	20.480
22 Overige schulden		
Overige	13.142	10.229
	<u>13.142</u>	<u>10.229</u>
23 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente op leningen	658.973	674.447
Vooruitontvangen huren	40.296	33.405
Nog te betalen huur kantoorhuisvesting	-	33.962
Nog te betalen kosten groot onderhoud	-	-
Overige	85.037	93.976
	<u>784.306</u>	<u>835.790</u>

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

24 Financiële instrumenten

Algemeen

De toegelaten instelling maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstellen aan markt-, reële waarde-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico's. Het betreft financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen.

De toegelaten instelling zet geen afgeleide financiële 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 € 0,8 miljoen (2016: € 1,0 miljoen), zijnde deelnemingen en vorderingen op deelnemingen en overige financiële vaste activa. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 0,4 miljoen (2016: € 0,2 miljoen).

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 128 duizend (2016: € 87 duizend) zijn verspreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Het saldo van vorderingen op en schulden aan deelnemingen bedraagt in totaal (langlopend en kortlopend) € 0,8 miljoen (2016: € 1,0 miljoen) en heeft betrekking op een deelneming. Zie voor een nadere toelichting punt 3.1 'Financiële vaste activa' en 11 'Kortlopende schulden'.

Renterisico en kasstroomrisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken 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 2017 EUR 53,9 miljoen (2016: € 56,5 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van 5,0% (2016: 5,0%). De boekwaarde bedraagt ultimo 2017 € 40,3 miljoen (2016: € 40,9 miljoen).

De reële waarde van de vorderingen op deelnemingen is niet voldoende betrouwbaar te bepalen. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de toelichting van deze rubriek.

De reële waarde van de overige langlopende schulden (w.o. de terugkoopverplichting inzake Verkoop onder voorwaarden) benadert de boekwaarde ervan.

Valutarisico

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

Prijsrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

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

25 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Huurverplichtingen

De voor 2018 met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal €23K (2017: € 23K).

Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige garanties.

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

Borgstelling

Per 31 december 2017 zijn er geen borgstellingen verstrekt (2016: Geen).

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2017 € 1.628.550 (2016: € 1.653.152). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2016: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Investeringsverplichtingen

Woonzorgzone Nieuwveen

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

In 2015 is duidelijk geworden dat na een uitspraak van de Raad van State het in overleg met deze zorgpartijen en gemeente ontwikkelde project geen doorgang kon vinden. Stichting Wijdezorg heeft zich hierna teruggetrokken uit het project. Stichting Ipse de Bruggen heeft in 2017 haar belangstelling geuit om mee te participeren in een nieuw project voor deze locatie teneinde een aantal van haar cliënten te huisvesten in zelfstandige woonegelegenheden. WSN is voornemens om de wensen van Ipse de Bruggen mee te nemen voor een aantal eenheden binnen het project.

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

Overige investeringsverplichtingen

WSN is per 31 december 2017 geen (2016 : geen) verplichtingen richting leveranciers voor nieuwbouw-projecten en planmatig onderhoud aangegaan. Wel zijn de projecten De Verwondering en Teylerspark (totaal 32 nieuwbouwwoningen) intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Voor deze woningen is een voorziening voor het onrendabele deel in de balans 2017 opgenomen.

Overeenkomst NCCW

WSN heeft een driejarig contract met NCCW afgesloten inzake het gebruik van het automatiseringssysteem BIS NOA. De overeenkomst loopt t/m 31-12-2018 en kent een jaarlijks tarief per VHE. Op basis van het huidig bezit en prijspeil bedraagt de jaarlijkse verplichting ca. € 30.000.

Claims

Tegen Woningstichting Nieuwkoop zijn geen claims ingediend.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2017 is op nihil gesteld en aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van circa € 60 per zelfstandige woonelegenheden en een heffing van circa € 30 per onzelfstandige woonelegenheden. Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn: 2018 €61K, 2019 €61K, 2020 €61K, 2021 €62K en 2022 €63K.

Bedrijfsopbrengsten

Alle opbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland

26 Huuropbrengsten	2017	2016
Netto huur	8.156.828	8.418.344
Huurderving wegens leegstand	455.010-	800.967-
Huurderving wegens oninbaarheid	-	6.250-
	<u>7.701.818</u>	<u>7.611.127</u>
Huurderving in % van de nettohuur	5,58%	9,51%
Huurachterstand in % van de nettohuur	1,79%	1,32%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

De nettohuur van de woongelegenheden (exclusief intramuraal zorgvastgoed en niet woongelegenheden) is per 1 juli 2017 verhoogd met gemiddeld 0,49% (2016: 1,68%).

Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie.

Het inflatiepercentage van 1 december 2015 tot 1 december 2016 wordt daarbij gebruikt en dat is 0,3%. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties is in 2017 dus 1,3%.

27 Opbrengsten servicecontracten	2017	2016
Servicecontracten	244.099	236.000
Onderhoudsservice	25.675	24.970
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	1.388-	493-
Te verrekenen met bewoners	21.440-	20.165-
	<u>246.946</u>	<u>240.312</u>

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

28 Lasten servicecontracten	2017	2016
Servicekosten	231.547	226.455
Onderhoudsservice	26.657	22.548
	<u>258.204</u>	<u>249.003</u>

29 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten *	648.963	734.006
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	13.844	17.422
Overig	25.535	26.110
	<u>688.342</u>	<u>777.538</u>

30 Lasten onderhoudsactiviteiten	2017	2016
Klachtenonderhoud	405.355	264.263
Mutatieonderhoud	206.251	99.336
Asbestonderhoud	74.133	43.000
Planmatig onderhoud	546.854	961.108
Toegerekende organisatiekosten*	408.605	427.607
	<u>1.641.198</u>	<u>1.795.314</u>

31 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2017	2016
Belastingen exploitatie	326.094	342.907
Verhuurderheffing	765.927	710.027
Erfpacht	33	-
Verzekeringen	37.283	50.804
Contributies (Aedes)	11.991	11.126
Algemeen beheerkosten VVE	7.409	10.560
Overig	8.644	384
	<u>1.157.381</u>	<u>1.125.808</u>

32 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2017	2016
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.246.000	4.596.400
Directe verkoopkosten	<u>57.194-</u>	<u>81.171-</u>
Opbrengst vastgoedportefeuille	3.188.806	4.515.229
Toegerekende organisatiekosten *	45.385-	41.109-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.329.280-	3.865.319-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>814.141</u>	<u>608.801</u>

Het gepresenteerde resultaat heeft betrekking op de verkoop van in totaal 7 (2016: 13) reguliere woningen en 8 (2016: 10) verkopen van teruggekochte VOV woningen.

* Toegerekende organisatiekosten

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-verliesrekening kan worden afgeleid, wat het geval is bij toepassing van het functionele model van de winst- en verliesrekening).

Lonen en Salarissen	2017	2016
Salarissen	541.700	612.790
Sociale lasten	89.202	98.920
Pensioenlasten	88.777	98.774
Overige personeelskosten	64.305	68.581
	<u>783.984</u>	<u>879.065</u>

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2017 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 10,1 (2016: 11,1). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

	2017	2016
Management	1,0	1,0
Exploitatie	5,4	6,0
Projectontwikkeling	0,1	0,5
Administratie	2,8	2,8
Overige	<u>0,8</u>	<u>0,8</u>
	<u>10,1</u>	<u>11,1</u>

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De medewerkers van WSN hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

De uitvoeringsovereenkomst met het pensioenfonds heeft geen vastgestelde looptijd. De SPW pensioenregeling is een verplichte bedrijfstakregeling. Dit houdt in dat bedrijven die vallen onder de CAO Woondiensten (voornamelijk woningcorporaties) verplicht aangesloten zijn bij SPW.

* Sinds 2008 is pensioen niet geïndexeerd. Wel is er een jaarlijkse premieaanpassing.

* Premiereductie of -terugstorting vindt plaats indien en voor zover sprake is van een dekkingsgraad volgens de normen van DNB van 160% en het bestuur van het fonds daartoe besloten heeft.

* De maximale premie bedraagt 25% over de pensioengrondslag.

* In geval van een reservetekort van het pensioenfonds neemt de onderneming overeenkomstig hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Per 31 december 2017 bedroeg de beleidsdekkinggraad van SPW 113,4% (2016:104%). De beleidsdekkinggraad is het 12-maands gemiddelde van de dekkingsgraad op basis van dagelijkse marktinformatie. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 125% (2016: 125%). Het fonds heeft dus een reserve tekort. SPW heeft een voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reserve tekort kan komen. Als de beleidsdekkinggraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsmaatregelen treffen.

33 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	2017	2016
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.132.841	-
Toegerekende organisatiekosten	169.805	-
	<u>1.302.646</u>	<u>-</u>

In 2017 is op basis van het criterium intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd de onrendabele top verantwoord van twee projecten. De twee projecten zijn Teylerspark (onrendabel deel €724.308) en De Verwondering (onrendabel deel €408.533).

33 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2017	2016
DAEB vastgoed in exploitatie	5.476.082	2.888.834
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	217.191-	204.101
	<u>5.258.891</u>	<u>3.092.935</u>

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. \

33 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2017	2016
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV activa	591.931	346.409
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV passiva	477.339-	280.834-
Waardeverandering als gevolg van terugkoop	13.249	21.601
	<u>127.841</u>	<u>87.176</u>

De niet-gerealiseerde waardemutatie vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt met name veroorzaakt door de positieve waarde ontwikkeling van deze portefeuille. In 2017 bedraagt deze positieve waarde ontwikkeling in totaal 3,01% (2016: 1,69%) voor een bedrag van € 114.592 (2016: €65.575). De terugkoop in 2017 van in totaal 8 woningen heeft geresulteerd in een resultaat van € 13.249 positief.

33 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	2017	2016
Niet gerealiseerde waardeveranderingen voorraad woningen	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

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

Afschrijvingen op materiele vaste activa	2017	2016
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	24.219	22.161
	<u>24.219</u>	<u>22.161</u>
	<u>24.219</u>	<u>22.161</u>

34 Opbrengst overige activiteiten	2017	2016
Opbrengst overige activiteiten	19.755	13.996
Kosten van overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	<u>19.755</u>	<u>13.996</u>
	<u>19.755</u>	<u>13.996</u>

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

35 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2017	2016
Leningen aan deelnemingen	45.982	53.999
Rente op uitgezette middelen	865	824
	<u>46.847</u>	<u>54.823</u>
	<u>46.847</u>	<u>54.823</u>

36 Rentelasten en soortgelijke kosten	2017	2016
Leningen overheid en kredietinstellingen	1.684.390	1.745.144
Rente Overige	3.441	-
	<u>1.687.831</u>	<u>1.745.144</u>
	<u>1.687.831</u>	<u>1.745.144</u>

37 Belastingen

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%). In 2017 is er een acute fiscale last (na verrekening) van € 525.169 (2016: € 236.950). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2017 bedraagt € 892.837 (2016: € 1.393) ofwel 12,35% (2016: 0,02%%) van het resultaat voor belastingen en bestaat uit de volgende componenten.

