



► Jaarverslag

2019

Tevreden huurders in een vitaal Nieuwkoop



WONINGSTICHTING NIEUWKOOP



► Jaarverslag

2019

Tevreden huurders in een vitaal Nieuwkoop



WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

Voorwoord | 5

1 Verslag van het bestuur | 8

1.1 Inleiding | 9

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

1.3 Strategie 2; Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen door nieuwbouw en doorstroming | 10

1.4 Strategie 3; Betaalbare huurvoorraad door rechtvaardig huurbeleid | 12

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

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

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

1.8 Financiële resultaten | 14

1.9 Verwachtingen 2020 | 14

2 Verantwoord ondernemen | 16

2.1 Inleiding | 17

2.2 De bestuurlijke structuur | 17

2.3 Visie op besturen | 17

2.4 Juridische structuur | 17

2.5 Organisatie Woningstichting Nieuwkoop | 17

2.6 De medewerkers van WSN | 19

2.7 Diverse P&O zaken in het verslagjaar | 19

2.7.1 Ziekteverzuim | 19

2.7.2 Opleidingen | 19

2.7.3 Inhuur personeel | 19

2.7.4 Arbobeidsplan | 20

2.7.5 Bijeenkomsten personeel | 20

2.7.6 Ondernemingsraad | 20

2.7.7 Vertrouwenspersonen | 20

3 Samenwerking met anderen, lokale verankering | 22

3.1 Inleiding | 23

3.2 Stakeholders | 23

3.3 Visitatie 2014-2018 | 24

3.4 Gezamenlijke klachtencommissie met WDA | 24

4 Governance, control, risicobeheersing en integriteit | 26

4.1 Inleiding | 27

4.2 Control | 27

4.3 Risicobeheersing | 28

4.4	Significante risico's 29
4.4.1	Verkoop onder Voorwaarden 29
4.4.2	Zorgvastgoed 29
4.4.3	Opgave herontwikkeling en nieuwbouw 29
4.4.4	Liquiditeit en rente risico 29
4.5	Compliance risico's 29
4.6	Risicobereidheid 29
4.7	Integriteit 30
4.8	Accountant 30
4.9	Benchmark: dienstverlening en bedrijfslasten 30

5 Presteren naar Vermogen 32

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 33
5.6	Marktwaarde 34
5.7	Beleidswaarde 34
5.8	Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid 36
5.9	Toekomstverwachting 37
5.10	Kasstroom en financieringsbehoefte 38
5.10.1	Operationele kasstroom 38
5.10.2	(Des)investeringskasstroom 39
5.10.3	Financieringskasstroom 39
5.11	Huurinkomsten 39
5.12	Bedrijfslasten 39
5.13	Leningen 39
5.14	Liquide middelen 39
5.15	Borgingsplafond WSW 39
5.16	Risicobeoordeling WSW 40
5.17	Obligoverplichting WSW 40
5.18	Beoordeling Aw 40
5.19	Financiële instrumenten 40
5.20	Het beleid inzake risico's (nevenactiviteiten) 40
5.21	Beleggingen en deelnemingen 40

Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC) over 2019 | 41

1	Algemeen 42
2	Inleiding 42
3	Onze visie op toezicht en toetsing 42
4	Governancecode 42
4.1	Implementatie Governance 43
5	Verslag vanuit toezichthoudende rol 43
5.1	Prestatieafspraken 43
5.2	Toezicht op financiële en operationele prestaties 43
5.3	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties 44
6	Verslag vanuit werkgeversrol 44
6.1	Beoordeling bestuurder 44
6.2	Verantwoording van het beleid rondom de honorering 44
7	Verslag vanuit de klankbordfunctie 44
8	Over de Raad van Commissarissen 45
8.1	Algemeen kwaliteitsprofiel 45
8.2	(her) Benoemingen 45
8.3	Samenstelling, taak en werkwijze 45
8.4	Honorering van commissarissen 46
8.5	Integriteit en onafhankelijkheid 46
8.6	Zelfevaluatie 46
8.7	Vergaderingen en overleg 47

Jaarrekening 2019 | 49

Overige gegevens | 104

Bestuursverslag 2019

Voorwoord

Voor u ligt het verslag van het bestuur over 2019.

In dit jaar maakten wij een start met ons spiksplinternieuwe Ondernemingsplan 2019-2023.

Wij vulden dit aan met een nieuwe conditiemeting van ons bezit en vertaalden ondernemingsplan, diverse woonvisies en woononderzoeken, samen met deze nieuwe vastgoedmeting naar een portefeuillestrategie. Wij introduceerden een nieuwe manier van sturen op strategie- en jaardoelstellingen en monitorden dit elke maand met het MT en de andere teams door obeya-overleggen.

Ook introduceerden wij een nieuwe, compactere vorm van rapporteren en een nieuwe, compactere vorm van faseverslagen voor de nieuwbouw en groot onderhoud. Hierdoor belasten wij de organisatie minder en halen wij de vertraging uit onze nieuwbouw- en groot onderhoudsprocessen door snellere besluitvorming. Zeker in een tijd van sterk oplopende bouwkosten is dit belangrijk.

Wij leverden een belangrijke bijdrage aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen in Nieuwkoop door het opleveren van onze projecten De Verwondering en Teylerspark in Nieuwveen. Bij deze nieuwbouw gaven wij voorrang aan huurders die een sociale huurwoning in Nieuwkoop achterlieten, waardoor wij nóg meer mensen betaalbaar konden huisvesten. Met andere nieuwbouwprojecten maakten wij een start. Deze zullen de komende jaren worden opgeleverd.

Bovendien kregen wij mandaat van de gemeente voor onze pilot 'Doorstroming' waarbij wij senioren met (nagenoeg) behoud van oude huur met voorrang laten doorstromen naar een meer passende seniorenwoning. De eengezinswoning die zij achterlieten, kunnen wij hierdoor met voorrang verhuren aan starters en jonge gezinnen uit Nieuwkoop.

Wij constateren bovendien dat wij nu al driemaal zoveel starters gehuisvest hebben als in 2018. Eén van onze doelstellingen uit het Ondernemingsplan, waar wij nu dus al resultaten van zien.

Wij werkten aan onze klanttevredenheid door van peilingen per kwartaal naar peilingen per maand over te gaan.

Hierdoor kunnen we sneller in contact komen met klanten die ons feed-back geven en sneller bijsturen in de processen.

Wij intensiveerden onze communicatie naar de huurders. Zo bliezen wij onze nieuwsbrief, de Woonflits, nieuw leven in en gaven deze in het jaar 2019 drie keer uit. Wij waren actief op social media kanalen en lokale nieuwskanalen. Verder nodigden wij onze huurders uit bij gepaste feestjes bij de oplevering van twee nieuwbouwprojecten en een project waarin badkamers en keukens planmatig werden vervangen.

Daarnaast hebben wij samen met onze Huurders Belangen Vereniging hard gewerkt aan het bod richting de gemeente en aan de nieuwe prestatieafspraken. Dit heeft geresulteerd in prestatieafspraken waarin zowel de gemeente Nieuwkoop, de Nieuwkoopse corporaties en hun huurdersbelangenverenigingen zich konden vinden.

Een aantal onderwerpen die onze HBV had aangedragen (wooncoach, verbinding tussen huurders, doorstroming) zijn in de prestatie-afspraken terechtgekomen. Dat is iets om trots op te zijn!

Met hulp van WSN is het de HBV bovendien gelukt om nieuwe bestuursleden te vinden.

Met twee groot onderhouds-/duurzaamheidsprojecten zijn wij in 2019 voortvarend aan de slag gegaan, maar deze werden stilgelegd door de Omgevingsdienst in het kader van de Wet Natuurbescherming. Wij moeten daarvoor broedseizoenen van beschermde vogels afwachten, waardoor wij ernstig vertraging oplopen. Daarmee moeten onze huurders langer wachten op een duurzame woning en komen qua planning onze duurzaamheidsdoelstellingen ook in gevaar. Zo kan het gebeuren dat de ene ecologische doelstelling de andere ecologische doelstelling frustreert.

WSN is zich bewust dat zij zich als maatschappelijke organisatie moet verantwoorden over de bedrijfsdoelstellingen die zijn gerealiseerd in het verslagjaar 2019, waarbij het niet alleen gaat over de volkshuisvestelijke prestaties (volkshuis-



vestingsverslag) maar vanzelfsprekend ook over de financiële resultaten en het weerstandsvermogen (continuïteit) op de langere termijn. Daarom blikken wij in ons jaarverslag ook vooruit. Ten tijde van 2019 was er van een coronacrisis nog geen sprake. Op het moment van opmaken en vaststellen van dit jaarverslag is dat wel het geval. WSN heeft vrij soepel de overgang kunnen maken naar het werken volgens de RIVM richtlijnen. Al het werk kan gelukkig gewoon doorgaan. De nieuwbouw gaat gewoon door, de verhuringen, de reparatieverzoeken. Natuurlijk waren daar aanpassingen in het werk voor nodig, maar deze zijn door de organisatie snel en eigenlijk zonder noemenswaardige problemen opgepakt. In paragraaf 1.9 zijn de consequenties van de coronacrisis voor WSN aangegeven en welke maatregelen wij treffen om deze te mitigeren. Ook de compliance (voldoen aan de regelgeving) en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de integriteit en Governance (toezicht), vormen belangrijke onderdelen van dit jaarverslag.

In 2019 heeft bij WSN de vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden over de jaren 2014-2018. De visitatiecommissie interviewt daartoe de stakeholders van WSN en bestudeert de prestaties van WSN over deze jaren. De visitatiecommissie complimenteerde WSN met de ingezette koers en de gestegen waardering onder stakeholders. De algemene waardering kwam uit op een 7,1.

De klanttevredenheidcijfers waren in 2019 deels beter en deels slechter dan het jaar ervoor. Het KWH certificaat behouden wij en wordt opnieuw verlengd tot 18 maart 2022. Waar wij vorig jaar fors gestegen waren in de waardering bij het proces van verlaten en zoeken van een nieuwe woning, vallen wij daar nu iets op terug. De onderdelen waar wij vorig jaar minder op scoorden, scoorden dit jaar juist heel goed (de tevredenheid over de afhandeling van onze reparaties en het doen van onderhoud). Ook op het onderdeel 'woning betrekken' scoorden wij dit jaar weer goed. Met onze maandelijkse monitoring en bijsturing willen wij bereiken dat wij op alle onderdelen qua klanttevredenheid goed scoren. Immers, een tevreden klant is niet voor niets onderdeel van onze missie!

Het blijft belangrijk om het contact met onze huurders aan te halen en de verbinding te versterken.

Het zogenoemde passend toewijzen is structureel onderdeel van onze woningtoewijzing. 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 2019 weer bij een groot deel van haar vrijkomende sociale huurwoningen de huurprijs verlaagd. Wij zijn hierdoor netjes onder de grens van de huursom-benadering gebleven. Deze was voor 2019 2,6% en wij hebben in 2019 gemiddeld de huur met 2,54% verhoogd.

De resultaten van 2019 zijn financieel en volkshuisvestelijk positief. Financieel heeft WSN een goed jaar achter de rug met een positief resultaat van € 16,3 miljoen (2018 € 20,4 miljoen). Hiervan wordt het grootste deel wederom veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 14,6 miljoen (2018: 18,3 miljoen). De bedrijfslasten waren dit jaar € 4,4 miljoen en zijn daarmee ten opzichte van vorig jaar € 4,1 miljoen licht gestegen.