	2017	2016
Acute belastingen boekjaar	525.169-	236.950-
Acute belastingen voorgaande jaren	1.032.720-	240.694
Mutatie latente belastingen	1.720.778	5.137-
	<u>162.889</u>	<u>1.393-</u>
	<u>162.889</u>	<u>1.393-</u>

Acute belastingen boekjaar

De acute belastingen zijn als volgt bepaald:

Resultaat vóór belastingen en resultaat deelneming:	7.336.134	
· Onrendabele investeringen	-	
· Afschrijvingen	636.078-	
· Verkoopresultaat bestaand bezit	567.371-	
· Activering woningverbeteringen	494.689	
· Vrijval/Dotatie onderhoudsvoorziening	-	
· Saneringsheffing	-	
· Waardeveranderingen	4.084.086-	
· Overige tijdelijke en permanente verschillen	1.818-	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	4.794.664-	
Verliesverrekening	-	
Belastbaar bedrag	2.541.470	
Af: Herinvesteringsreserve	400.795	
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar	2.140.675	
Acute belastingen boekjaar	525.169-	

Acute belastingen voorgaande jaren

De acute belastingen over 2016 zoals blijkt uit de ingediende aangifte over 2016 is hoger dan de in de jaarrekening 2016 opgenomen inschatting. Dit leidt in boekjaar 2017 tot een last van € 736.972. Het belastbaar bedrag 2016 was in de jaarrekening 2016 ingeschat op € 987.801. De hogere last in de aangifte wordt o.a. veroorzaakt door de vrijval van de voorziening die gevormd is voor onderhoud. Het belastbaar bedrag in de ingediende aangifte 2016 van WSN bedroeg € 3.935.694. De acute vennootschapsbelasting hierover bedraagt € 979.415. WSN neemt een correctie voorgaande jaren ad € 1.032.720 in aanmerking.

38 Resultaat deelnemingen

	2017	2016
resultaat deelnemingen	109.563-	10.432
	<u>109.563-</u>	<u>10.432</u>

Het resultaat deelneming in 2017 betreft de afwaardering naar het verwachte aandeel in de opbrengst na verkoop in 2018 van de deelneming DEVA B.V. Het resultaat 2016 betreft het aandeel in het positieve resultaat over 2016. Voor een toelichting omtrent de verwerking van het resultaat en het negatief eigen vermogen van de deelneming in de Jaarrekening zie toelichting Financiële vaste activa zoals gepresenteerd in de toelichting op de balans.

39 Transacties met verbonden partijen

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

40 Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	KPMG Accountants 2017	KPMG	overig 2017	KPMG	totaal 2017
Onderzoek van de jaarrekening	47.266		-		47.266
Andere controle opdrachten	16.335		-		16.335
Correctie schuld ultimo 2016	19.681-		-		19.681-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-		-		-
Andere niet-controlediensten	-		-		-
	<u>43.920</u>		<u>-</u>		<u>43.920</u>
	2016		2016		2016
Onderzoek van de jaarrekening	46.113		-		46.113
Andere controle opdrachten	19.318		-		19.318
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-		-		-
Andere niet-controlediensten	-		-		-
	<u>65.431</u>		<u>-</u>		<u>65.431</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2017 (2016) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2017 (2016), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2017 (2016) zijn verricht.

41 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

42 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383, lid 1, BW, is in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling gekomen voor:

<i>In euro's</i>	2017	2016
- Bestuurders en voormalige bestuurders	81.384	78.264
- Commissarissen en voormalige commissarissen	31.044	25.007
	112.428	103.271

Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties door de toegelaten instelling verstrekt aan bestuurders en commissarissen. De crisisheffing is niet van toepassing.

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur en gewezen bestuurders worden gespecificeerd:

<i>In euro's</i>	<i>Datum in functie in 2017 (van / t/m)</i>	2017	2016
Ir J.L. Barnard, directeur-bestuurder	1-1 / 31-12	81.384	78.264

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van de raad van commissarissen worden gespecificeerd:

<i>In euro's</i>	<i>Datum in functie in 2017 (van / t/m)</i>	2017	2016
Drs. H.G. Bogerd	1-1 / 31-12	8.369	8.470
Drs. A.W.M. van der Heide-Huijsmans *1	1-1 / 31-12	10.164	7.260
E.J. Koeslag	1-1 / 31-12	12.511	4.437
M. Verburg- van der Vegte	-	-	4.840
		31.044	25.007

De opgenomen bedragen zijn inclusief BTW.

*1: *Bezoldiging 2017 betreft commissarissenvergoeding WSN van € 6.900 exclusief BTW en vergoeding voor de vervulling van de taken als aandeelhouder van DEVA namens WSN van € 1.500 exclusief BTW. Totaal € 8.400 exclusief BTW.*

WNT-verantwoording 2017 Woningstichting Nieuwkoop

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woningstichting Nieuwkoop (WSN). Het voor WSN toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2017 € 95.000, zijnde het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse B.

Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen
Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	Ir J.L. Barnard
Funcatiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Individueel WNT-maximum	95.000
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen (uit dienstverband Woningstichting Nieuwkoop)	60.294
Beloningen betaalbaar op termijn	11.150
<i>Subtotaal</i>	<i>71.444</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	95.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Totale bezoldiging	71.444
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2016 in fte	1
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen (uit dienstverband Woningstichting Nieuwkoop)	57.975
Beloningen betaalbaar op termijn	10.660
Totale bezoldiging 2016	68.635

Naast het full-time dienstverband met WSN heeft de directeur-bestuurder van Woningstichting Nieuwkoop in 2017 de directie gevoerd over DEVA B.V. (75% deelneming van WSN). De aandeelhouders van DEVA B.V. hebben, na beëindiging van de management-overeenkomst van DEVA B.V. met Greenspread, mevrouw Barnard gevraagd tijdelijk de bestuurswerkzaamheden van DEVA B.V. over te nemen. Door DEVA B.V. is € 16.200 (exclusief BTW) betaald aan de directeur-bestuurder van WSN als vergoeding voor werkzaamheden in de periode januari t/m december 2017. Dit bedrag tezamen met de bezoldiging uit hoofde van het dienstverband met WSN (samen € 87.644) blijft onder het geldende WNT-maximum.

NB Het totaal van de WNT-bezoldiging wijkt af van de eerder genoemde totale last Bezoldiging bestuurders en commissarissen van WSN omdat in de WNT-opstelling, overeenkomstig de wet en -regelgeving, niet de werkgeverslasten van de verplichte sociale verzekeringen worden opgenomen.

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	Drs. H.G. Bogerd	Drs. A.W.M. van der Heide-Huijsmans	E.J. Koeslag
Functiegegevens	vice-voorzitter RvC	commissaris *1	voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	6.917	8.400	10.340
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.500	9.500	14.250
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totale bezoldiging	6.917	8.400	10.340
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	15/7 - 31/12
Beloning en belastbare onkostenvergoedingen	7.000	6.000	3.667
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totale bezoldiging 2016	7.000	6.000	3.667

*1: Bezoldiging 2017 betreft commissarissenvergoeding WSN van € 6.900 exclusief BTW en vergoeding voor de vervulling van de taken als aandeelhouder van DEVA namens WSN van € 1.500 exclusief BTW. Totaal € 8.400 exclusief BTW.

NB Het totaal van de WNT-bezoldiging wijkt af van de eerder genoemde totale last Bezoldiging bestuurders en commissarissen van WSN omdat in de WNT-opstelling, overeenkomstig de wet en -regelgeving, niet de in rekening gebrachte BTW wordt opgenomen.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met en dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag (i.c. € 181.000 x deeltijdfactor) hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Nieuwkoop, 4 juni 2018

Het bestuur:

C. Nolet

De Raad van Commissarissen:

E.J. Koeslag

Drs. H.G. Bogerd

Drs. A.W.M. van der Heide-Huijsmans

Overige gegevens

Controleverklaring

De controleverklaring van KPMG is opgenomen op de volgende bladzijde.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen en het bestuur van Woningstichting Nieuwkoop

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningstichting Nieuwkoop (hierna 'de stichting') te Nieuwkoop (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woningstichting Nieuwkoop per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2017;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2017; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Nieuwkoop zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 69 van de jaarrekening, waarin 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.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het Bestuursverslag;
- de overige gegevens;

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als 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 stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissaris is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van de 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht 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 organisatie 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.

Alkmaar, 6 juni 2018
KPMG Accountants N.V.

K.G.P. Tegel RA

Openingsbalans activa Daeb per 1 januari 2018
in euro's

Activa

1-1-2018

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

- Daeb vastgoed in exploitatie	116.505.393
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	14.063.028
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.508
	<hr/>
	130.578.929

Materiële vaste activa

- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	429.653
	<hr/>
	429.653

Financiële vaste activa

- Latente belasting vordering	652.086
- Overige vorderingen	-
- Interne lening	4.173.235
- Netto vermogenswaarde niet-Daeb	19.835.199
	<hr/>
	24.660.520

Totaal vaste activa

155.669.102

Vlottende activa

Voorraden

- Vastgoed bestemd voor de verkoop	-
- Overige voorraden	7.479
	<hr/>
	7.479

Vorderingen

- Huurdebiteuren	123.919
- Belastingen en premies sociale verzekering	43.303
- Overige vorderingen	2.339
- Overlopende activa	25.861
	<hr/>
	195.422

Effecten

Liquide middelen

1.551
1.713.068

Totaal vlottende activa

1.917.520

Totaal activa

157.586.622

Openingsbalans passiva Daeb per 1 januari 2018
in euro's

Passiva

1-1-2018

Eigen vermogen

100.924.649

Voorzieningen

- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen 781.447
- Voorziening latente belastingverplichting -

Totaal voorzieningen **781.447**

Langlopende schulden

- Leningen kredietinstellingen 39.642.620
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden 14.189.932

Totaal langlopende schulden **53.832.552**

Kortlopende schulden

- Schulden aan kredietinstellingen 657.622
- Schulden aan leveranciers 429.377
- Belastingen en premies sociale verzekering 163.695
- Schulden ter zake van pensioenen 18.206
- Overige schulden 11.683
- Overlopende passiva 767.391

Totaal kortlopende schulden **2.047.974**

Totaal passiva

157.586.622

Openingsbalans Activa Niet-Daeb per 1 januari 2018
in euro's

Activa

1-1-2018

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

- Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	20.102.261
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	6.194.360
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.230.804
	<hr/>
	27.527.425

Materiële vaste activa

- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-
	<hr/>
	-

Financiële vaste activa

- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	882.787
- Latente belasting vordering	962.844
- Overige vorderingen	-
	<hr/>
	1.845.631

Totaal vaste activa

29.373.056

Vlottende activa

Voorraden

- Vastgoed bestemd voor de verkoop	-
- Overige voorraden	-
	<hr/>
	-

Vorderingen

- Huurdebiteuren	4.354
- Belastingen en premies sociale verzekering	11.592
- Overige vorderingen	159.980
- Overlopende activa	3.229
	<hr/>
	179.155

Effecten

Liquide middelen	-
	<hr/>
	736.873

Totaal vlottende activa

916.028

Totaal activa

30.289.084

Openingsbalans Passiva Niet-Daeb per 1 januari 2018
in euro's

Passiva

1-1-2018

Eigen vermogen

19.835.199

Voorzieningen

- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
- Voorziening latente belastingverplichting

-

-

Totaal voorzieningen

-

Langlopende schulden

- Leningen kredietinstellingen
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Interne lening

-

6.210.074

4.173.235

Totaal langlopende schulden

10.383.309

Kortlopende schulden

- Schulden aan kredietinstellingen
- Schulden aan leveranciers
- Belastingen en premies sociale verzekering
- Schulden ter zake van pensioenen
- Overige schulden
- Overlopende passiva

-

35.613

14.319

2.274

1.459

16.911

Totaal kortlopende schulden

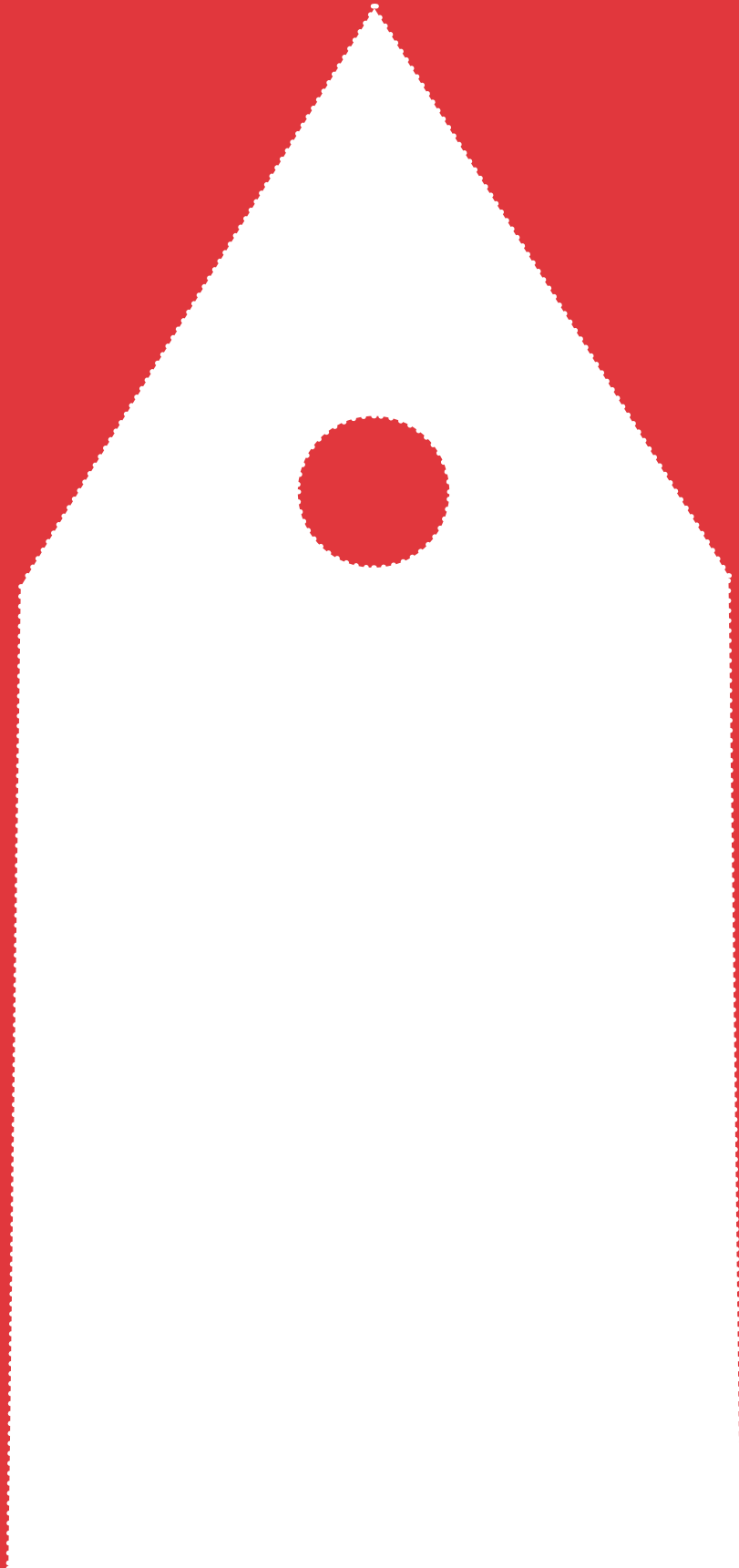
70.576

Totaal passiva

30.289.084

100

VOLKSHUISVESTIGINGSVERSLAG 2017





INHOUDSOPGAVE VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

4	1.	DIENSTVERLENING OP ORDE
5	1.1.	Optimaliseren dienstverlening en klantbediening
6	1.2.	Intensiveren huurdersbelangen en participatie
7	1.3.	Gezamenlijke klachtencommissie met WDA
8	1.4.	Huurcommissie
10	2.	VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN
11	2.1	Woonvisie, het Bod en Prestatieafspraken gemeente Nieuwkoop
11	2.2	Verhuur
12	2.3	Toewijzing van huurwoningen
14	2.4	Bijzondere doelgroepen
15	2.5	Huurbeleid
16	2.6	Huurderving
16	2.7	Huurachterstanden
17	2.8	Verkoop
17	2.9	Leefbaarheid
18	3.	KWALITEIT VAN ONZE WONINGVOORRAAD
19	3.1	De woningvoorraad
20	3.2	Dagelijks onderhoud
22	3.3	Planmatig onderhoud
24	4.	PROJECTEN HERONTWIKKELING NIEUWBOUW EN AANKOOP
25	4.1	Herontwikkeling
25	4.2	Nieuwbouw
26	4.3	Aankoop
28		GEBRUIKTE AFKORTINGEN IN JAARVERSLAG

1

Traag **Goed**
Vriendelijk tevreden **7,3**
Duur **Service**
Snel Betrouwbaar
Behulpzaam

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 wij al jaren-lang de kwaliteit van onze dienstverlening meten door KWH, het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Hieronder worden de resultaten over 2017 op de verschillen-de onderdelen weergegeven (tabel 1).

Helaas zijn wij er niet in geslaagd om in 2017 op alle onderdelen te voldoen aan de norm van het KWH label. Op het onderdeel 'woning zoeken' en 'nieuwe woning' scoorden wij lager dan een 7. Vanaf 2017 wordt ook het percentage tevredenheid weergegeven. Om een voldoende te halen is bepaald dat minimaal 85% tevreden dient te zijn (een huurder geldt als tevreden als hij gemiddeld een 6 (afgerond 5,5) of hoger geeft). Voor 'contact' en 'woning zoeken' halen wij het percentage tevredenheid net niet. Deze norm gaat echter pas in 2018 definitief meetellen voor het behalen van het KWH label. Voor 2017 telt deze dus nog niet mee in het eindoordeel. Hoe dan ook, komend jaar moeten wij hard aan de slag om de tevredenheid van onze huurders te verhogen en daarmee ons label opnieuw te behalen.

De lagere score op het huurdersoordeel wordt veroorzaakt doordat de kwaliteit van de dienstverlening onder druk heeft gestaan door een combinatie van het grote aantal mutaties, de aankoop van 10 woningen van GroenWest, de oplevering van 41 appartementen Aar en Amstel en de opstart van de Groot Onderhoudsprojecten. Een nadere analyse leerde ons dat de ontevredenheid met name zit in de kwaliteit van de woning bij oplevering aan een nieuwe huurder, de informatieverstrekking over de woning en het nakomen van afspraken. Op deze onderwerpen zijn wij inmiddels begonnen met een verbeterprogramma.

1.1.2 Aedes Benchmark

Ook onze branche organisatie Aedes toetst hoe de verschillende corporaties het ten opzichte van elkaar doen als het gaat om de dienstverlening. Woningstichting Nieuwkoop scoorde in 2017 gemiddeld een C op het onderdeel 'huurdersoordeel' (2016: B) (tabel 2).

Onze huurders waarderen onze dienstverlening conform de methodiek van de benchmark met gemiddeld een 7,3 (2016: 7,8). De methodiek waarmee het huurdersoordeel wordt gemeten is gebaseerd op het KWH, maar vindt plaats over slechts een deel van het (verslag)jaar. Hierdoor kunnen er verschillen ontstaan in de behaalde rapportcijfers.

TABEL 1. RESULTATEN METING KWH

Onderdeel	2017	% tevredenheid 2017	2016	2015	Norm
Contact	7,2	83%	7,8	7,8	7
Woning zoeken	6,6	83%	7,3	7,7	7
Nieuwe woning	6,5	79%	7,7	7,8	7
Huur opzeggen	7,7	92%	8,2	8,1	7
Reparaties	7,6	95%	7,8	8,0	7
Onderhoud	8,2	91%	8,4	7,9	7
Totaal	7,3		7,9	7,6	7

TABEL 2. PRESTATIEVELD HUURDERSOORDEEL

	Huurders oordeel nieuwe huurders	Huurders oordeel reparatie verzoeken	Huurders oordeel vertrokken huurders	Letter Huurders oordeel
Score WSN	7,2	7,3	7,3	C
Gemiddelde sector	7,5	7,5	7,4	B

1.1.3 Click, call, face

Het uitgangspunt van onze dienstverlening was ook in 2017 click, call, face. Dit wil zeggen dat wij onze klanten in eerste instantie graag van dienst willen zijn met behulp van de informatie op onze website. Via onze website en op WoningNet Holland Rijnland is ons actuele woningaanbod te vinden; sociale huurwoningen, maar ook kamers, garages en vrije sector woningen. Vanzelfsprekend worden er regelmatig nieuwsberichten en foto's op onze website geplaatst. In 2017 hebben wij verder geïnvesteerd in ons aanbiedsysteem, waardoor ingelogde woningzoekenden een gepersonaliseerde huurprijs te zien krijgen. Daarnaast hebben wij het aanbiedproces geautomatiseerd waardoor woningzoekende sneller bericht krijgen als zij een in aanmerking komen voor een woning.