Tot slot

Als 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 grote betrokkenheid. Dankbaar voor en trots op ben ik ook op de vele veranderingen die wij dit jaar doorgezet hebben en de doelstellingen die wij dit jaar mede daardoor bereikt hebben. Wij zijn een kleine organisatie, maar zetten desondanks mooie resultaten neer. Ook ben ik erg blij met de inzet van onze HBV en de fijne samenwerking met de gemeente en andere stakeholders. Wij kijken terug op een jaar waar hard gewerkt is en ook veel bereikt is.

Nieuwkoop, 23 juni 2020

C. Nolet

Directeur-bestuurder

► 1 Verslag van het bestuur



1.1 Inleiding

In 2018 schreef WSN het ondernemingsplan 'Tevreden huurders in een vitaal Nieuwkoop, nu en in de toekomst', waarin de koers voor de jaren 2019-2023 is bepaald.

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

Voor 2019 hadden wij onze hoofddoelstellingen als volgt geformuleerd:

- Uitvoering nieuw ondernemingsplan 2019-2023 met bijzondere aandacht voor:
 - Beschikbaarheid van betaalbaar wonen voor senioren, starters en jonge gezinnen
 - Een pilot doorstroming, waarbij ouderen een eengezinswoning vrijmaken voor jongeren en doorstromen naar een gelijkvloerse woning

- Voorrang voor sociale huurders bij vrije sector, koop en nieuwbouw
- Verbetering van onze communicatie met onze huurders en verbeteren van de dienstverlening en de relatie met onze huurders
- Verbeteren van onze processen en sturen en monitoren op resultaten en op het uitvoeren van onze zes strategieën
- Condiëtmeting van ons bezit per 1-1-2019
- Vormgeven aan een nieuwe Portefeuillestrategie met daarin bijzondere aandacht voor:
 - Beschikbaarheid van de juiste woningen voor de doelgroep
 - Opnieuw beoordelen van de verkoopvijver en het eventueel verhuren van Koop Garantwoningen
 - Verduurzaming (gemiddeld label B 2023 en op naar CO₂ neutraal 2050)
 - Doorvertaling naar huur-, verkoopbeleid en complexmatige aanpak.
- Dienstverlening op orde:
 - Doelstelling KWH
 - Digitalisering
 - Communicatie (nieuwsbrieven, delen van informatie)
 - Vieren van mijlpalen
 - Verbinding met en tussen huurders stimuleren.

Ons ondernemingsplan is vertaald naar zes strategieën. Deze strategieën zijn weer vertaald naar een routeplanner en voor elk jaar worden er nieuwe strategiedoelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen monitoren we maandelijks via zogenaamde 'obeya-' overleggen en zo nodig sturen wij bij. Het doet ons goed om te zien dat we veel van de doelstellingen die wij in 2018 geformuleerd hadden voor 2019 hebben gerealiseerd. De doelstellingen die minder goed gerealiseerd zijn, hadden te maken met overmacht (i.c. het stil laten leggen van projecten door de stikstofproblematiek en de wet Natuurbescherming).

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

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

Klanttevredenheid

Klanttevredenheid is één van onze belangrijkste doelstellingen. Wij willen dichtbij onze huurder staan en willen graag dat zij onze dienstverlening hoog waarderen.

Daarvoor hebben wij een aantal maatregelen genomen, zoals het maandelijks monitoren van onze klanttevredenheid in plaats van per kwartaal. Zo kunnen wij sneller bijsturen en sneller reageren op de feed-back die wij van klanten krijgen. Ook hebben wij onze aannemers hierin voor het eerst meegenomen en ook hen dit jaar een klanttevredenheidstraining laten doen. Onze doelstelling was op alle onderdelen minimaal een 7,5 te halen. Dit is ons helaas niet op alle onderdelen gelukt. Wel bleven we ruim boven de norm van KWH (dit is minimaal een 7). Wij zullen hier volgend jaar nog meer energie opzetten, want tevreden klanten vinden wij erg belangrijk.

Betere communicatie

Een andere doelstelling was - ook op aangeven van onze HBV - beter communiceren met onze huurders. Wij hebben in 2019 onze huurders daarom drie keer een uitgebreide nieuwsbrief gestuurd. Onze social media zijn nieuw leven ingeblazen, de communicatie daarop met huurders is actiever en WSN is nu ook actief op het bij jongeren populaire Instagram. De inhoud op onze website is geactualiseerd. Voor volgend jaar staat een volledig nieuwe website op het programma.

Ook hielden wij - in tegenstelling tot vroeger - inloopavonden voor onze groot onderhoudsprojecten, waren wij meer op 'de bouwplaats' aanwezig en hielden wij voor het eerst participatie-avonden voor nieuwbouw waarin omwonenden en belangstellenden vanaf stedelijke inrichting mochten meepraten. Deze initiatieven werden door onze huurders en omwonenden zeer goed bezocht en hoog gewaardeerd.

Een belangrijke mijlpaal was verder de ondertekening door gemeente, corporaties en zorgpartijen van het schuldhulpconvenant. Hiermee spraken we af de samenwerking te versterken en cliënten aan elkaar door te verwijzen, zodat mensen niet tussen wal en schip vallen. Hiermee hopen wij grote problemen bij huurders, ofwel sociaal, ofwel financieel voor te zijn en ontruimingen te voorkomen.

De tijd waarin wij klachten afhandelen, hebben wij ook goed terug weten te dringen. Dit resulteerde in een grotere klanttevredenheid op dit onderwerp dan vorig jaar; respectievelijk een 7,7 voor reparaties (was 7,2 in 2018) en een 7,9 voor onderhoud (was 7,5 in 2018).

1.3 Strategie 2; Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen door nieuwbouw en doorstroming

Uit onze onderzoeken bleek dat er in Nieuwkoop jarenlang te weinig (of niet) gebouwd is voor de sociale doelgroep. Dit maakt dat wij nu tegen een tekort aan betaalbare woningen aanlopen. Wij zetten met deze strategie dan ook vol in om dit tekort in te lopen en een ieder die op een betaalbare woning wacht (gemiddeld schommelt de wachttijd rond de 6 jaar) aan een woning te helpen.

Dat doen wij deels door nieuwbouw, deels door doorstroming te stimuleren. Beide instrumenten waren ook een vurige wens van onze HBV.

Doorstroming

Doorstroming stimuleren doen wij door de inkomensafhankelijke huurverhoging voor mensen die met een (te) hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen. Deze extra inkomsten komen weer ten goede aan onze nieuwbouw. Wij bieden hen bovendien een alternatief door hen voorrang te geven bij de verhuur van onze middensegment vrije sector-woningen en onze koopwoningen.

De pilot doorstroming is een nieuw initiatief en is er dit jaar bijgekomen. Met deze regeling kunnen senioren die een sociale (gezins-)woning achterlaten, met voorrang doorstromen naar een voor hen passende seniorenwoning. Zij hoeven daarna niet veel hogere huren te betalen, maar mogen (nagenoeg) hun oude huur meenemen. De woning die zij achterlaten, verhuren wij vervolgens weer aan starters of jonge gezinnen. Hiermee snijdt het mes aan twee kanten. De gemeente heeft ons hiervoor mandaat gegeven.

Verder hebben wij in 2019 al maatwerk kunnen toepassen bij onze nieuwbouwwoningen. Deze werden met voorrang verhuurd aan mensen die een sociale huurwoning achterlieten. Zo konden wij i.p.v. 32 huishoudens 52 huishoudens van een betaalbare, passende woning voorzien.

Wij hebben verder de HBV ondersteund in hun verzoek om een wooncoach aan te stellen door de gemeente. Dit is nu opgenomen in de prestatie-afspraken. Hieraan wordt gewerkt.

Wij zijn terughoudend in de verkoop van onze sociale huurvoorraad. Alleen echt niet passende woningen worden verkocht. Echter, dit jaar is er geen enkele woning uit onze voorraad verkocht.

Starters en jonge gezinnen zijn ook belangrijk voor Nieuwkoop en kunnen - zeker gezien de steeds duurder worden de koopwoningen - nauwelijks meer een betaalbare woning vinden. Om aan deze groeiende vraag tegemoet te komen, is dit jaar volop ingezet op nieuwbouw.

Nieuwbouw

Nieuwveen

In 2019 zijn twee projecten in Nieuwveen opgeleverd. Project De Verwondering en Teylerspark. De Verwondering bestaat uit 12 eengezinswoningen in Nieuwveen. Kort daarna is het nabij gelegen project Teylerspark, een project met 20 eengezinswoningen opgeleverd.

Zoals hierboven vermeld was zowel de verhuur als het maatwerk bij doorstroming vanuit bestaande sociale huurwoningen een succes.

Centrumlocatie Nieuwveen

Op deze bepalende centrumlocatie wil WSN 45 appartementen voor senioren en starters ontwikkelen. In overleg met de gemeente en op verzoek van de gemeenteraad is een participatie-proces in gang gezet om te voorkomen dat het plan wederom bij de Raad van State zal sneuvelen. In goede samenwerking met de gemeente hebben er inmiddels twee participatie-avonden (ateliers) plaatsgevonden met een opkomst van meer dan 130 belangstellenden. De betrokkenheid van de Nieuwveeners is groot. Zowel omwonenden als belangstellenden mochten van scratch-af-aan hun input leveren. Dit is uniek en loopt vooruit op de participatietrajecten die in de omgevingswet zullen worden voorgeschreven. Zowel deelnemers als gemeente en WSN

ervaren dit proces als erg waardevol. In voorjaar 2020 zal dan na vier bijeenkomsten met bewoners een uiteindelijk ontwerp gepresenteerd worden dat zoveel mogelijk tegemoetkomt aan de participatie van bewoners.

Noorden

Het project Driekoppenland is uniek, omdat het tot stand gekomen is vanuit een initiatief van de bewoners van Noorden zelf, uit onvrede over het ontbreken van nieuwbouwpunten in Noorden. Binnenkort (in 2020) gaat voor ons de eerste paal de grond in voor 8 eengezinswoningen en 4 beneden/bovenwoningen in de sociale sector. Dit worden energiezuinige en gasloze woningen. Daarnaast worden er door marktpartijen koopwoningen gebouwd en vrije kavels uitgegeven. In 2019 vond de planvorming plaats; het ontwerp en het vormgeven van keuzevrijheid voor de nieuwe huurders. Nog voor de eerste paal de grond ingaat, in 2020, start de verhuur. Dat de verhuur zo vroeg (voor de bouw uit) start, komt door onze positieve ervaringen met de nieuwbouw in Nieuwveen. Op deze manier kunnen de toekomstige huurders hun 'eigen' huis zien bouwen en meebeslissen over de verschillende opties die wij in en aan het huis bieden. Omdat het initiatief voor het plan vanuit de Noordenaren zelf kwam, zullen wij bij de toewijzing zoveel mogelijk voorrang geven aan mensen uit Noorden en Nieuwkoop.