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

De openingstijden van onze balie zijn dagelijks van 9.00 tot 12.30 uur en zijn ongewijzigd gebleven. Voornamelijk onze wat oudere huurders vinden het plezierig om hun vraag of reparatieverzoek direct aan onze balie te komen melden. In de middag zijn onze medewerkers beschikbaar op afspraak.

1.2 INTENSIVEREN HUURDERSBELANGEN EN PARTICIPATIE

1.2.1 Huurdersbelangenvereniging HBV

In 2017 is intensief overleg gevoerd met onze huurdersbelangenvereniging. Naast de reguliere onderwerpen als het huurprijsbeleid, de onderhoudsplanning van WSN en de stand van zaken rondom de lopende projecten, zijn wederom ook een aantal nieuwere onderwerpen aan de orde gekomen. Zo is in 2017 voor het tweede jaar het zogenaamde 'bod' van WSN aan de gemeente uitgebreid met elkaar besproken en is de HBV intensief betrokken geweest bij het proces van de prestatieafspraken.

Met de herziene Woningwet is de rol en de positie van de HBV verstevigd. Dit vraagt veel van de bestuursleden van de HBV en daar zijn zij zich ook van bewust. Het werkplan en het opleidingsplan van de HBV is dan ook meer en meer afgestemd op een verdere professionalisering van de HBV en het bijhouden en onderhouden van de juiste kennis middels scholing en cursussen.

De HBV is in 2017 driemaal door WSN om een advies gevraagd; op het huurprijsbeleid (huurverhoging 1 juli 2017), op het zogenaamde 'bod' van WSN aan de gemeente en het reglement inzake sloop, renovatie en (groot) onderhoud.

Om goed advies uit te kunnen brengen heeft de HBV deskundigheidsondersteuning ontvangen van Stade Advies. Daarnaast zijn er drie overlegvergaderingen geweest tussen de WSN en HBV.



DE JAARLIJKSE SCHOUW

Ook is in 2017 een bewerkersovereenkomst en een vernieuwde samenwerkingsovereenkomst opgesteld en ondertekend. De doelstelling van de samenwerkingsovereenkomst is het goed kunnen behartigen van ieders belangen, het verduidelijken van elkaars taken en verantwoordelijkheden, het vaststellen van regels en procedures en het bevorderen van een gelijkwaardig en goed onderling overleg. Verder heeft een evaluatie van het passend toewijzen plaatsgevonden en is een presentatie gegeven op de ALV over de procedure bij het zoeken naar een nieuwe woning op Woningnet. Op 16 november 2017 heeft een diner met de HBV en de contactpersonen plaatsgevonden. Bij de stakeholdersbijeenkomst in december 2017 is op feestelijke wijze stilgestaan bij het jubileum van de voorzitter van de HBV.

Tenslotte heeft er in het najaar een gezamenlijke schouw plaatsgevonden in Noorden, waarbij ook de gemeente, politie en een huurder/contactpersoon was vertegenwoordigd. De aandacht ging vooral uit naar het groenonderhoud, veiligheid en bestrating. Afsproken is om de schouw in 2018 te herhalen in een andere wijk en om te zien wat er met de aandachts- c.q. actiepunten is gebeurd.

De HBV heeft in december 2017 een Algemene Leden Vergadering gehouden.

1.2.2 Bewonerscommissies

WSN kent al enkele jaren een vaste overlegstructuur met de drie bewonerscommissies (BC) Vijverhof, Kaleidoskoop en Roerdomplaan. Na de oplevering van complex Aar en Amstel is er nog een nieuwe bewonerscommissie bijgekomen. In de loop van het verslagjaar heeft de bewonerscommissie Roerdomplaan aangegeven te stoppen.

BC Vijverhof

Met bewonerscommissie de Vijverhof is gesproken over een aanpassing van de servicekosten voor het groenonderhoud. In 2018 wordt hierover verder gesproken. Ook het vochtprobleem op de galerijen was onderwerp van gesprek. In 2017 is er een wisseling van leden geweest. De bewonerscommissie bestaat uit 2 personen.

BC Kaleidoskoop

De belangrijkste besproken aandachtspunten betreft de problemen met de koeling van het gebouw in de zomer en de legionella. De bewonerscommissie bestaat uit 2 personen.

BC Roerdomplaan

De bewonerscommissie Roerdomplaan heeft in de loop van 2017 te kennen geven zichzelf op te heffen. Eén van de twee leden is verhuisd en de ander wilde niet alleen verder.

BC Aar en Amstel

Na de oplevering van complex Aar en Amstel is daar eind 2017 een vierde enthousiaste bewonerscommissie bijgekomen. Deze bewonerscommissie spant zich met name in om de nieuwe ontmoetingsruimte gezellig ingericht te krijgen en hierin leuke activiteiten te (laten) realiseren. Ook is zij een belangrijk aanspreekpunt namens de bewoners richting WSN voor zaken die na de oplevering

in het gebouw en de algemene ruimtes de aandacht vragen. De bewonerscommissie bestaat uit 8 personen.

1.2.3 Afstemming met overige stakeholders

In 2017 is wederom intensief overleg geweest met de gemeente. Zowel in het kader van de prestatieafspraken alsook rondom de opgave van huisvesting van statushouders. Zo is WSN het beheer voor de gemeente gaan uitvoeren voor het project Zevenhoven. Hierin zijn deels statushouders gehuisvest en deels dak- en thuislozen met een tijdelijke huurovereenkomst. Uiteraard heeft ook de reguliere bestuurlijke afstemming plaatsgevonden en daarnaast is er een grondovereenkomst getekend voor de nieuwbouwprojecten Teylerspark en de Verwondering en heeft de grondaankoop van de Verwondering plaatsgevonden.

Daarnaast heeft er reguliere afstemming plaatsgevonden met de wijkagent, de in het werkgebied aanwezige zorg- en welzijnorganisaties, vluchtelingenwerk en de collega corporaties. Bij de voorbereiding en uitvoering van nieuwbouw- en groot onderhoudstrajecten betrekken wij elkaars kennis en kunde.

Met de partners van het Kulturhus in ons gebouw de Kaleidoskoop is in het verslagjaar eveneens frequent overleg gevoerd. Er zijn wijzigingen gerealiseerd in de verhuurconstructie van het Kulturhus ter bevordering van de bestendigheid.

Uiteraard organiseerden wij dit jaar wederom een (goed bezochte) stakeholdersbijeenkomst.

1.3 GEZAMENLIJKE KLACHTENCOMMISSIE MET WDA

Woningstichting Nieuwkoop heeft samen met Woon- diensten Aarwoude (WDA) een onafhankelijke klachtencommissie. De klachtencommissie buigt zich alleen over klachten van huurders over de uitvoering van het door WSN en Woon- diensten Aarwoude 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 2017 één klacht ontvangen van een huurder van WSN. U vindt hier meer over in het bestuursverslag.

1.4 HUURCOMMISSIE

In 2017 is WSN niet opgeroepen door de Huurcommissie.



2



DE 14 DEELNEMENDE GEMEENTES

VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN

2.1 WOONVISIE, HET BOD EN PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE NIEUWKOOP

In de Woonvisie heeft de gemeente haar lange termijn visie op het wonen in Nieuwkoop vastgelegd. In het bijzonder komen de thema's een aantrekkelijke gemeente, een betaalbare en beschikbare (woning-)voorraad en wonen met zorg en welzijn uitgebreid aan bod.

De Woningwet schrijft voor dat indien er een vastgestelde Woonvisie beschikbaar is in een gemeente, deze gemeente samen met de corporaties uit die gemeente en de huurdersorganisaties prestatieafspraken dient te maken. Lukte het in 2016 nog niet om voor 2017 prestatieafspraken te maken, in 2017 is dit wel gelukt voor het jaar 2018.

WSN heeft voor 1 juli 2017 een bod uitgebracht aan de gemeente Nieuwkoop. Het bod van WSN gaat in op de volgende onderwerpen:

Een aantrekkelijke gemeente:

- Kernen beleid;
- Kansen voor jongeren en gezinnen;
- Benutten van leegstand;
- Een veilige woonomgeving en woning.

Een betaalbare en beschikbare voorraad:

- SVB;
- Betaalbaarheid sociale huurwoningen;
- Huurbeleid/scheefwoningers/doorstroming;
- Duurzaamheid;
- Voorkomen huisuitzetting en tegengaan fraude;
- Nieuwbouw/Groot Onderhoud.

Wonen met zorg en welzijn:

- Aanpassing bestaande voorraad en geschikte woonomgeving;
- Bijzondere woonvormen;
- Maatschappelijk vastgoed.

Overig:

- Samenwerking met partners;
- Financiële paragraaf.

Na het indienen van het bod zijn de prestatieafspraken gemaakt over bovengenoemde thema's. De afspraken zijn gemaakt samen met de gemeente Nieuwkoop, Woondiensten Aarwoude en de huurdersorganisaties van beide corporaties. De afspraken zijn vertaald in acties, waarbij per actie is aangegeven welke partijen er bij zijn betrokken en wanneer de actie wordt uitgevoerd. Daarbij zijn niet alleen afspraken gemaakt voor 2018, maar is ook een doorkijk gemaakt naar 2019, 2020 en 2021.

2.2 VERHUUR

In 2017 heeft Woningstichting Nieuwkoop 122 woningen en 2 garages verhuurd (2016: 54 woningen en 3 garages). Van de 122 woningen zijn 119 sociale huurwoningen verhuurd en 3 vrije sector woningen.

TABEL 3. VERHUUR

Aantal verhuuringen	2017	2016
DAEB	119	49
Niet-DAEB	3	5
Garages	2	3
Totaal	124	57

Het grote aantal mutaties wordt vooral veroorzaakt door de oplevering van complex Aar en Amstel (41 appartementen) en de doorstroom die dit op zijn beurt teweegbracht. Ook het aantrekken van de markt voor koopwoningen speelt een rol in de hogere mutatiegraad.

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de sociale huurgrens van € 710,68. Deze huurprijs-grens voor sociale woningen is al enige jaren hetzelfde.

Conform het Europa-besluit dienen woningcorporaties op jaarbasis minimaal 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huurders met een verzamelinkomen tot € 36.165,- (prijspeil 2017).

Woningstichting Nieuwkoop heeft op vier verhuuringen na haar sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder dit bedrag, oftewel 96,6%. Hiermee zijn wij ruim binnen het wettelijke kader van het Europa besluit gebleven.