Nieuwkoop

Hoewel de sloop van het Koetshuis gevierd is met een 'bye, bye Koetshuis-feestje', waarbij bewoners, personeel en andere belangstellenden afscheid konden nemen van het





Koetshuis, staat het op dit moment nog fier overeind. Dit was niet de planning, maar de stikstofcrisis houdt sloop van het Koetshuis op dit moment nog tegen. Er wordt in samenwerking met gemeente, provincie en andere instanties gezocht naar een oplossing voor dit project dat zo dichtbij de Nieuwkoopse Plassen ligt. Na sloop is het de bedoeling dat hier ca. 31 betaalbare starters- en seniorenwoningen komen.

Buytenwech-Noord

Over dit project in Nieuwkoop is regelmatig overleg gevoerd met de gemeente. Ook dit project loopt bij de gemeente vertraging op door de stikstofproblematiek. Er zijn inspraaksessies geweest voor omwonenden en belanghebbenden. De input hiervan wordt verwerkt in het plan. WSN is voornemens hier in verschillende fases 60 woningen te bouwen. De bouw van de eerste fase zal naar verwachting echter pas in 2021 starten.

1.4 Strategie 3; Betaalbare huurvoorraad door rechtvaardig huurbeleid

Huurverhoging gematigd

Dankzij de bemoeienis van de HBV heeft WSN een meer gematigde huurverhoging doorgevoerd, dan zij in eerste instantie aan de HBV voorlegde. Met achttien huurders die een verzoek ingediend hebben tot huurverlaging of huurbewrijsing, zijn gesprekken gevoerd. Echter van nijpende situaties of te lage inkomens bleek geen sprake te zijn. Er kwamen weinig bezwaren op de huurverhoging. Van de zes zijn er vier toegekend.

Ontruimingen

Ons streven is om huisuitzettingen te voorkomen. Dat is ook dit jaar gelukt, ook al heeft de rechter twee maal een ontruiming gevonnen. Met een door WSN aangeboden betaalregeling is dit alsnog voorkomen. Daar zijn wij blij om, want mensen uit hun huis zetten is het laatste wat wij willen.

Huurachterstand

Ons streven was de huurachterstand terug te brengen tot maximaal 1% van de huuropbrengst. Dit is net niet gelukt. De huurachterstand kwam eind 2019 uit op 1,2%. Met ons project 'grip op dossiers' proberen wij dit verder terug te dringen, niet in de laatste plaats in het belang van onze huurders.

Betaalbaar en passend verhuren

Volgens de woningwet moeten wij bij 95% van onze sociale verhueringen met een huur tot de huurtoeslaggrens de woningen passend toewijzen. Dit wil zeggen dat de huur bij het inkomen moet passen. Hierin zijn wij voor 100% geslaagd.

Volgens de EU-regels moeten wij bovendien 80% van onze sociale huurwoningen verhuren aan inkomens die volgens de EU-norm niet te hoog zijn. Bij meer dan 97% zijn wij hierin geslaagd.

Verder bleven wij met 2,54% netjes onder de norm van de huursombenadering (de gemiddelde stijging van de huur van nieuw verhuurde en reeds eerder verhuurde woningen samen). De norm was 2,6%.

1.5 Strategie 4; Leefbare buurten door verbinding en samenwerking

Schouw

Zoals elk jaar vond er ook dit jaar samen met de HBV, politie en brandweer weer een schouw plaats in de wijk. Dit jaar koos de HBV voor de componistenbuurt. De actiepunten die hieruit kwamen, zijn naar tevredenheid van de HBV uitgevoerd.

Samenwerking met zorgpartijen verbeteren

De samenwerking met zorgpartijen is zichtbaar verbeterd. Zo was het al jaren een vurige wens om te komen tot een schuldhulpconvenant tussen gemeente, zorgpartijen en corporaties. Dit jaar is dat eindelijk gelukt. Zo werken partijen meer samen, signaleren wij eerder problemen, schakelen sneller zorg en maatschappelijk werk in en voorkomen wij dat huurders tussen de wal en het schip geraken.

Mijlpalen vieren met als doel verbinding

Ook op aangeven van de HBV hebben wij ons in 2018 voorgenomen vaker onze mijlpalen te vieren, samen met onze huurders. Dit om de verbinding tussen huurders onderling en de verbinding met WSN te verstevigen. Wij vierden daarom de oplevering van de onderhoudswerkzaamheden aan de Churchillaan samen met de huurders. Ook vierden wij de oplevering van onze nieuwbouwprojecten De Verwondering en Teylerspark met de nieuwe huurders en de gemeente en hielden wij een 'bye, bye Koetshuis'-feestje. Al deze feestjes werden erg gewaardeerd en waren zeer geslaagd.

Bijzondere doelgroepen

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

Desondanks vraagt deze toename onze aandacht in het beheer.

Wij hebben dit jaar voldoende statushouders gehuisvest. Voor de contingenten (de verdeling van de bijzondere doelgroepen vanuit de diverse instanties) hadden wij dit jaar één passende woning tekort.

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

Begin van dit jaar hebben wij door middel van een onafhankelijke, externe conditiemeting de kwaliteit van ons bezit in kaart gebracht. Bijna alle woningen vielen in de categorie uitstekend, goed en voldoende. De woningen die minder scoorden stonden al op de planning voor groot onderhoud. Fijn om dit te constateren! Wij hebben o.a. aan de hand hiervan (en aan de hand van onderzoeken, woonvisies en het Ondernemingsplan) een nieuwe portefeuillestrategie geschreven. Hierin hebben wij gesteld dat ons streven is dat géén van onze woningen onder de categorie 'voldoende' mag komen. Zo houden wij elk jaar de kwaliteit van onze woningen op peil.

Groot Onderhoudsprojecten

In 2019 hebben wij één groot onderhoudsproject opgeleverd. Dit was het project aan de Churchillaan en de Wagnerstraat. Dit project is op een nieuwe manier aangepakt. Er waren informatieavonden, WSN was aanwezig op de bouw en wij sloten het af met een klein feestje met de huurders ter plekke. De woningen werden in verhuurde staat o.a. voorzien van nieuwe toiletten, badkamers en keukens. De huurders gaven ondanks het ongemak blijk van grote tevredenheid over hoe dit project gegaan is. Ook werden er twee groot onderhoudsprojecten opgestart; het project Kastanjelaan en de Hagedoornstraat. Hier hebben wij maar een klein aantal woningen kunnen verduurzamen omdat de omgevingsdienst de werkzaamheden liet stilleggen vanwege de wet Natuurbescherming. Wij zullen de broedseizoenen van beschermde vogels moeten afwachten. Dit betekent een enorme vertraging ca. anderhalf tot twee jaar in de werkzaamheden. Erg jammer voor de bewoners die nu lang op hun duurzame woning moeten wachten en ook voor onze duurzaamheidsambities. Wij zullen nu later dan gepland gemiddeld label B voor ons bezit kunnen halen.

1.7 Strategie 6; Continuïteit door samenwerking met corporaties en teamwork

Samenwerking andere corporaties

In 2019 hebben wij op twee ICT-projecten met andere corporaties samengewerkt. Met twee corporaties, Wonen Wateringen en WBV Hoek van Holland gingen wij over op Klantvenster, een digitaal archiefsysteem. Dit traject heeft langer geduurd dan gehoopt. Een andere belangrijke samenwerking is het selectie-traject dat wij doen voor een nieuw ERP-systeem, samen met Ons Doel, Habeko en Meerwonen. Dit traject loopt nog en verloopt tot nog toe heel voorspoedig.

Met Woondiensten Aarwoude (WDA), één van de andere corporaties met bezit in Nieuwkoop werkten wij aan het schuldhulpconvenant, het mandaat voor maatwerk in de toewijzing van huurwoningen en natuurlijk de prestatieafspraken. Als in andere jaren werkten wij ook in 2019 samen met WDA m.b.t. de klachtencommissie en de avond- en weekendachtervang. De samenwerking met WDA verloopt heel plezierig. De andere corporatie met bezit in Nieuwkoop, Vestia, houdt zich veelal afzijdig vanwege haar financiële positie. Bovendien ligt Nieuwkoop niet in haar kerngebied. Wel heeft zij mede het schuldhulpconvenant ondertekend.

Verder werken wij samen met verschillende andere corporaties binnen de HRW in het project BLOEI, dat zich richt op professionaliteit, netwerken, uitwisselen en ontwikkelen van en tussen medewerkers van corporaties. Binnen HRW werken wij verder samen en komen wij o.a. tot belangrijke afspraken met betrekking tot o.a. woningtoewijzing, energietransitie en andere zaken die op regionaal gebied spelen.

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

1.8 Financiële resultaten

WSN is financieel op orde. Dit betekent dat er ook meer kan dan in het verleden. De eerste resultaten hiervan zijn de mooie nieuwbouwprojecten in Nieuwveen. Er is weer ruimte voor nieuwe projecten en dit wordt dan ook voortvarend doch zorgvuldig opgepakt. 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 zeker niet uit het oog willen verliezen.

In 2018 is de beleidswaarde geïntroduceerd. Dit ging gepaard met veel onduidelijkheid en onzekerheid van de overheid enerzijds en veel discussie onder accountants en andere experts over hoe één en ander toe te passen en te controleren anderzijds. In 2019 zien wij nog steeds wisselende berichten over de praktische toepasbaarheid van de beleidswaarde bij bijvoorbeeld investeringsbeslissingen. Hoe dan ook: de beleidswaarde is van invloed op onze ratio's en investeringsruimte. In 2019 is een nieuw investeringsstatuut vastgesteld waarin de beleidswaarde is opgenomen. In 2020 zullen wij hiermee gaan werken. Eind 2020 willen wij samen met onze RVC e.e.a. evalueren.

Financieel heeft WSN een goed jaar achter de rug met een

positief resultaat van € 16,3 miljoen (2018 € 20,4 miljoen). Hiervan wordt het grootste deel wederom veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 14,6 miljoen (2018: € 18,3 miljoen).

Door het positieve resultaat is de solvabiliteit toegenomen van 65% naar 68%. Vergeleken met onze bedrijfslasten in 2018 zijn de kosten met € 0,3 miljoen licht toegenomen tot € 4,4 miljoen. Dit is (naast andere stijgingen en dalingen) te verklaren doordat de kosten van de verhuurderheffing ruim € 0,3 miljoen hoger zijn dan in 2018 omdat in 2018 een korting op de heffing was verkregen vanwege de transformatie van voormalig verzorgingshuis Aar & Amstel. Door de invoering van de beleidswaarde is onze investeringsruimte volgens de door de overheid gepubliceerde IBW flink toegenomen. Voor nieuwbouw is onze financiële ruimte € 22 miljoen, vorig jaar was dat slechts € 1 miljoen. Deze uitgangspositie is essentieel om in de komende jaren te kunnen investeren in het noodzakelijk onderhoud, verduurzaming en oplevering van betaalbare sociale huurwoningen.

1.9 Verwachtingen 2020

Op diverse plekken in dit jaarverslag worden, naast een terugblik op het verslagjaar 2019, de verwachtingen voor 2020 op het gebied van investeringen, financiering, personeelsbezetting en bijzondere omstandigheden die de toekomstige resultaatontwikkeling kunnen beïnvloeden, besproken. Deze vooruitblik is gebaseerd op het ondernemingsplan 2019-2023, de daarin genoemde strategieën en routekaart, de aanbevelingen vanuit de visitatie, ons bod en de daaruit volgende prestatieafspraken.

Belangrijkste speerpunten voor 2020 zullen zijn:

- Het verhogen van de klanttevredenheid
- Het starten, zo nodig vlottrekken (in verband met de nu manifest zijnde stikstofproblematiek) van nieuwbouwprojecten
- Het zo spoedig mogelijk inlopen van onze duurzaamheidsprojecten (nu vertraagd door de wet Natuurbescherming)
- Een keuze maken voor een nieuw ERP traject en de implementatie voorbereiden
- De mogelijkheden onderzoeken en zo mogelijk uitvoeren van het plan om de teams op één locatie te huisvesten
- Te zorgen voor teamontwikkeling door vergroten van kennis, uitwisseling, efficiency en verantwoordelijkheid met als gevolg een afname van werkdruk en toename van werkplezier.

Eind 2019 werd de wereld opgeschrikt door de coronapandemie. Een nieuw virus dat zich snel verspreidt en voor het dagelijks leven en voor de economie grote gevolgen heeft. Ook voor het functioneren van WSN heeft dit gevolgen. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat opeens 'alles' anders is. Normale dienstverlening is aangepast. Contact met klanten moet anders tot stand worden gebracht. De meeste collega's werken thuis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

Wij signaleren op dit moment geen belangrijke terugval in de huurinkomsten. We kiezen daarbij de insteek om flexibel en begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren. De reguliere onderhoudsactiviteiten lopen normaal door binnen de eisen van het RIVM protocol.

WSN monitort de mogelijke effecten en stelt scenario's op, om voorbereid te zijn, mochten de ontwikkelingen in de praktijk gaan afwijken van hetgeen we op dit moment inschatten en koppelen daar maatregelen aan.

Wij verwachten op basis van de huidige inzichten dat de impact van het Corona-virus op onze kasstromen beperkt zal zijn. WSN heeft een goede liquiditeits- en financieringspositie.

► 2 Verantwoord ondernemen



2.1 Inleiding

WSN is een maatschappelijke onderneming die goede sociale huisvesting voor de doelgroep beschikbaar wil stellen en bereikbaar wil houden.

WSN heeft bezit in de kernen Nieuwkoop, Nieuwveen, Noorden en Woerdense Verlaat van de gemeente Nieuwkoop en beheert voor de gemeente Nieuwkoop de zgn. 'units' (containerwoningen) in Zevenhoven.

In totaal bezit WSN per 31-12-2019 1.095 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 1.181.

2.2 De bestuurlijke structuur

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

Per 1 mei 2018 is mevrouw Nolet bij WSN werkzaam als directeur-bestuurder.

2.3 Visie op besturen

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgevingen voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de organisa-

ties. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen. De werkwijze van het bestuur is beschreven in het 'Bestuursreglement Woningstichting Nieuwkoop'.

2.4 Juridische structuur

Woningstichting Nieuwkoop bezat in 2018 nog 75% van de aandelen van DEVA BV. Deze aandelen zijn in december 2018 overgedragen aan de firma Eteck BV. Daarmee heeft WSN sindsdien geen verbindingen meer.

2.5 Organisatie Woningstichting Nieuwkoop

De bestuurder en haar nevenactiviteiten:

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

- Docent TU Delft/OTB (bezoldigd)
- Bestuurslid Aedes Netwerk Vrouwelijke Managers en Bestuurders (onbezoldigd).

PE punten 2019: 143,5

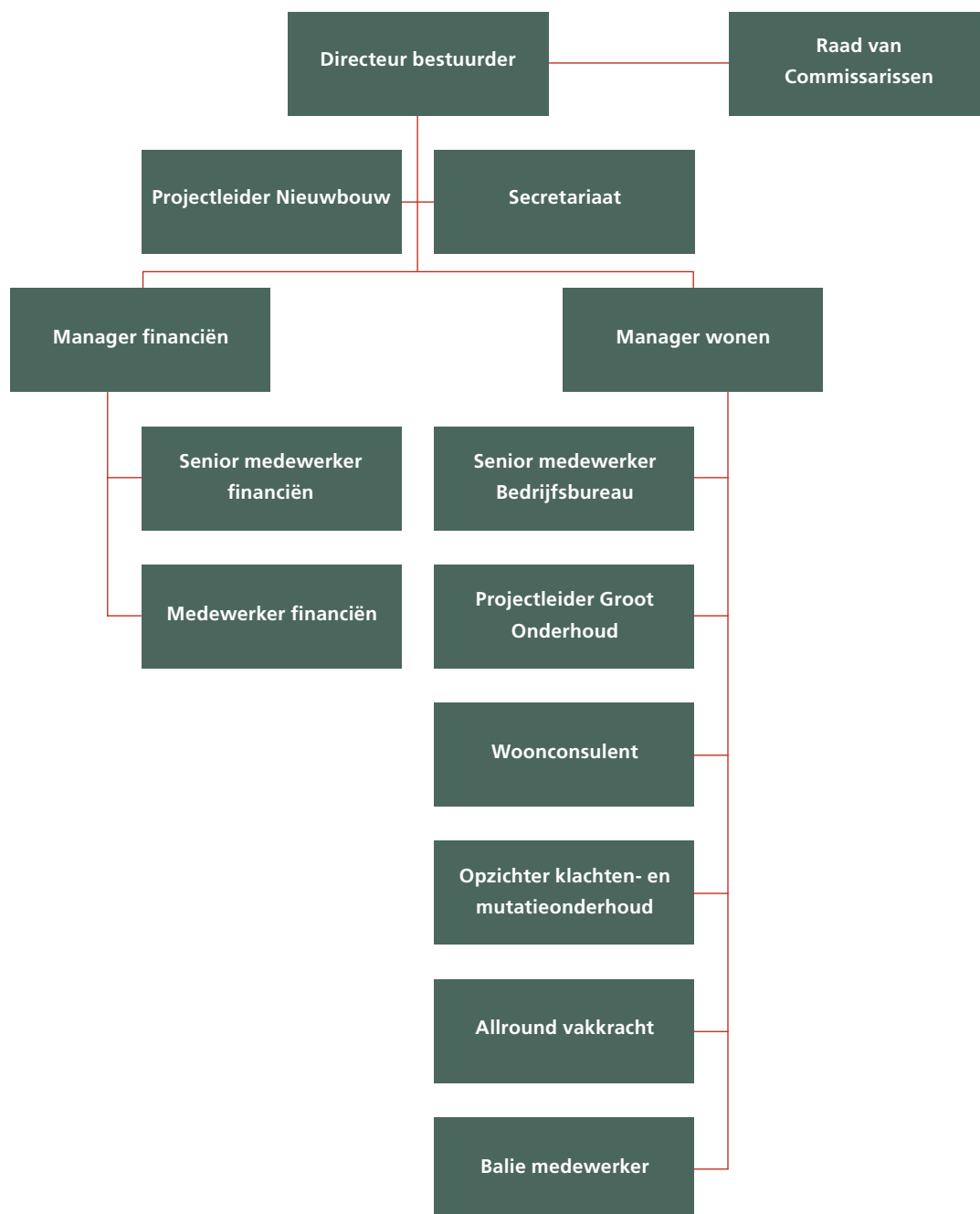
Er waren in 2019 geen transacties met tegenstrijdige belangen van het bestuur.

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 2018 zijn vastgesteld
- Drie tertiaalrapportages, nieuwe stijl zijn besproken en vastgesteld
- Jaarplanning projecten en onderhoud 2019.
- Treasury jaarplan 2019
- Bod en prestatieafspraken 2020
- Geactualiseerd investeringsstatuut
- Visitatie
- Portefeuillestrategie
- Geactualiseerd Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Geëvalueerde en geactualiseerde klokkenluidersregeling
- Begroting 2020 e.v. en honoreringsbeleid RvC.
- Huurbeleid 2019
- Accountantsverslag 2018 en Managementletter
- Financieringsstrategie
- Uitgewerkte Faseverslag structuur
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut

- Pilot doorstroming
- Diverse Governancestukken
- Start selectietraject ERP-systeem
- Zorgvastgoedscan
- Faseverslagen De Verwondering en Teylerspark
- Stakeholdersverslag 2019.

De organisatiestructuur van WSN ziet er ultimo 2019 als volgt uit:



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 vacature voor de projectleider groot onderhoud is dit jaar eindelijk met een vaste medewerker ingevuld. De personeelsformatie is daarmee het afgelopen jaar nagenoeg gelijk gebleven en zal waarschijnlijk ongeveer gelijk blijven in de komende jaren, m.u.v. de extra (tijdelijke) mankracht die nodig zal zijn voor implementatie ERP in (naar verwachting) 2021.

De personele bezetting (in fte) per 31-12-2019

Directie/bestuur	0,89
Front-office	
Afdeling Woondiensten	
Manager Wonen	1,00
Woonconsulent A	0,67
Woonconsulent B	0,74
Senior medewerker Bedrijfsbureau	1,00
Projectleider Groot Onderhoud	0,67
Opzichter klachten- en mutatie onderhoud	0,67
Allround vakman/opzichter	1,00
Balie medewerker	0,78
Back-office	
Secretariaat	
Secretaresse	0,83
Afdeling Financiën	
Manager financiën	1,00
Financieel medewerker	0,78
Senior financieel medewerker	1,00
Totaal generaal	11,01

Gedurende het boekjaar 2019 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 10,7 (2018 9,8 en 2017:10,1). De personele bezetting (in fte) was per 31-12-2019 11,01 (2018 was dit 11,13, in 2017 was dit 11,24) en is daarmee licht afgenomen.

2.7 Diverse P&O zaken in het verslagjaar

2.7.1 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim was begin 2019 vrij hoog maar is gelukkig in de loop van het jaar teruggebracht tot een meer gewenst niveau van 2,79%. (was in 2018 4,51% en in 2017: 3,62%). In 2019 hadden wij in het begin van het jaar nog last van de nasleep van één langdurig ziekteverzuim veroorzaakt door een ongeval.

2.7.2 Opleidingen

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

In het jaarlijkse planningsgesprek met de medewerkers wordt stil gestaan bij ieders persoonlijk ontwikkelingsplan. Aan het volgen van vakinhoudelijke en persoonsgerichte opleidingen, trainingen en seminars wordt dan ook belang gehecht. Daarnaast worden er collectieve en/of in-company opleidingen gevolgd die voor meer medewerkers van belang zijn. Zo hebben collega's in-company trainingen gevolgd, gericht op de nieuwe systemen (woonruimteverdeling/ZIG, document management systeem/KlantVenster) en hebben vier medewerkers opnieuw de BHV training gedaan en het verplichte certificaat behaald. Verder zijn er cursussen gevolgd, gericht op klanttevredenheid, door medewerkers maar óók door onze aannemers, wat voor hen nieuw was. Diverse medewerkers hebben vakinhoudelijk hun kennis verdiept. De manager Wonen heeft een cursus 'financiën voor niet financiële managers' gevolgd.

De directeur-bestuurder heeft diverse cursussen gevolgd en bijeenkomsten bijgewoond t.b.v. de vereiste PE punten. Via BLOEI, het regionale ontwikkelcentrum van corporaties, werden diverse workshops door medewerkers gevolgd, werd stage gelopen bij een andere corporatie en vond uitwisseling van kennis en ervaring plaats.

In 2019 hebben wij een bedrag van € 20.689 besteed aan opleidingen, deelname aan Bloei en trainingen, waarvan € 1.201 ten laste van in de CAO afgesproken individuele loopbaan ontwikkelingsbudgetten (2018:€ 12.985).