Van vier verhuuringen van sociale huurwoningen lag het inkomen tussen € 36.165,- en € 40.349,-, de zogenaam-

TABEL 4. INGESCHREVEN TOTAAL EN ACTIEF WONINGZOEKENDEN PER GEMEENTE IN 2017

Gemeente woningzoekende	Ingeschreven woningzoekenden	Actief woningzoekenden	% actief	% van totaal
Alphen aan den Rijn	17.812	3.131	18%	20%
Hillegom	3.151	776	25%	3%
Kaag en Braassem	3.641	624	17%	4%
Katwijk	8.926	1.706	19%	9%
Leiden	19.106	5.155	27%	21%
Leiderdorp	3.842	798	21%	4%
Lisse	3.522	669	19%	4%
Nieuwkoop	3.168	545	17%	4%
Noordwijk	3.406	734	22%	4%
Noordwijkerhout	2.613	517	20%	3%
Oegstgeest	2.075	416	23%	2%
Teylingen	4.633	843	18%	5%
Voorschoten	2.567	547	21%	3%
Zoeterwoude	964	190	18%	1%
Buiten Regio	10.844	4.157	38%	13%
Eindtotaal	90.270	20.377	23%	100%

de middeninkomens. WSN kiest hier bewust voor omdat het ook voor de doelgroep 'lage' middeninkomens niet altijd eenvoudig is om betaalbare woonruimte te vinden.

2.3 TOEWIJZING VAN HUURWONINGEN

WSN werkt voor de toewijzing van haar woningen met het woonruimteverdelingssysteem van Holland Rijnland, genaamd WoningNet Holland Rijnland.

Leegkomende woningen uit de 14 gemeentes worden door de 17 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 2017 20.377 (2016: 19.137) actief woningzoekenden van de in totaal 90.270 (2016: 82.112) ingeschreven woningzoekenden. Een actief woningzoekende reageert minimaal 1 keer per jaar op een woning. Net als in 2016 is 23% van de ingeschrevenen een actief woningzoekende. Dat betekent dus dat ruim driekwart van de ingeschrevenen niet actief op zoek is naar een woning.

In Nieuwkoop is het aantal actief woningzoekenden met 545 aanzienlijk hoger dan deze in 2016 was (400). Dit heeft te maken met de oplevering van het complex Aar en Amstel waarin 41 appartementen beschikbaar kwamen voor senioren. Veel senioren hebben hierop gereageerd.

In totaal zijn in het verslagjaar 2.799 woningen (exclusief nieuwbouw) in de regio aangeboden via Woningnet Holland Rijnland.

In totaal zijn hier 299.542 reacties op gekomen, wat een gemiddeld aantal reacties van 107 per advertentie betekent. Het gemiddeld aantal reacties per woning nam ten opzichte van 2016 toe, in 2016 was dit 84 reacties per woning. In Nieuwkoop waren er gemiddeld 76 reacties per aangeboden woning (2016: 41).

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

TABEL 5. ACTIEF WONINGZOEKENDEN NAAR INKOMEN IN NIEUWKOOP 2017

Inkomensklasse	Ingeschreven woning- zoekenden	Actief woning zoekenden	% totaal
22.200 of minder	1.951	308	62%
22.200 t/m 30.175	344	155	11%
30.175 t/m 36.165	589	64	19%
36.165 t/m 40.349	82	12	3%
Meer dan 40.349	202	6	5%
Eindtotaal	3168	545	100%

TABEL 6. GEMIDDELDE INSCHRIJFTIJD BIJ TOEWIJZING NAAR GEMEENTE 2016 EN 2017

Gemeente woning	Gemiddelde inschrijftijd in 2017	Gemiddelde inschrijftijd in 2016	Vershil tussen 2016 en 2017
Alphen aan den Rijn	6,5	5,5	1,0
Hillegom	6,2	5,2	1,0
Kaag en Braassem	6,1	5,0	1,1
Katwijk	6,0	5,1	0,9
Leiden	5,8	6,1	-0,3
Leiderdorp	6,4	5,6	0,8
Lisse	6,3	5,6	0,7
Nieuwkoop	6,2	5,3	0,9
Noordwijk	6,0	6,7	-0,7
Noordwijkerhout	6,1	6,5	-0,4
Oegstgeest	6,1	5,8	0,3
Teylingen	5,9	6,6	-0,7
Voorschoten	5,6	5,2	0,4
Zoeterwoude	5,7	5,1	0,6
Buiten regio	3,8		
Totaal	5,8	5,7	0,1

TABEL 7. SLAAGKANS NAAR HERKOMST WONINGZOEKENDE 2017

Gemeente woningzoekende	Actief wz	Verhuringen binnen gemeente	Slaagkans in eigen gemeente	Verhuringen in totale regio	Slaagkans in de regio%
Alphen aan den Rijn	3.131	604	19%	700	22%
Hillegom	776	122	16%	165	21%
Kaag en Braassem	624	75	12%	132	21%
Katwijk	1.706	285	17%	362	21%
Leiden	5.155	544	11%	861	17%
Leiderdorp	798	63	8%	143	18%
Lisse	669	153	23%	203	30%
Nieuwkoop	545	140	26%	179	33%
Noordwijk	734	64	8%	137	19%
Noordwijkerhout	517	43	8%	91	18%
Oegstgeest	416	27	6%	80	19%
Teylingen	843	120	14%	192	23%
Voorschoten	547	55	10%	103	19%
Zoeterwoude	190	21	11%	38	20%
Buiten de regio	4.157	-	-	420	10%
Eindtotaal	20.377	2.613	12%	3.806	19%

Bij tabel 5 geldt dat woningzoekenden zelf hun jaarinkomen opgeven in Woningnet. Bij het inschrijven, het verlengen van de inschrijving en bij het plaatsen van een reactie wordt hen gevraagd de gegevens te actualiseren. Echter, er vindt pas een check van de gegevens plaats als een kandidaat in aanmerking komt voor een woning. De werkelijke inkomensgegevens kunnen dus afwijken van de gegevens die in deze rapportage zijn gebruikt.

De gemiddelde inschrijftijd in de regio (tabel 6) is momenteel 5,8 jaar (2016: 5,7 jaar). In Nieuwkoop zit de gemiddelde inschrijftijd op 6,2 jaar. Opmerkelijk is de stijging in de inschrijftijd die in 2016 nog 5,3 jaar bedroeg. Deze stijging is toe te schrijven aan de verhuringen van de 41 senioren appartementen in Nieuwkoop. Hier zijn veel ouderen naartoe verhuisd met een gemiddeld genomen langere inschrijftijd.

De slaagkans in de regio was het afgelopen jaar 19% (2016: 21%)(tabel 7). Dit is het deel van de actief woningzoekenden die daadwerkelijk een woning kan gaan huren.

In 2017 had de woningzoekende uit Nieuwkoop de hoogste slaagkans, zowel in de eigen gemeente (26%) als in de regio (33%). Dit komt omdat er in Nieuwkoop veel meer verhuringen zijn geweest (140 verhuringen in 2017 tegen 42 in 2016). Ook dit heeft voor een groot deel te maken met de oplevering van de appartementen in complex Aar en Amstel (en de doorstroming die hierdoor op gang kwam), waardoor er in de gemeente Nieuwkoop relatief veel woningen beschikbaar kwamen.

2.4 BIJZONDERE DOELGROEPEN

2.4.1 Statushouders

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

Gemeenten leggen hun taakstelling vervolgens groten-deels neer bij de corporaties die in deze gemeente werkzaam zijn en woningbezit hebben.

De corporaties en de gemeente Nieuwkoop zijn er opnieuw in geslaagd de taakstelling van 2017 te halen. In totaal diende de gemeente 37 personen te plaatsen (2016: 84 personen).

De gemeente Nieuwkoop heeft in 2017 48 personen geplaatst. Dit aantal komt overwegend door 'nareizigers gezinshereniging'. De gemeente Nieuwkoop heeft in 2017 dus 11 personen meer geplaatst dan de taakstelling was, hetgeen op de taakstelling van 2018 in mindering wordt gebracht.

De corporaties WSN, Woondiensten Aarwoude en Vestia verdelen het jaarlijkse gemeentelijke target onderling in een percentage, gerelateerd aan de omvang van het woningbezit van de corporatie in de gemeente. De verdeling die door de corporaties onderling wordt aangehouden is WSN 40%, WDA 35% en Vestia 25%.

WSN heeft in 2017 twee woningen aan statushouders verhuurd waarbij in totaal 8 statushouders zijn gehuisvest. In de ene woning is een gezin van 7 personen gehuisvest en in de andere woning een moeder die werd

herenigd met haar zoon (die eerder al gehuisvest was in Zevenhoven).

Het Koetshuis werd in 2017 definitief niet ingezet voor de huisvesting van statushouders aangezien de taakstelling van gemeente Nieuwkoop voor 2017 volledig in de reguliere sociale huisvesting kon worden opgevangen. Wel heeft de gemeente 12 tijdelijke woonunits gerealiseerd in de kern Zevenhoven. Hier zijn 7 statushouders gehuisvest en is er plek voor 5 dak- en thuislozen. Vanaf begin 2017 voert WSN de administratie over deze 12 zelfstandige woonunits voor de gemeente Nieuwkoop (dienst voor derden).

2.4.2 Urgenten

Woningzoekenden uit de regio Holland Rijnland kunnen op grond van de Huisvestingsvergunning 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 WoningNet Holland Rijnland. De aanvraag wordt beoordeeld door de Regionale Urgentiecommissie van Holland Rijnland.

Wanneer er urgentie wordt toegekend, dan kan de urgente zelf binnen 6 maanden met voorrang een woning selecteren binnen het aanbod van WoningNet 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 2017 heeft WSN 25 intake gesprekken gevoerd met woningzoekenden die in aanmerking wilden komen voor een urgentie. Hiervan zijn 6 dossiers doorgestuurd naar de Regionale Urgentiecommissie. Hiervan zijn er twee toegewezen.

Contingentenregeling voor bijzondere doelgroepen

Per 1 januari 2016 is WSN eveneens 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. Bij een geslaagd traject vervalt de 'bijlage' bij het huurcontract met daarin de verplichting tot begeleiding van de zorgpartij. In 2017 heeft WSN 4 zelfstandige woningen verhuurd op grond van de contingentenregeling.

2.5 HUURBELEID

Passend toewijzen

Sinds 2016 is WSN verplicht om 'passend' toe te wijzen. Passend toewijzen houdt in dat de huurprijs van de woning past bij het inkomen van de kandidaat huurder. Hiermee wil de overheid er voor zorgen dat mensen niet in een te dure woning gaan wonen en het beroep dat op de huurtoeslag gedaan moet worden wordt ingeperkt.