2.7.3 Inhuur personeel

Op specialistische vakgebieden kiest WSN er regelmatig voor om deskundigen in te huren. Voorgenomen bestedingen worden besproken en besloten in het MT overleg. Voor onze nieuwbouwprojecten huren wij sinds 2017 een projectleider nieuwbouw in. De vacature projectleider

Groot Onderhoud is halverwege het jaar ingevuld met een vaste kracht. De maanden daarvoor is nog een externe projectleider ingehuurd. In verband met de ziekte van één van de woonconsulenten, de langere vakantie van de manager Woondiensten en de nieuwbouw in Nieuwveen is ook de eerste helft van het jaar een parttime interim woonconsulent aangetrokken.

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 2019 heeft WSN meerdere bijeenkomsten voor het voltallig personeel georganiseerd.

In deze bijeenkomsten zijn allerlei actuele zaken besproken zoals de CAO-onderhandelingen, (het voorkomen van) werkdruk en de klokkenluidersregeling. Ook bespraken wij een mogelijke samenvoeging van de teams op één locatie, Kaleidoskoop.

In een bijeenkomst aan het einde van het jaar hebben wij de interne vertrouwenspersoon uitgenodigd, waarbij zij uitleg gaf over haar functie en wat zij kan betekenen voor medewerkers. Verder keken wij terug op de vele resultaten en het vele werk dat verzet was dit jaar en keken wij vooruit naar 2020. Ook heeft de voorzitter van de visitatiecommissie de visitatie toegelicht aan het voltallige personeel.

Verder heeft een groot deel van de medewerkers input geleverd en is betrokken geweest bij de nieuwe portefeuillestrategie en het investeringsstatuut.

2.7.6 Ondernemingsraad

In 2019 zijn er vier formele vergaderingen geweest met de directeur-bestuurder. In 2019 heeft de OR geadviseerd en meegedacht over de volgende onderwerpen:

- Evaluatie en opnieuw vaststellen Klokkenluidersregeling. Deze is daarna ook door de RVC vastgesteld

- In de organisatie wordt de werkdruk op sommige plekken in pieken als hoog ervaren. Werkdruk is een terugkerend punt op de agenda gebleven
- Cafetaria model
- Visitatie
- Adviesrecht en instemmingsrecht OR
- ICT
- Jaarlijks gesprek met RvC.

2.7.7 Vertrouwenspersonen

In 2019 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. Wel is zij uitgenodigd bij een bijeenkomst later in het jaar om haar functie en wat zij kan betekenen voor medewerkers toe te lichten. Er is verder 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.

Samenstelling ondernemingsraad per 31-12-2019

Naam	Functie binnen OR	Functie binnen organisatie
Dhr. J. Visser	Voorzitter	Senior Medewerker Financiën
Mw. R. Bouwma	Secretaris	Baliemedewerker
Mw. M. Koot	Lid	Woonconsulent



► 3 Samenwerking met anderen, lokale verankering



3.1 Inleiding

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

3.2 Stakeholders

Huurders

Onze belangrijkste stakeholders zijn natuurlijk onze huurders, die zich naar ons uitspreken, niet alleen via de KWH cijfers, maar ook in de vele contacten die wij met hen hebben in de wijk, aan de balie en in hun woning. Zij laten zich vertegenwoordigen door de bewonerscommissies en de HBV. De HBV is daarom één van de belangrijkste stakeholders voor ons en met dit orgaan hebben wij dan ook veel contact. Samen met de HBV hebben we veel bereikt in 2019. Zo kwamen de prestatie-afspraken met de gemeente en corporatie WDA op een fijne, constructieve manier tot stand, kregen we de wooncoach en de pilot doorstroming bij de gemeente op de agenda en bleef de huurverhoging gematigd door toedoen van de HBV.

De HBV heeft advies uitgebracht over het bod, de huurverhoging 2019, de nieuwe portefeuillestrategie en de onderhoudsbegroting. Om goed advies uit te kunnen brengen heeft de HBV deskundigheidsondersteuning ontvangen van Stads Advies. Deze adviezen worden betaald uit het budget dat WSN de HBV jaarlijks verschaft. Tenslotte heeft er in het voorjaar een gezamenlijke schouw plaatsgevon-

den in Nieuwkoop, waarbij ook de gemeente, politie en brandweer was vertegenwoordigd. Eind 2019 is de HBV er in samenwerking met WSN in geslaagd weer nieuwe bestuursleden aan te trekken.

Gemeente en zorgpartijen

Ook met de gemeente hadden wij in 2019 wederom een plezierige samenwerking. Zo gaven wij samen vorm aan het participatieproces voor de inwoners en belangstellenden voor de Centrumlocatie Nieuwveen, kwamen we tot goede afspraken over de nieuwbouwopgave, sloten wij samen met gemeente en zorgpartijen het lang verlangde schuldhulpconvenant, leverden wij mooie nieuwbouwprojecten op en startten we nieuwe projecten. Ook steunde de gemeente ons in het besluit tot sloop van het Koetshuis en het aanwenden van de locatie voor woningbouw. Wij op onze beurt waren aanwezig en leverden input op informatieavonden van de gemeente inzake nieuwbouwlocatie Buytewech-Noord. WSN heeft het beheer en de 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.

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



Ondertekening prestatieafspraken Nieuwkoop 2020-2023

In maatwerk voor onze klanten wisten zorgpartijen, gemeente en WSN elkaar goed te vinden, beter dan voorgaande jaren. Nu het schuldhulpconvenant er is, willen wij werken aan nog betere samenwerking zodat klanten niet tussen wal en schip vallen en schulden of ontruimingen worden voorkomen. Daarnaast waren er gedurende het jaar contacten met de wijkagent, vluchtelingenwerk en diverse zorgpartijen die in onze regio werkzaam zijn.

Aan het einde van het jaar heeft WSN weer een waardevolle stakeholdersbijeenkomst gehouden met gemeente, zorgpartijen, ondernemers en dorpsvertegenwoordiging en natuurlijk de HBV. Op deze bijeenkomst heeft WSN haar stakeholders meegenomen in de eerste resultaten van het ondernemingsplan, een blik op de toekomst en haar portefeuillestrategie. Ook heeft één van de visitatoren de uitslag van de visitatie aan de stakeholders toegelicht.

3.3 Visitatie 2014-2018

In 2019 vond de vierjaarlijkse visitatie van WSN weer plaats. Dit keer over de periode van 2014 tot en met 2018. De visitatiecommissie complimenteerde WSN met de ingeslagen weg en groeiende lijn in activiteiten en tevredenheid onder stakeholders de afgelopen jaren. Het gemiddelde cijfer dat WSN van de visitatiecommissie kreeg voor haar prestaties en tevredenheid onder stakeholders is een ruime 7 met de opmerking dat als WSN zo doorgaat een hoger cijfer de volgende keer zeker tot de verwachtingen behoort.

Als verbeterpunten worden genoemd het samenvoegen van twee locaties en het werken aan een portefeuillebeleid. Deze twee aspecten zijn inmiddels door ons in 2019 opgepakt en worden verder uitgewerkt.

Ook wordt onze schaalgrootte zowel als kracht benoemd (lokaal betrokken, dichtbij de huurder, laagdrempelig) als bedreiging. Wij zijn ons daarvan bewust en zoeken dan ook actief (steeds meer) samenwerking met andere organisaties. Recent heeft de RVC zich samen met het MT in

een strategiemiddag gebogen over de toekomst van WSN. Wij hebben daarbij een goed beeld gekregen van wat ons te doen staat. Het maakt ons ook bewust dat wij moeten inspelen op invloeden van buitenaf.

Hoewel de HBV en ook de KWH cijfers bevestigen dat onze communicatie met de huurders beter is dan voorheen, wordt daar ook nog ruimte voor verbetering gezien. Wij (h)erkennen dit en zijn ook enthousiast om dit verder te verbeteren.

3.4 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 2019 drie klachten ontvangen. Twee klachten werden niet ontvankelijk verklaard omdat niet eerst WSN zelf benaderd was door de huurder. Eén klacht werd wel in behandeling genomen en terecht bevonden. Dit betrof een klacht over de schoonmaak van de portiek in een VVE complex.

Samenstelling klachtencommissie per 31-12-2019

Naam	Functie	Einde 1e periode	Einde 2e periode
H. van Santen	Voorzitter	01-03-2018	01-03-2021
M.P. Barnhoorn	Lid namens corporaties	01-03-2018	01-03-2021
W.M. Fokkinga	Lid namens huurdersorganisaties	01-03-2020	01-03-2023
C. Vermeulen	Plaatsvervangend lid huurdersorganisaties	01-01-2022	



► 4 Governance, control, risicobeheersing en integriteit



4.1 Inleiding

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

4.2 Control

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

Verder heeft de accountant in 2019 een managementletter over de door haar uitgevoerde interim controle over 2019 opgesteld. Deze is in het begin van 2020 in de Raad van Commissarissen besproken. In de managementletter stonden geen specifieke aandachtspunten voor WSN.

Op operationeel niveau werkt WSN met een jaarbegroting (2019). Deze is afgeleid van het ondernemingsplan, de meerjarenprognoses voor de organisatie en voor de ontwikkelingen van de liquiditeiten en het vermogen. In 2018 is een ondernemingsplan voor de periode 2019-2023 opgesteld.

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

- Statuten (2018)
- Reglement Raad van Commissarissen (2019)
- Reglement Remuneratiecommissie (2019)
- Profielschets RvC (2019)
- Rooster van aftreden RvC (2019)
- Bestuursreglement (2019)
- Reglement Financieel Beleid en Beheer (2019)
- Treasury statuut (2019 update 9-10-2019)
- Treasury jaarplan 2019
- Het verbindingsstatuut (2018, is nu niet meer van kracht)
- Het investeringsstatuut (2019)
- Procuratie reglement (2018)
- Gedragscode en handhaving (2019)
- Klokkenluidersregeling (2019)
- Portefeuillestrategie (conceptversie) (2019)
- Huurbeleid (2019) (Notitie huuraanpassing 1 juli 2019: proces en resultaat RvC 5 juni 2019)
- Verkoopbeleid (2016, te herzien na vaststelling portefeuillestrategie)
- Arbobeleidsplan (2018)
- Privacyreglement (2019)
- Visie op besturen en toezichthouden (2018)
- Bod aan de gemeente Nieuwkoop
- Prestatieafspraken met de gemeente Nieuwkoop
- P&C cyclus (continue) bestaande uit begroting/meerjarenprognoses, tertiaalrapportage en jaarverantwoording
- Toepassing door WSN van Governancecode woningcorporaties 2015, Aedescode.

In het afgelopen jaar hebben wij onder meer ons investeringsstatuut aangepast en hebben wij onze portefeuillestrategie herzien. Deze laatste is besproken met gemeente en HBV en wordt nog doorgerekend. Daarom is deze nog niet officieel vastgesteld. We hebben tevens ons treasurybeleid, ons bestuursreglement, ons Reglement Financieel Beleid en beheer, Gedragscode en handhaving, het Toezicht en Toetsingskader, ons Reglement RvC en reglement remuneratiecommissie, rooster van aftreden RvC, onze klokkenluidersregeling en ons privacyreglement aangepast en goedgekeurd. Daarnaast heeft WSN een bod uitgebracht aan de gemeente en hierop de prestatieafspraken aangepast, samen met haar HBV, Woondiensten Aarwoude en de gemeente Nieuwkoop.