WSN 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.

Europa norm

Naast het passend toewijzen dient WSN ook te voldoen aan de inkomensstoetsing volgens de Europa norm. WSN dient minimaal 80% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep, dit zijn huishoudens met een inkomen lager dan € 36.165. Van de resterende

20% mag maximaal 10% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.349 (de zogenaamde middeninkomens). In 2017 heeft WSN 97% toegewezen aan de primaire doelgroep en 3% aan de middeninkomens.

2.5.1 Gemiddelde huurprijs

De gemiddelde huurprijs van onze sociale huurwoningen (DAEB) eind 2017 is 67% 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 86% van het WWS zit. Met de scheiding tussen een DAEB en een niet-DAEB voorraad worden deze percentages nu apart benoemd.

2.5.2 Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Onderstaand is een overzicht van de ontwikkeling en de samenstelling van de vastgoedportefeuille naar huurklasse opgenomen.

Er zijn 41 zelfstandige appartementen in de exploitatie toegevoegd wegens de oplevering van voormalig verzorgingshuis Aar en Amstel. Daarnaast zijn er 10 woningen gekocht in de Woerdense Verlaat van collega-corporatie GroenWest. Vier woningen zijn verkocht en bij zeven woningen heeft (na mutatie) een verschuiving in de huurprijsklasse plaatsgevonden.

2.5.3 Huurverhoging

Ieder jaar worden per 1 juli de huren verhoogd. De huurverhoging is nodig om de stijging in bouw en onderhoudskosten op te vangen. Maar de huurinkomsten worden ook gebruikt om investeringen te kunnen doen, bijvoorbeeld in duurzaamheid, woningverbetering of nieuwbouw.

TABEL 8. OVERZICHT ONTWIKKELING EN SAMENSTELLING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE NAAR HUURKLASSE

Ontwikkeling vastgoed portefeuille 2017	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huur toeslaggrens	Duur boven huur toeslaggrens	Onzelfstandig overige wooneenheden	Totaal
Stand 1 januari 2017	124	542	185	72	155	1.078
Verkoop aan particulieren	-1	-1		-2		-4
Aankoop Woerdense verlaat	1	9				10
Aar en Amstel oplevering		36	5			41
Overheveling categorie						
Overige mutaties	7		-7			
Stand 31 december 2017	131	586	183	70	155	1.125

Voldoende betaalbare woningen is één van de belangrijkste uitgangspunten voor Woningstichting Nieuwkoop. Betaalbaar wonen wil zeggen dat de woonlasten door onze huurders zijn op te brengen. Huurders met een inkomen onder de € 40.349 kregen in 2017 dan ook alleen inflatie (0,3%) als huurverhoging.

Huurders met een inkomen boven de € 40.349, ook wel scheefwoners genoemd, kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging.

WSN koos ervoor de hogere inkomens in 2017 niet de wettelijk toegestane maximale huurverhoging van 4% te geven, maar slechts 2,9%. En wie met een hoog inkomen een sociale huurwoning huurt met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,86, heeft alleen een inflatievolgende huurverhoging (0,3%) gekregen. Hiermee kwam WSN tegemoet aan de zorgen van de huurdersbelangenvereniging omdat ook deze groep in de afgelopen jaren al stevige huurverhogingen voor hun kiezen hebben gehad.

2.5.4 Huursombenadering

In 2017 had WSN voor het eerst te maken met de Huursombenadering. Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de huursombenadering kan de huurprijs meer in overeenstemming worden gebracht met de kwaliteit van de woning. Dit leidt ertoe dat verschillen in huurprijs tussen zittende en nieuwe huurders minder groot worden. De totale huursom stijging komt tot stand door de jaarlijkse huurverhoging en door huurstijging na mutatie van een woning.

De stijging van de gemiddelde huursom mag niet meer zijn dan inflatie (2017: 0,3%) plus 1%, oftewel voor 2017 niet meer dan 1,3%. De totale huursom verhoging in 2017 kwam uit op 1,21%. Dit ligt dus onder de toegestane 1,3%.

2.6 HUURDERVING

De totale huurderiving over 2017 bedraagt 5,6% van de gerealiseerde huur, DAEB en niet-DAEB (2016: 9,5%). Oorzaak van de relatief hoge huurderiving is het leegstaande voormalig verzorgingshuis 'het Koetshuis'. Deze heeft nog heel 2017 in exploitatie gestaan vanwege de herbestemming van het pand.

Zonder het Koetshuis bedraagt de 'gewone' leegstand 0,70% (2016: 0,46%).

2.7 HUURACHTERSTANDEN

De huurachterstand is in 2017 hoger dan in 2016. Belangrijkste oorzaak is de in 2016 ingezette wijziging in de verhuurconstructie van de diverse ruimtes op de begane grond van het gebouw Kaleidoskoop. De afhechting hiervan heeft eind 2017 plaatsgevonden. De afrekening zal plaatsvinden in 2018 waarna de opgelopen huurachterstand door de betrokken partners wordt voldaan. Zonder de huurachterstand van Kaleidoskoop bedraagt de achterstand 0,97%.

WSN voert een actief signaleringsbeleid bij het ontstaan van een eerste huurachterstand. Bij twee of meer maanden huurachterstand of indien een dossier naar de deurwaarder gaat, wordt ook het regionale zorgnetwerk ingeschakeld. Het zorgnetwerk bestaat uit diverse partijen waaronder maatschappelijk werk, die samenwerken om hulp te bieden aan een huishouden en ontruiming te voorkomen.

In 2017 heeft één ontruiming plaatsgevonden.

TABEL 9. HUURACHTERSTAND

Ultimo jaar	Huurachterstand (€)	als % jaarhuur
2017	142.317	1,85%
2016	110.921	1,46%
2015	97.209	1,31%
2014	83.853	1,07%
2013	99.766	1,30%



TABEL 10. DE VERKOCHTE WONINGEN BETREFFEN DE VOLGENDE ADRESSEN:

Adres	Verkoop	Kwartaal	Status	Categorie
Windhaak 16	18-07-2017	3	Niet-DAEB	Vrije sector
Blaasbalg 34	14-09-2017	3	Niet-DAEB	Vrije sector
Meeuwenlaan 10	07-12-2017	4	DAEB	Sociale huur
Voorweg 7 - woonhuis	13-12-2017	4	DAEB	Sociale huur
Voorweg 7-1 - atelier	13-12-2017	4	Niet-DAEB	Atelier
Windhaak 24	21-12-2017	4	Niet-DAEB	Vrije sector
Kievitstraat 2	29-12-2017	4	Niet-DAEB	Bedrijfspan

2.8 VERKOOP

In 2017 hebben we vijf woningen (waarvan één met een atelier) verkocht en één bedrijfspan.

WSN heeft de plicht eerder verkochte woningen onder Koopgarant of Koopcomfort voorwaarden terug te kopen. In 2017 werden in totaal 8 woningen teruggekocht (2016: 9 woningen). De woningen zijn direct weer te koop aangeboden zonder voorwaarden. Gemiddeld stonden de woningen 30 dagen te koop. Alle in 2017 teruggekochte woningen zijn in 2017 doorverkocht. WSN heeft eind 2017 nog 127 woningen in haar portefeuille 'verkoop onder voorwaarden' met een terugkoopplicht.

2.9 LEEFBAARHEID

Naast voldoende en betaalbare sociale huurwoningen, vinden wij het ook belangrijk dat onze huurders zich prettig voelen in Nieuwkoop, zelfredzaam zijn en plezierig samen leven met anderen. Wij werken dan ook samen met een aantal partners om hier als WSN onze bijdrage aan te leveren, in het bijzonder met Stichting Kulturhus Nieuwkoop (SKN) en Stichting Huiskamer Noorden (SHN). In 2017 heeft WSN een leefbaarheidsbijdrage van € 1.000,- gedaan aan de SHN.

Naast de huiskamer in Noorden, biedt WSN aan bewoners van de Vijverhof en Aar en Amstel nog een ontmoetingsruimte in hun appartementencomplex. Het beheer van deze ontmoetingsruimte is in handen van vrijwilligers.

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.

In totaal bezit WSN 1.125 woningen, appartementen, kamers, standplaatsen, woonwagens en intramurale zorgplaatsen voor de verhuur. Daarnaast heeft WSN nog divers maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfs-onroerend goed (BOG) en garages in haar portefeuille, waarmee het totaal aantal verhuureenheden uitkomt op 1.212.

Het aantal maatschappelijk-, zorg- en bedrijfsmatig onroerend goed eenheden is afgenomen van 18 eenheden naar 17. Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van toevoegingen, onttrekkingen en één verschuiving.

3.1.1 Geschikte woningen

Van ons totale woningbezit zijn 263 woningen en appartementen nultreden woningen. De meeste van deze woningen zijn gelabeld voor senioren vanaf 55 of 65 jaar. In 2017 zijn 41 nultreden woningen toegevoegd door de oplevering van het ver(nieuw)bouwde Aar en Amstel complex. In dit complex kunnen senioren met en zonder

zorgvraag 'beschut' zelfstandig wonen. Bovendien is de aanwezigheid van een zorgsteunpunt in het gebouw een extra meerwaarde.

Nultreden woningen kunnen zowel appartementen zijn (Vijverhof, Simon van Capelweg, Kaleidoskoop, Aar en Amstel) als ook grondgebonden woningen (Theresiahof, Klinkhamer etc.).



19

TABEL 11. SAMENSTELLING VASTGOEDPORTEFEUILLE

	Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom niet-DAEB	Totaal aantal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen:			-
Goedkoop	130	1	131
Betaalbaar	555	31	586
Duur tot huurtoeslaggrens	168	15	183
Duur boven huurtoeslaggrens	14	56	70
Totaal zelfstandige huurwoningen	867	103	970
Onzelfstandige overige woonegelegenheden	155	-	155
Totaal woonegelegenheden	1.022	103	1.125
Garages	-	70	70
Maatschappelijk-, Zorg en Bedrijfs Onroerend Goed	9	8	17
Totaal niet-woonegelegenheden	9	78	87
Totaal verhuureenheden	1.031	181	1.212

TABEL 12. MAATSCHAPPELIJK-, ZORG EN BEDRIJFSMATIG ONROERENDGOED

Maatschappelijk- Zorg en bedrijfs onroerend goed	Adres	Extra toelichting	Aantal in	Aantal in	Totaal Aantal in eigendom
			eigendom	eigendom	
			DAEB	Niet-DAEB	
Stand per 01-01-2017			11	7	18
					0
Toevoeging	Vijverhof 6a	Nieuwe (commerciële) huurder		1	1
Toevoeging	Roodborstlaan 1a	Nieuw zorgsteunpunt	1		1
Verschuiving	Vijverhof 6	Nieuwe (commerciële) huurder	-1	1	0
Ontrekking	Verbinding 10	Niet langer verhuurd maar eigen gebruik (kantoorruimte WSN)	-1		
Ontrekking	Kievitstraat 2	Verkocht		-1	-1
Ontrekking	Voorweg 7a	Verkocht	-1		-1
Stand per 31-12-2017			9	8	17

3.1.2 Intramurale zorg

In totaal heeft WSN eind 2017 126 zorgunits in exploitatie. Het betreft hier het pand Sassenoord van zorginstelling Activite in Nieuwveen (7 units), de zorgboerderij van Stichting Ipse de Bruggen voor verstandelijk gehandicapten in Noorden (14 units) en 21 psychogeriatrische plaatsen, 4 tijdelijke opvangplaatsen en 20 somatische apparaten-ten van zorginstelling WIJdeZorg in gebouw Kaleidoskoop in Nieuwkoop. Ook is het voormalige verzorgingstehuis het Koetshuis (60 units) nog in exploitatie, hoewel dit mo-menteel leeg staat.

3.1.3 Overig bezit

WSN heeft divers 'bijzonder' bezit.

- 2 woonwagens en 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 (twee maal een huisartsenpraktijk, 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, Stichting Welzijn Nieuwkoop en SKN;

- 1 ketelhuis WKO installatie in Kaleidoskoop;
- 1 woongelegenheden gehuurd door Stichting Horizon (Anemonenstraat in Noorden);
- 1 woongelegenheden gehuurd door Stichting De Sleutelbloem (Smidsvuur);
- Huisartsenpraktijk in Noorden;
- Intramurale zorgvoorziening Kaleidoskoop (Stichting WIJdeZorg);
- Zorgvoorziening Sassenoord (Stichting Activite) in Nieuwveen met een ontmoetingsruimte;
- Zorgboerderij voor bewoners met een verstandelijke beperking (Ipse de Bruggen) in Noorden;
- 1 kinderdagverblijf in Nieuwkoop;
- 1 ruimte in gebruik als magazijn/werkplaats voor onze vakkracht (geen VHE).

Het totaal aantal verhuureenheden komt hiermee uit op 1.212, waarvan een deel in de DAEB tak en een deel in de niet-DAEB tak worden geadmistreerd.

3.2 DAGELIJKS ONDERHOUD

Er is in het totale dagelijks onderhoud 50% meer uitgegeven dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door de oplevering van de 41 appartementen in Aar en Amstel. In totaal zijn er 19 appartementen toegewezen aan huurders van WSN. Van deze 19 huurders lieten 13 huurders een eengezinswoning achter waar zij meer dan 35 jaar in hadden gewoond. In deze woningen moest veel meer

TABEL 13. UITGAVEN DAGELIJKS ONDERHOUD (€)

Onderhoudsuitgaven	Realisatie	Begroot
Reparatieverzoeken	208.000	191.000
Vervangen keukens/badkamers	227.000	100.000
Asbest	74.000	40.000
Mutatieonderhoud	206.000	113.000
Serviceonderhoud	27.000	28.000
Kosten werkapparaat (minus)	- 31.000	-
Totaal	711.000	472.000

worden uitgegeven dan gemiddeld aan mutatieonderhoud en voor vervanging van badkamer en/of keuken. Bovendien was in bijna de helft van deze woningen asbest aanwezig dat gesaneerd diende te worden.

3.2.1 Reparatieverzoeken

In 2017 zijn 940 reparatieverzoeken bij WSN afgehandeld, 6% minder dan begroot. Het budget is overschreden als gevolg van een aantal dure reparaties als wel door een aantal onvoorziene uitgaven. In een aantal woningen waren hoge uitgaven aan reparaties in het stucwerk. Onvoorzien waren een aantal grote uitgaven in het kader van veiligheid en vochtproblematiek in complex de Vijverhof, legionella problematiek in de Verbinding, extra groenonderhoud rondom het leegstaande Koetshuis en een aantal stormschades.

3.2.2 Asbest

In totaal is in 2017 op 17 adressen asbest gesaneerd. Het ging voornamelijk om sanering van asbesthoudend vinyl (14 van de 17 woningen). 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.

3.2.3 Keukens/badkamers

Vanuit ons reguliere keuken- en badkamer budget zijn in 2017 11 keukens (2016: 11) vervangen en 23 badkamers (2016: 8). Deze keukens en badkamers worden vervangen op basis van een verzoek van de bewoners en/of vanuit de inspectie bij mutatie (opzegging) van een woning. Vooral het grote aantal badkamervervangingen zorgde voor een overschrijding van het geraamde budget. Anderzijds zijn ook de gemiddelde kosten voor een keuken en badkamervervanging hoger uitgevallen. Dit heeft te maken met de hoeveelheid werk en het inhuren

van derden voor uitvoering. Voor 2018 willen we naar vaste prijsafspraken met onze nieuwe aannemers.

3.2.4 Mutaties

Er zijn in het verslagjaar 89 woningen gemuteerd (2016: 70). Dit zijn de opgezegde woningen, kamers en garages die we in de meeste gevallen weer klaar maken voor een nieuwe huurder en in enkele gevallen ook voor de vrije verkoop. Wanneer een zittende huurder zijn 'eigen' woning koopt, wordt de woning niet door WSN gemuteerd.

Het mutatiebudget van € 113.000,- is ruim overschreden. Dit heeft twee oorzaken. Enerzijds hebben er meer mutaties (9) plaatsgevonden dan begroot en anderzijds lagen de gemiddelde kosten per mutatie met € 2.315,- aanzienlijk hoger dan begroot (€ 1.500,-). De kosten per mutatie vallen hoger uit omdat er relatief veel langbewoonde en wat oudere woningen zijn vrijgekomen ('nagolf' van Aar en Amstel). Hier moet gemiddeld genomen meer aan gebeuren.

3.2.5 Serviceonderhoud

In totaal hebben 639 huurders een serviceabonnement. Een serviceabonnement dekt o.a. klachten als rioolverstopping, storingen aan het sanitair, hang- en sluitwerk en installaties. Over het algemeen gaat het om kleinere reparaties, die voor minder dan € 200,- kunnen worden verholpen.

Een abonnement kost € 4,35 (incl. btw) per maand per woning. In totaal zijn in 2017 366 meldingen afgehandeld, bijna evenveel als begroot (375). Ook de kosten waren ongeveer gelijk als begroot. De kosten van deze reparaties worden gedekt door de bijdragen aan abonnementsgelden van de deelnemende huurders.



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

Bewoners kunnen ook een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) aanvragen bij WSN. Indien WSN de ZAV aanvraag goedkeurt, kunnen bewoners tot uitvoering overgaan. De bewoner betaalt zelf de rekening. In 2017 zijn 26 verzoeken binnengekomen en gehonoreerd voor het aanbrengen van een ZAV. Het ging onder andere om het aanbrengen van een aansluiting voor een (af)wasmachine, tegelwerk, zonnepanelen, dakraam en het plaatsen van een deurcamera.

Tot slot kunnen huurders nog een beroep doen op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning van de gemeente om aanpassingen in hun woning bekostigd te krijgen. We behandelden 3 verzoeken van huurders. Het ging hier om een scootmobiel opstelplaats, een traplift en een douchestoel.

3.3 PLANMATIG-, GROOT- EN CONTRACT ONDERHOUD

3.3.1 Planmatig onderhoud

De geplande werkzaamheden voor 2017 zijn grotendeels conform de vooraf gestelde kwaliteit en tijdsplanning uitgevoerd. Het vastgestelde budget is echter met 48% overschreden. Het planmatig onderhoud bestaat uit schilderwerk, vervanging van CV- en gasinstallaties, mechanische ventilatie, installatiewerkzaamheden en niet gebudgetteerde werkzaamheden.

Het grootste deel van de overschrijding wordt veroorzaakt door het schilderwerk. Het schilderwerk viel 21% hoger uit in kosten. In 2017 is geschilderd in de complexen Chrysantenstraat, Leliestraat, Wielewaalstraat, Magnoliastraat en de zorgboerderij Hogedijk 1. In totaal betrof het 56 woningen. De overschrijding wordt deels veroorzaakt door onvoorziene prijsstijgingen en deels door meer schilderwerk dan voorzien bij de zorgboerderij.

Daarnaast wordt de overschrijding veroorzaakt door een aantal niet gebudgetteerde kosten, zoals het kitwerk aan de galerijen/loopbruggen in de Vijverhof, het vervangen van 4 vaste ramen voor naar binnendraaiende ramen en het vervangen van het voegwerk en hydrofoberen van een kopgevel.

TABEL 14. TOTAAL UITGAVEN PLANMATIG ONDERHOUD GROOT ONDERHOUD (€)

Onderhoudsuitgaven	Realisatie	Begroet
Planmatig onderhoud	154.000	104.000
Planmatig onderhoud uitgevoerd bij groot onderhoud	107.000	240.000
Contractonderhoud	277.000	268.000
Groot onderhoud (investering)	774.000	1.616.000
Bijdrage VVE	9.000	10.000
Totaal	1.321.000	2.238.000

3.3.2 Contractonderhoud

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

- Cv onderhoud;
- Plantsoenonderhoud (groen);
- Legionellabeheer;
- Hydrofoorinstallaties;
- (nood)verlichting;
- Automatische deuren;
- Liften.

Het contractonderhoud is voor het grootste deel volgens planning, kwaliteit en budget gerealiseerd. Er is een kleine overschrijding die wordt veroorzaakt door een aantal grotere liftproblemen en storingen in warmteopwekking.

3.3.3 Groot onderhoud

In het verslagjaar hebben er drie groot onderhoudsprojecten plaatsgevonden.

Esdoornstraat e.o.

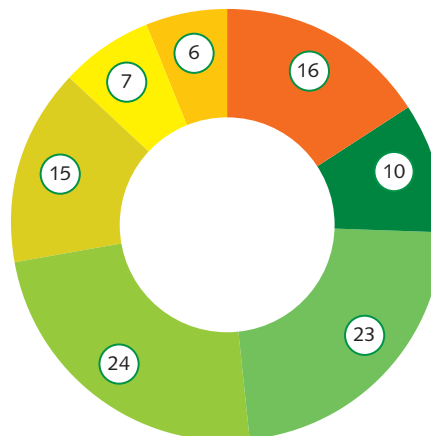
In de Esdoornstraat, Chrysantenstraat en Rozenstraat zijn 32 woningen grondig aangepakt. De woningen zijn geïsoleerd (glas, spouwmuur, vloer en zolder), geschilderd (en waar nodig houtrot gesaneerd), kregen veiliger deur- en raambeslag, er is mechanische ventilatie aangebracht, de meterkast werd geïnspecteerd en er vond onderhoud aan metselwerk en schoorstenen plaats. Na een warme opname door de aannemer en een collectieve informatiemiddag zijn de vervangingsactiviteiten en bijzonderheden per woning in kaart gebracht, de werkzaamheden zijn ingepland en afgerond in 2017. De woningverbetering vond plaats zonder huurverhoging.