Tevens voert WSN (in eigen beheer of door derden) verschillende vormen van continue- en incidenteel onderzoek uit. Zo hebben wij in het begin van het jaar een onderzoek naar woonbehoeftes onder starters in Nieuwkoop laten uitvoeren.

Dit jaar was de visitatie natuurlijk een belangrijk onderzoek onder stakeholders.

Naast de stakeholdersgesprekken laat WSN continue KWH tevredenheidsonderzoek onder nieuwe, bestaande en vertrokken huurders uitvoeren en doet zij mee aan de jaarlijkse Aedes benchmark.

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. Nu de beleidswaarde de bedrijfswaarde heeft vervangen hebben wij ook ons investeringsstatuut aangepast. Bovendien was er de wens om de cyclus van 9 faseverslagen te bekorten tot 4 faseverslagen. Meerdere faseverslagen kunnen in elkaar geschoven worden. Dit bespaart tijd en dat is zeker in een tijd waarin de bouwkosten maandelijks, soms zelfs wekelijks explosief stijgen extra van belang. Eind 2019 is het nieuwe investeringsstatuut vastgesteld en in 2020 gaan we hiermee aan de slag. Eind 2020 zullen wij evalueren of het werken ermee (gezien het feit dat er nog niet veel ervaring opgedaan is met het werken met de beleidswaarde) voldoet of bijgesteld dient te worden.

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

In 2019 zijn wij overgegaan op een meer beknopte vorm van tertiaalrapportages. Dit was een wens van de RVC, een aanbeveling van het WSW en ook een wens van de organisatie zelf. Hiermee besparen wij veel tijd en worden de rapportages overzichtelijker en beter leesbaar. Wij voegen bovendien een dashboardrapportage toe waarin de al dan niet bereikte doelstellingen makkelijk te traceren zijn en kritisch getoetst worden aan de begrote activiteiten. Deze toetsing is zowel inhoudelijk als financieel van aard geweest. Deze rapportages zijn met het bestuur, het MT en met de Raad van Commissarissen besproken.

WSN kent vaste werkoverlegstructuren; elke twee we-

ken 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.

4.3 Risicobeheersing

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

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

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.

Risicomangement 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 in-

gedeeld op basis van de kans dat het risico zich voordoet, afgezet tegen de impact die het risico heeft op de organisatie. Vanaf 2020 komt daar een risicoanalyse op de operationele doelstellingen bij. Deze wordt vanaf dan weergegeven in het dashboardsysteem dat wij al sinds 2019 gebruiken.

4.4 Significante risico's

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

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.

4.4.1 Verkoop onder Voorwaarden

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

4.4.2 Zorgvastgoed

WSN had relatief veel zorgvastgoed. De ontwikkelingen in wet en regelgeving rondom het scheiden van wonen en zorg kan zijn consequenties hebben voor de bestendigheid van de huurcontracten met zorgorganisaties. Nu het besluit gevallen is om Het Koetshuis te slopen en plaats te laten maken voor reguliere woningbouw en wij het verzorgings- tehuis Aar & Amstel hebben getransformeerd tot reguliere zelfstandige seniorenwoningen, heeft een aanzienlijke afname van de omvang van ons zorgvastgoed plaatsgevonden. Daarmee maakt het zorgvastgoed geen groot deel meer uit van onze portefeuille. Het beleid is er ook

op gericht om geen zorgvastgoed meer te bouwen en het bestaande zorgvastgoed af te bouwen. WSN wil zich voornamelijk richten op reguliere sociale woningbouw.

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.

Vooralsnog komen deze visies goed met elkaar overeen. Zowel WSN als de gemeente vindt het belangrijk dat er (betaalbaar) wordt gebouwd voor doelgroepen. Met name voor starters, senioren en jonge gezinnen. Door de nieuwe portefeuillestrategie en de hernieuwde woonvisie van de gemeente kunnen plannen nu nog beter op elkaar worden afgestemd en geconcretiseerd.

4.4.4 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. De liquiditeitspositie is afgenomen en komt meer in de richting van het voor onze organisatie gewenste niveau. De huidige lening portefeuille biedt weinig tot geen ruimte voor het doen van vervroegde aflossingen zonder boetebedragen.

4.5 Compliance risico's

In 2020 zal de nieuwe Governancecode woningcorporaties geïmplementeerd moeten worden. Deze wijkt niet heel erg af van die van 2015. In 2020 zullen MT en RVC zich hierover buigen. 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 groot zijn. Wordt niet voldaan aan deze governancecode dan heeft dat gevolgen voor de borgbaarheid van de financieringen in de toekomst omdat zowel het WSW als de AW hier waarde aan hecht.

4.6 Risicobereidheid

Op strategisch niveau is met name de invloed van de overheid een hoog risico. Deze is niet direct door ons te bein-

vloeden of te beheersen. Een ander risico zijn de voortdurend stijgende bouwkosten. Ook is het ambitieniveau dat de overheid van corporaties verwacht op het gebied van duurzaamheid in combinatie met de steeds toenemende heffingen hoog te noemen. Door WSW en ook het AW wordt gewaarschuwd dat deze ambities met de huidige heffingen en bouwkosten sectorbreed niet gedragen kunnen worden. Dat geldt ook voor WSN. 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.

Dit jaar kwamen daar de stikstof- en PFAS-crisis en de gevolgen van de wet Natuurbescherming bij. Met name het ontbreken van normen voor de stikstofuitstoot en de wet Natuurbescherming (beschermde dieren in broedseizoen) heeft WSN veel kopzorgen en vertraging in projecten gegeven.

Operationeel zijn onze risico's gemiddeld. Om de effectiviteit van de organisatie te vergroten, hebben wij een aantal efficiencymaatregelen genomen, zoals het compacter rapporteren, het terugbrengen van de fases van het investeringsstatuut en zijn wij nu bezig om een nieuw ERP systeem aan te trekken. Hiermee kunnen wij nog meer inzetten op processturing en waar mogelijk gebruikmaken van de functionaliteiten die automatisering ons biedt om risico's te beperken en efficiënter te werken. 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, al is deze teruggebracht tot op dit moment maar één externe medewerker, die 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 een juridisch kantoor en onze aannemers voor dagelijks- en mutatieonderhoud. De samenwerking wordt regelmatig geëvalueerd. Door de stijgende bouwkosten en de grote vraag naar aannemers wordt steeds vaker in bouwteams gewerkt in plaats van met aanbestedingen.

De grote financiële risico's doen zich met name voor bij projectontwikkeling. Beheersbaarheid van kosten, stijging van bouwkosten en voorkomen van faalkosten tellen zwaar. Voor de komende 5 jaren is ca. € 35 miljoen aan investerin-

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

4.7 Integriteit

Integriteit is belangrijk in onze bedrijfscultuur. Naast de gedragscode en het handavingsprotocol beschikt WSN ook over een klokkenluidersregeling. In 2019 is hiervan geen gebruik gemaakt. De klokkenluidersregeling is in 2019 geüpdatet.

4.8 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 2019. De accountant heeft de vergadering waarin de jaarrekening 2018 en die waarin de managementletter en het accountantsverslag werd behandeld bijgewoond. Ook is het controleplan 2019 met de accountant besproken. Dit jaar is een nieuwe accountant geselecteerd na een zorgvuldige aanbesteding. Met deze accountant zullen wij in het najaar van 2020 aan de slag gaan.

4.9 Benchmark: dienstverlening en bedrijfslasten

Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. In 2019 werd de benchmark over 2018 gepubliceerd.



Resultaten Aedes benchmark 2019 en 2018

Prestatieveld	Klasse 2019	Klasse 2018
Huurdersoordeel	C	C
Bedrijfslasten	B	B
Onderhoud & verbetering	B	B
Duurzaamheid	C	C
Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	B	B

De Aedes-benchmark 2019 (periode oktober 2017 t/m juni 2018) bestaat uit vijf prestatievelden: 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 prestatieveld 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 prestatievelden worden letters toegekend, waarbij een A de hoogste gemiddelde score en C de laagste gemiddelde. Gezegd moet worden dat - in tegenstelling tot de eerste jaren - de verschillen tussen corporaties niet meer heel groot zijn. De categorie A ligt veel dichterbij C dan voorheen. De benchmark heeft daarmee vooral in de eerste jaren zijn waarde getoond. Dit wil niet zeggen dat wij ons niet wensen te verbeteren. Zeker op het huurdersoordeel vinden wij dit belangrijk.

Onze huurders waarderen onze dienstverlening met een 6,9 (2018: 6,9) Onze bedrijfslasten kwamen uit op € 805,- per vhe (2018: € 797,-). Dit is iets hoger dan gemiddeld in de sector maar lager dan andere corporaties van onze schaalgrootte. De in 2019 gebenchmarkte score voor onze Energie-Index (EI) bedroeg een 1,7 (2018: 1,7) (sector gemiddeld 1,57).

De lage score op het huurdersoordeel had te maken met een enkele beoordeling die het gemiddelde flink naar beneden haalde. Bij een kleine corporatie hebben incidenteel lage beoordelingen grote invloed op het gemiddelde.

► 5 Presteren naar vermogen



5.1 Inleiding

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

5.2 Financieel beleid en beheer

Op grond van artikel 55a van de woningwet moeten corporaties sinds 2016 een reglement financieel beleid en beheer (RFBB) opstellen. De wet vermeldt als achterliggende doelstelling dat een dergelijk reglement waarborgt dat de financiële continuïteit van woningcorporaties niet in gevaar wordt gebracht. Het reglement wordt eens in de drie jaar op actualiteitswaarde getoetst en zo nodig aangepast, tenzij op grond van gewijzigde regelgeving dit eerder noodzakelijk wordt geacht. Het reglement is in 2019 opnieuw vastgesteld en goedgekeurd. Met het reglement worden de normen vanuit het investeringsstatuut, treasurystatuut en het verbindingenstatuut in een breder financieel (normen)kader geplaatst. Het RFBB neemt een belangrijke plaats in bij het totale toezichts- en toetsingskader van de corporatie.

5.3 Investeringen en onrendabele toppen

In 2019 zijn er twee projecten met nieuwbouwwoningen opgeleverd; Teylerspark en De Verwondering. Ook is een start gemaakt of verder gegaan met diverse nieuwbouwprojecten. Zo starten we begin 2020 met de verhuur en bouw van 12 woningen in Noorden en is er een participatietraject samen met de gemeente gestart voor de nieuwbouw op Centrumlocatie Nieuwveen. De voorgenomen sloop van Het Koetshuis wordt vertraagd door de actuele stikstofcrisis.

Er zijn in 2019 geen onrendabele toppen verantwoord voor projecten vanwege de fase waarin deze zich bevinden.