Waterleliestraat e.o.

In de Waterleliestraat en Simon van Capelweg zijn 36 woningen grondig aangepakt. In dit project zijn dezelfde

ENERGIELABELS WSN 31-12-2017

Label	Aantal woningen	Percentage
• A	151	16
• B	95	10
• C	226	23
• D	229	24
• E	141	15
• F	68	7
• G	60	6
Totaal	970	100



werkzaamheden uitgevoerd als in de Esdoornstraat e.o., alleen door een andere aannemer. Het project is gestart in het najaar 2017 en loopt nog voor een deel door in 2018. Naar verwachting is het groot onderhoud in het eerste kwartaal van 2018 gereed. Ook hier werd geen huurverhoging gevraagd aan de bewoners.

Aar en Amstel

Het voormalig verzorgingshuis Aar en Amstel is in 2017 'vernieuwbouwd'. Dit traject vond plaats in twee fasen. De eerste fase richtte zich op de binnenzijde van het complex, waarbij meer dan 60 kamers werden verbouwd tot 41 appartementen, een algemene ontmoetingsruimte en een zorgsteunpunt. De oplevering hiervan vond plaats in september, waarna aansluitend de verhuur aan de nieuwe bewoners plaatsvond. De tweede fase startte in het vierde kwartaal met het uitvoeren van groot onderhoud aan de buitenzijde van het complex. De werkzaamheden betroffen onder andere buitenschilderwerk, dakbedekking herstel en voegwerkherstel. Ook werden een aantal balkondeuren vervangen, dakgoten gerepareerd en de twee liften gemoderniseerd. Naar verwachting is het groot onderhoud eind eerste kwartaal 2018 gereed.

3.3.4 Energielabels

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

Niet alle labels van de groot onderhoudsprojecten zijn eind 2017 al afgemeld, waardoor een deel van de gerealiseerde labelsprongen nog niet zichtbaar is. De werkelijke situatie is dus positiever dan in bovenstaande tabel.

Ook is in het vierde kwartaal een nieuwe versie in gebruik genomen van het programma waarmee de labels worden geregistreerd. Hierdoor vond een lagere waardering plaats van met name meergezinswoningen op de energie-index. De gemiddelde Energie Index van onze

huurwoningportefeuille is ultimo 2017 1,79 en het gemiddelde label is C.

De norm die WSN zichzelf gesteld heeft is label B. Dit komt overeen met een minimale Energie Index van 1,40. Eind 2017 voldeed minimaal 26% van onze woningen aan dit label.

3.3.5 VVE beheer

WSN heeft 5 complexen met een VVE (Vereniging van Eigenaren). Er hebben geen wijzigingen plaatsgevonden in de eigendomsverhoudingen.

- 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 3 verkocht);
- Aambeeld 14 t/m 20 a in Nieuwkoop (8 appartementen, waarvan geen verkocht);
- Schermpaat 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 eigenaren/kopers en vertegenwoordigers van de huurders.

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.



PROJECTEN HERONTWIKKELING NIEUWBOUW EN AANKOOP

In 2017 vond één groot herontwikkelingsproject plaats, zijn er vier nieuwbouwprojecten in verschillende stadia van ontwikkeling en heeft zich één aankoopproject voorgedaan.

4.1 HERONTWIKKELING

4.1.1 Aar en Amstel

De herontwikkeling van Aar en Amstel, het voormalige verzorgingstehuis, is in het najaar van 2016 gestart en in september 2017 opgeleverd. Het gebouw is getransformeerd van meer dan 60 kamers naar in totaal 32 tweekamer appartementen en 9 driekamer appartementen. Daarnaast is een ontmoetingsruimte gerealiseerd en een ruimte voor een zorgsteunpunt. In de berging van het complex zijn opstelplaatsen en oplaadpunten voor scootmobiel en elektrische fietsen gerealiseerd. De appartementen beschikken over een eigen berging en de meeste appartementen hebben ook een buitenruimte, een terras of balkon.

Alle appartementen hebben een sociale huurprijs. Samen met de gemeente zijn voorrangregels ingezet. Zo hadden senioren met een (lichte) zorgvraag of die een sociale huurwoning achterlieten voorrang op reguliere woningzoekenden. Alle appartementen zijn verhuurd.

4.2 NIEUWBOUW

4.2.1 Nieuwveen

Het project Nieuwveen bevindt zich nog in de initiatiefase. Samen met de Gemeente Nieuwkoop zijn een tweetal enquêtes opgezet, om de marktbehoefte naar woningbouw op de locatie te onderzoeken. De uitkomst kan worden gebruikt om een keuze te maken uit verschillende scenario's voor verdere ontwikkeling van het plan, waarbij de mate van reacties mede bepalend wordt voor het aantal verhuureenheden per deelproject.

Voor de periode tot start bouw heeft WSN voor een tijdelijke invulling van het braakliggende terrein gekozen in de vorm van een bloemenweide. De uitvoering hiervan volgt in het voorjaar van 2018.

In december heeft de gemeente aan WSN aangegeven dat de huidige bestemming van het terrein nog verder dient te worden uitgewerkt. Dit zal in de loop van 2018

samen met de gemeente, omwonenden en andere stakeholders plaatsvinden.

4.2.2 Driekoppenland

Het project bevindt zich in 'het programma van eisen' fase. Voor Driekoppenland in Noorden is het bestemmingsplan eind september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit plan is ruimte opgenomen voor 4 beneden-/bovenwoningen en 8 eengezinswoningen voor WSN. Tegen dit bestemmingsplan loopt overigens nog een beroep, ingesteld door een omwonende.

WSN is met de gemeente in overleg op welke verantwoordelijke wijze WSN gasloze huurwoningen kan realiseren. Enerzijds is hiervoor een financiële bijdrage van de gemeente gevraagd en anderzijds wil WSN de gemeente deelgenoot maken voor huurdersselectie, communicatie en capaciteit. Gezien de komende gemeenteraadsverkiezingen en het vertrek van de directeur bestuurder heeft de RvC besloten verdere besluitvorming op te schorten tot het tweede kwartaal van 2018.

4.2.3 De Verwondering

Het project bevindt zich in de definitieve plan fase. Eind 2017 is de omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van de 12 huurwoningen. Eind vierde kwartaal is de grond geleverd door de gemeente aan WSN en is de aanbestedingsprocedure gestart voor de realisatie van de woningen.

Het bouwterrein van De Verwondering is al bouwrijp en het bestemmingsplan definitief. Hierdoor kan na de aanbesteding snel worden gestart met de bouw. Afhankelijk



van de bestemmingsplanprocedure van Teylerspark wordt de realisatie van beide projecten al dan niet gecombineerd.

4.2.4 Teylerspark

Ook dit project bevindt zich in de definitieve plan fase. Samen met het project De Verwondering, is eind 2017 de aanbestedingsprocedure gestart voor de 20 huurwoningen Teylerspark. De omgevingsvergunning is kort na vaststelling van het bestemmingsplan half december 2017 aangevraagd. De grondverkoopovereenkomst met de gemeente is reeds getekend.

Het bestemmingsplan is half december 2017 vastgesteld en ligt tot begin maart 2018 ter inzage. De bouw van het project Teylerspark kan starten als de grond bouwrijp door de gemeente is opgeleverd, naar verwachting in de zomer van 2018.

4.3 AANKOOP

4.3.1 Woerdense Verlaat

In september nam WSN 10 sociale huurwoningen en 2 garages over van collega corporatie GroenWest in Woerdense Verlaat. De woningen lagen niet (meer) in de woningmarktregio van GroenWest. Aangezien Woerdense Verlaat één van de kernen is van de gemeente Nieuwkoop en daarmee tot het volkshuisvestelijk aandachtsgebied van WSN behoort, was WSN graag bereid de woningen over te nemen. De overdracht is goed verlopen en de bewoners hebben een warm welkom ontvangen van de medewerkers van WSN.





GEBRUIKTE AFKORTINGEN

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

COLOFON

Uitgave: Woningstichting Nieuwkoop juni 2018

BEZOEKADRES, DIRECTIE, ADMINISTRATIE, SECRETARIAAT

Kennedyplein 5b
2421 EN Nieuwkoop

BEZOEKADRES HUURDERS

De Verbinding 10
2421 EX Nieuwkoop

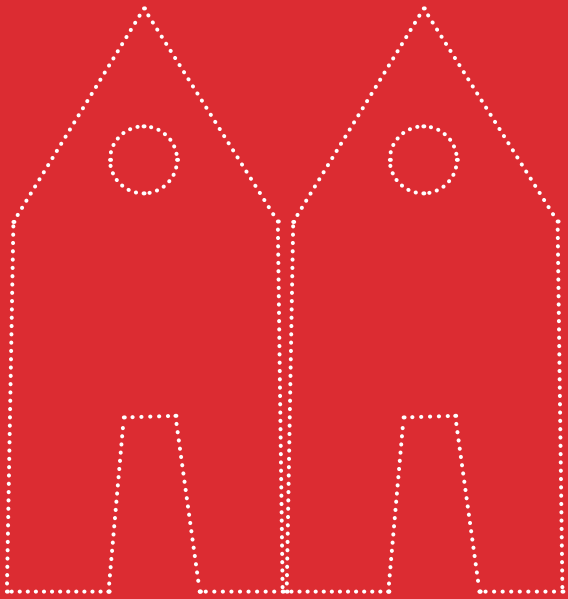
POSTADRES

Postbus 122
2420 AC Nieuwkoop

0172 525 100
www.wst-nieuwkoop.nl

Tekst: WSN
Ontwerp: Vormgeving Studio B, Nieuwkoop
Fotografie: Marianne van Capel
Print: EVOrepro, Alphen aan den Rijn

In geval van verschillen of inconsistenties tussen de op deze site opgenomen teksten en cijfermatige opstellingen en die in de originele jaarrekening zoals gedeponereerd bij het handelsregister, prevaleert de laatste.



WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

Postadres:

Postbus 122

2420 AC Nieuwkoop

Bezoekadres huurders:

De Verbinding 10

2421 EX Nieuwkoop

Bezoekadres, directie, administratie, secretariaat:

Kennedyplein 5b

2421 EN Nieuwkoop

0172 525 100

www.wst-nieuwkoop.nl