5.4 Financiële resultaten

Financieel heeft WSN in 2019 een goed jaar achter de rug met een positief resultaat van € 16,3 miljoen (2018 € 20,4 miljoen). Hiervan wordt het grootste deel veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het ver-

huurde vastgoed van € 14,6 miljoen (2018: € 18,3 miljoen). Door het positieve resultaat maar ook het werken met beleidswaarde in plaats van bedrijfswaarde is de solvabiliteit toegenomen van 65% naar 68% en de maximale investeringscapaciteit volgens IBW-normen van € 1 miljoen naar € 22 miljoen. De bedrijfslasten waren dit jaar € 4,4 miljoen en zijn daarmee ten opzichte van vorig jaar licht gestegen met € 0,3 miljoen. Het eigen vermogen is toegenomen tot een bedrag van € 137,7 miljoen (waarvan € 102,4 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. In 2010 werd deze waarderingsgrondslag gewijzigd naar 'bedrijfswaarde' voor het sociaal vastgoed en naar 'marktwaarde in verhuurde staat' voor het commercieel vastgoed. Op grond van de Woningwet en daarop aangepaste verslaggevingsrichtlijnen waardeert Woningstichting Nieuwkoop sinds 2016 al het bezit in exploitatie op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen (basis versie voor woningen en full versie voor het overige bezit) en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van dit jaarverslag. De bedrijfswaarde is inmiddels vervangen door de beleidswaarde. De ratio's waar de beleidswaarde aan moeten voldoen, zijn vooralsnog ongewijzigd gebleven.

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

Ultimo 2019 is uit hoofde van de waardering tegen marktwaarde € 102,4 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 wordt gevoerd.

5.6 Marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt in 2019 € 174,3 miljoen en is in 2019 toegenomen met € 19,5 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat bedroeg in 2018 nog € 154,8 miljoen en was in 2018 ook al fors toegenomen (met € 19,5 miljoen). De toename in 2019 bestaat voor € 14,1 miljoen uit (ongerealiseerde) waardestijging (2018 € 17,1 miljoen).

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 Beleidswaarde

Naast de voor de balans geldende waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vermelden wij in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van ons bezit. De beleidswaarde bedraagt in 2019 € 107,2 miljoen en is in 2019 toegenomen met € 13,0 miljoen. De beleidswaarde bedroeg in 2018 nog € 94,3 miljoen.

Van marktwaarde naar beleidswaarde

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

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

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

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenen-

**De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend)
van de beleidswaarde zijn als volgt:**

Ultimo 2019

Streefhuur van 74,94% van de maximaal redelijke huur; streefhuur per maand in €	645,59
Onderhoudsnorm	1.510
Beheerlasten	889
Disconteringsvoet	6,01%

heden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten'

in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

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

Omvang van de vier afslagen marktwaarde naar beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde:	2019 * € 1.000	2018 * € 1.000
Marktwaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar	174.302	154.798
Afslag 1: Beschikbaarheid	11.372-	10.062-
Afslag 2: Betaalbaarheid	52.713-	42.765-
Afslag 3: Kwaliteit	845-	6.966-
Afslag 4: Beheer	2.131-	725-
Subtotaal	67.061-	60.518-
Beleidswaarde ultimo boekjaar	107.241	94.280

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	9.184.804-
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	4.039.474
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	6.097.132-

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

Sensitiviteitsanalyse

In de twee voorgaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.



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

Per 31 december 2019 is in totaal € 102 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2018: € 88 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Nieuwkoop. De mogelijkheden voor de corporatie om

vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde bedraagt circa € 67 miljoen. Gezien de hierboven beschreven onzekerheden en de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde kunnen wij niet met zekerheid stellen dat dit het gedeelte van het eigen vermogen is dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

5.8 Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid

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

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

- De **volkshuisvestelijke bestemming** is gebaseerd op de portefeuillestrategie en gericht op 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). Sector-specifieke 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. Belangrijke uitgangspunten voor de financiële continuïteit van de organisatie en de blijvende exploitatie van een passende en betaalbare vastgoedportefeuille is dat er ook rekening wordt gehouden met keuzes welke nog niet tot uitdrukking komen in de waardering en dus het vermogen ultimo 2019. Twee belangrijkste aspecten hierbij zijn:

- Het beoordelingskader voor de risicobeoordeling door het WSW en de continuïteitsbeoordeling door de Autoriteit woningcorporaties vormen de basis voor onze financiële sturing. Ter borging van de financiële continuïteit kan een risicobuffer gehanteerd worden bij de sturing op de solvabiliteit van Woningstichting Nieuwkoop;

- Het onrendabel deel van de beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit, is gebaseerd op de portefeuillestrategie en de daarover gemaakte afspraken met huurders en gemeente. De hoogte van de voorgenomen investeringen staan in een juiste verhouding tot de volkshuisvestelijke prestaties die ermee worden geleverd. De realisatie van deze investeringen wordt mogelijk gemaakt vanuit het huidige beschikbare vermogen.

5.9 Toekomstverwachting

Ons jaarplan 2019 staat beschreven in paragraaf 1.8. In onze meerjarenprognose is een aanzienlijke opgave van herontwikkeling en nieuwbouw opgenomen. Ook zullen wij onze woningen verduurzamen naar gemiddeld label B in 2023 door no-regret maatregelen in onze bestaande bouw en het toevoegen van gasloze en energiezuinige woningen in de nieuwbouw. WSN heeft al een energiezuinige wijk, die draait op een WKO-installatie.

Voor de periode daarna zijn wij met betrekking tot de energietransitie op dit moment in gesprek met de gemeente. Zij moet in 2021 met een warmtevisie komen. In de vorming van deze visie worden wij betrokken. Vooralsnog richt de gemeente zich op een proef met een warmtenet, dat gevoed wordt door een afvalcentrale in Nieuwveen. De naastgelegen wijk heeft woningen van Vestia. Deze pilot gaat binnenkort van start. Wij blijven betrokken bij de resultaten daarvan en zullen ons samen met de gemeente beraden op een duurzaamheidsstrategie richting 2030.

In de meerjarenbegroting 2020-2024 van WSN zijn voor de komende jaren positieve resultaten voor de administratief gescheiden DAEB en niet-DAEB-tak geprognosticeerd. Na 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 na doorrekening van de plannen zoals beschreven en meegenomen in onze meerjarenbegroting. De eerstkomende 5 jaar (t/m 2024) betreft dit:

- Investerings van ca. € 35 miljoen in Nieuwbouw en Woningverbeteringen
- Bij circa 400 woningen worden Woningverbeteringen doorgevoerd
- Wij realiseren 138 sociale en passende woningen.

DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024
ICR*	minimaal 1,40	1,46	1,62	1,49	1,69	1,63
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 20%	51%	48%	44%	42%	42%
LTV** (beleidswaarde)	maximaal 75%	56%	60%	63%	65%	66%
Dekkingratio** (marktwaarde)	maximaal 70%	31%	34%	34%	35%	35%

Niet-DAEB	Norm	2020	2021	2022	2023	2024
ICR*	minimaal 1,80	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 40%	77%	79%	79%	80%	79%
LTV** (beleidswaarde)	maximaal 75%	0%	0%	0%	0%	0%
Dekkingratio** (marktwaarde)	maximaal 70%	0%	0%	0%	0%	0%

* *gesaldeerd voor rente interne lening* | ** *gesaldeerd voor interne lening*

n.t.b. = *niet te bepalen vanwege ontbrekende externe financiering*

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

- Renteontwikkeling
- 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, onder extra huurverhoging; veel corporaties rekenen deze wel in (note: er is nu een verduurzamingstabel beschikbaar, erkend door de Woonbond en Aedes. Overwogen wordt om deze misschien de komende jaren te gaan gebruiken)
- 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 negatieve ontwikkeling is het invoeren van de ATAD door de overheid en deze regeling, bedoeld voor internationale multinationals die belasting ontwijken, ook

toepasselijk te verklaren op corporaties. Onterecht maar blijkbaar ook onafwendbaar.

Hiermee is de belastingdruk, naast de ook al stijgende verhuurdersheffing, voor corporaties vanaf 2019 verder toegenomen.

De solvabiliteit over 2019 is 68% (2018: 65%). De huidige solvabiliteit is een goed vertrekpunt voor de activiteiten ten dienste van de doelstelling de komende jaren.

De liquiditeit (current ratio) bedraagt 1,60 (2018: 2,26). Dit kengetal wordt bepaald door de vlottende activa te delen door de vlottende passiva. Uit de vergelijking van vlottende activa en vlottende passiva blijkt een financieringsoverschot van ca. € 1,1 miljoen (vorig jaar: € 3,4 miljoen). WSN is goed in staat om schommelingen in haar betalingsverplichtingen te voldoen door een combinatie van de liquiditeitspositie en het in paragraaf 5.14 toegelichte borgingsplafond van het WSW.

5.10 Kasstroom en financieringsbehoefte

Het totaal van de liquide middelen is in 2019 afgenomen met ca € 3,3 miljoen. De mutatie wordt toegelicht in het kasstroomoverzicht in de jaarrekening en bestaat uit de volgende kasstromen.

5.10.1 Operationele kasstroom

De operationele kasstroom wordt gevormd door het bedrijfsresultaat minus de financierings- en VPB-uitgaven. De financiële continuïteit van een woningcorporatie wordt primair bepaald door de mogelijkheid om de rentelasten op de opgenomen leningen te kunnen betalen uit het bedrijfsresultaat. In 2019 was de kasstroom uit operationele activiteiten € 1,8 miljoen positief.

5.10.2 (Des)investeringskasstroom

De (des)investeringskasstroom wordt gevormd door de investeringsuitgaven in nieuwbouw en bestaand bezit minus de netto verkoopopbrengsten. In 2019 is minder geïnvesteerd dan was begroot vanwege vertraging bij projecten. De kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten in 2019 was per saldo € 4,4 miljoen negatief.

5.10.3 Financieringskasstroom

De kasstroom uit financieringsactiviteiten in 2019 was € 0,7 miljoen negatief door aflossingen op leningen. Bij het in de begroting opgenomen investeringsvolume zal de komende jaren extra financiering moeten worden aangetrokken. De geprognosticeerde kasstroom rekening houdend met huidige en nieuwe financiering en (des)investeringen is voldoende om aan de ratio's van de externe toezichthouder (Aw en WSW) over de periode 2020-2024 te blijven voldoen.

5.11 Huurinkomsten

In 2019 werd per 1 juli een gemiddelde huurverhoging van 2,44% (2018: 1,74%) doorgevoerd. De huurverhoging was hoger dan in 2018 vanwege o.a. de hogere inflatie in het jaar voorafgaand aan de huurverhoging (2018: 1,6% en 2017: 1,4%).

5.12 Bedrijfslasten

De ontwikkeling van de bedrijfslasten staat scherp in de aandacht: WSN wil een zo efficiënt mogelijke werkorganisatie zijn maar wel de zich ten doel gestelde resultaten realiseren.

De directe personeelskosten waren in 2019 € 842.000 (2018: € 744.000). De toename is in lijn met de begroting en komt m.n. door het (volledig) kunnen invullen van vacatures die vorig jaar niet of deels waren ingevuld. De omvang van de formatie was in 2019 10,7 fte en daarmee iets hoger dan in 2018 (9,8 fte).

De overige bedrijfslasten 2019 zijn met een kleine € 2,0 miljoen ca. € 0,3 miljoen hoger dan vorig jaar. Dit wordt m.n. veroorzaakt doordat de kosten van de verhuurderheffing ruim € 0,3 miljoen hoger zijn dan in 2018 omdat in 2018 een korting op de heffing was verkregen vanwege de transformatie van voormalig verzorgingshuis Aar&Amstel.

5.13 Leningen

In 2019 zijn geen nieuwe leningen afgesloten. Het financieringsmanagement is in 2019 uitgevoerd overeenkomstig het treasuryjaarplan 2019. Op 2 juli 2019 is een herziening van de kredietopslag met betrekking tot een lineaire lening met een restantlooptijd tot 2024 ingegaan.



5.14 Liquide middelen

WSN heeft per 31 december 2019 in totaal € 2,1 miljoen als saldo liquide middelen. De afname ten opzichte van 2018 met ruim € 3 miljoen wordt m.n. veroorzaakt door de investeringen in nieuwbouw. De liquiditeitspositie is hiermee nog steeds iets hoger dan het minimaal noodzakelijk geachte kassaldo en is ontstaan door in het verleden afgesloten leningen met uitgestelde storting voor m.n. het Centrumplan Nieuwveen. Deze liquiditeiten zullen worden aangewend voor de investeringen in de geplande nieuwbouw- en verbeterprojecten.

De tijdelijk overtollige liquide middelen zijn in 2019 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 treasurystatuut.

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 25 juni 2019 heeft het WSW het borgingsplafond 2019-2021 voor WSN vastgesteld. Het WSW stelt het borgingsplafond voor WSN vast op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2019 tot 2021 op basis van de ingediende dPi2018. WSN voldoet in de prognosejaren aan de normen van het WSW. Dit geldt voor zowel de kasstroom- als balansratio's. Het vastgestelde borgingsplafond ultimo 2019

bedraagt € 44 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 2019 € 42 miljoen.

5.16 Risicobeoordeling WSW

Op basis van de Financial Risknormen en 24 kwalitatieve vragen Business Risk heeft het WSW haar risicobeoordelingskader voor WSN in 2019 geactualiseerd. In de brief van het WSW van 21 oktober 2019 is opgenomen dat WSN op basis van de ratio's een laag risicoprofiel heeft voor het WSW. Het WSW geeft aan dat WSN zich de afgelopen jaren heeft ingezet om de organisatie op orde te krijgen en financieel te versterken. Dit heeft ertoe geleid dat de corporatie op basis van de ratio's een laag risicoprofiel heeft voor WSW. Op basis van de gevoerde gesprekken verwacht het WSW dat WSN de bestendige lijn zal blijven volgen.

De uit de jaarlijkse beoordeling volgende risicoklasse is bepalend voor de duur en het type borgingsplafond dat het WSW afgeeft. Het WSW heeft aangegeven dat WSN een laag risicoprofiel heeft voor het WSW.

5.17 Obligoverplichting WSW

De corporaties die deelnemen aan het WSW, staan voor elkaar in via de obligoverplichting. Een obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen. Door de obligo-verplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar.

Deze verplichting is voorwaardelijk: zolang de borgstellingsreserve van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

De obligoverplichting is opgenomen in de jaarrekening onder 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend, is het schuldrestant van de geborgde leningen. Het WSW heeft aangegeven dat het in de nabije toekomst mogelijk voor het eerst tot inning van het obligo moet overgaan.

5.18 Beoordeling Aw

Op grond van de Woningwet beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal alle woningcorporaties. De Aw maakt hierbij gebruik van de Verant-

woordingsinformatie (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 2019 heeft de Aw opgemerkt dat de wet en -regelgeving betreffende het passend toewijzen, de staatssteunnorm en de huursomnorm zijn nageleefd. Voor het overige zijn geen bijzonderheden gerapporteerd.

5.19 Financiële instrumenten

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

5.20 Het beleid inzake risico's (nevenactiviteiten)

Voor WSN was 2018 het jaar waarin hard gewerkt is aan de verkoop van de aandelen DEVA BV. Dit is gerealiseerd in december 2018. Met de verkoop van de aandelen zijn de hypothecaire lening die WSN had verstrekt aan DEVA B.V. en de rekening courant afgelost. In 2019 zijn er geen nevenactiviteiten geweest.

5.21 Beleggingen en deelnemingen

Woningstichting Nieuwkoop heeft geen intern belegde gelden. Er zijn in het verslagjaar geen directe deelnemingen geweest.

WSN beschikt over een door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en door het bestuur vastgesteld Treasurystatuut en Investeringsstatuut. Daarin zijn de procedures en gedragsregels inzake beleggingen, deelnemingen en investeringen vastgelegd.

Verslag van de Raad van Commissarissen (RVC) over 2019

1 Algemeen

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

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

Binnen woningcorporaties zijn drie belangen te onderscheiden, het volkshuisvestelijk belang, het bewonersbelang en het bedrijfsbelang. Het bestuur maakt de afweging tussen deze belangen en de RvC bewaakt dit. Daarnaast is zij vrij gevraagd en ongevraagd het bestuur te adviseren. Het is echter niet de bedoeling dat de RvC op de stoel van het bestuur gaat zitten.

De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. De RvC beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van bestuurder(s). Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval:

- De realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie
- De strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie
- De opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- Het kwaliteitsbeleid
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- Het financiële verslaggevingsproces
- De naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de bestuurder(s) onafhankelijk en kritisch kunnen opereren.

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

2 Inleiding

Voor Woningstichting Nieuwkoop (WSN) is 2019 een goed jaar geweest. Financieel heeft WSN een goed jaar achter de

rug met een positief resultaat van € 16,3 miljoen (voornamelijk veroorzaakt door waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille van € 14,6 miljoen). WSN voldoet aan de gestelde ratio's.

In 2019 is het ondernemingsplan 2019-2023 vertaald naar een portefeuillestrategie waarin de gewenste samenstelling van de woningportefeuille is vastgelegd tot 2030. Deze portefeuillestrategie is in nauw overleg met stakeholders tot stand gekomen.

WSN heeft in 2019 een aantal mooie nieuwbouwprojecten opgeleverd, maar we zien ook dat met name als gevolg van de stikstofcrisis nieuwe projecten vertraging oplopen. Dit zal ook in 2020 een belangrijk aandachtspunt zijn.

Op 12 december 2019 heeft de directeur-bestuurder met de gemeente, onze Huurdersbelangen Vereniging (HBV) en collega corporatie WDA de prestatieafspraken voor 2020 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.

3 Onze visie op toezicht en toetsing

De RvC is het intern toezichthoudende orgaan van WSN. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij WSN 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.

4 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 toetsstenen 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.'

4.1 Implementatie Governance

Zoals in de nieuwe woningwet (en veegwet per 1 juli 2017) en de verdere implementatie van de Governancecode staat aangegeven zijn de statuten van WSN en de interne reglementen geactualiseerd (per 1-11-2018). In de vergadering van 27-11-2019 is goedkeuring verleend aan de geactualiseerde reglementen. Door de RvC is goedkeuring verleend aan de volgende aangepaste governancestukken: Treasurystatuut, Treasuryjaarplan, Investeringsstatuut, Gedragscode en aanvulling handhaving en sanctiebeleid, Reglement Financieel beleid en beheer, Privacy reglement, Bestuursreglement WSN, Toezicht- en toetsingskader en de Klokkenluidersregeling.

Daarnaast is goedkeuring verleend aan het aangepaste Reglement RvC (met Profielschets), Rooster van aftreden en het reglement remuneratiecommissie.

5 Verslag vanuit toezichthoudende rol

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen liet de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren inzake de financiële resultaten, afgezet tegen de beoogde doelen, de relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De totale RvC spreekt daarnaast minimaal één keer per jaar met de HBV, de OR en met het MT van de onderneming en een aantal keer per jaar vindt overleg plaats

tussen vertegenwoordigers van de Huurders Belangen Vereniging (HBV) en de huurderscommissaris van de RvC.

5.1 Prestatieafspraken

Het aan de gemeente aangeboden bod 2020 e.v. is voorafgaand besproken en ter goedkeuring aangeboden aan de RvC. De prestatieafspraken zijn op 12 december 2019 ondertekend door de gemeente Nieuwkoop, WDA, SBA, HBV en WSN.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

- Aantrekkelijke gemeente: kansen jongeren, doorstroming via nieuwbouw, duurzaamheidsambitie nieuwbouw (gasloos en duurzaam bouwen op Driekoppen-Land te Noorden, Centrumlocatie Nieuwveen en op de locatie van het voormalig Koetshuis in Nieuwkoop), het verduurzamen van de bestaande voorraad, veilig wonen en leefbaarheid
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid: voldoende sociale huurwoningen, passend toewijzen, stimuleren van doorstroming (door een pilot doorstroming en lokaal maatwerk), tegengaan van scheefwoning en van woonfraude
- Wonen met zorg en welzijn: voorkomen huisuitzettingen, inzetten schuldhulpverlening, nieuwbouw en zorgbehoefte, huisvesten bijzondere doelgroepen, omgaan met spoedsituaties, bewustwording van ouderen van passend wonen, inzet wooncoach.

5.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

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

In de Tertiaalrapportages wordt aandacht besteed aan:

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

Er heeft overleg plaatsgevonden met de externe accountant naar aanleiding van de door de accountant uitgebrachte management letter, Assurance rapport en het jaarkwerk 2018. 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 risico-profiel en de ontwikkeling van de corporate Governance aan de orde. Op 11 december 2019 hebben 3 verschillende accountantsorganisaties zich gepresenteerd, waarna een keuze voor een nieuwe accountant gemaakt kon worden. Er is ook uitgebreid discussie gevoerd over de aanpassing van het investeringsstatuut. Aan de ene kant meer eenvoud, maar aan de andere kant ook voldoende mogelijkheid voor de RvC om besluiten over voortgang te kunnen nemen.

5.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

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

De RvC heeft kennis genomen van de inzet die in het verslagjaar is gedaan om de stakeholders te informeren over de activiteiten van WSN. Bijzonder was daarbij dat in 2019 weer een visitatie heeft plaatsgevonden. De belangrijkste conclusie daaruit was dat WSN op de goede weg is. De visitatiecommissie heeft tijdens een stakeholdersbijeenkomst aan de stakeholders een presentatie en toelichting op het visitatierapport gegeven. Tevens zijn de stakeholders meegenomen in het proces voor de nieuwe portefeuillestrategie van WSN. De verantwoordelijkheid voor de contacten met stakeholders 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 huurdersbelangen 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 toezichthoudende rol door inzicht te krijgen in de risicoanalyse van WSN die is opgesteld door het bestuur. In deze risicoanalyse worden risico's onder-

scheiden, 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 tertiaalrapportage opgenomen en minimaal twee maal per jaar of zo veel vaker als nodig is met het bestuur en de RvC besproken. In de risicoparagraaf van het bestuursverslag wordt een actueel beeld gegeven van het risicoprofiel.

6 Verslag vanuit werkgeversrol

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

De RvC is verantwoordelijk voor een goed 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.

6.1 Beoordeling bestuurder

In 2019 heeft de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. Daarbij heeft de RvC ook input vanuit het MT en de OR gevraagd. Tevens zijn doelen afgesproken.

6.2 Verantwoording van het beleid rondom de honorering

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

Bezoldiging mevrouw C. Nolet

Datum in functie in 2019 (van / t/m): 1-1 / 31-12

Deeltijdfactor (in fte): 0,89

Periodiek betaalde beloning (belastbaar loon): € 79.594

Werkgeverslasten pensioen: € 14.628

In 2019 zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt aan het bestuur. Ook zijn er in 2019 geen tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurders geweest zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties

7 Verslag vanuit de klankbordfunctie

Eén van de taken van de RvC is de signaal- en klankbord-

functie voor de bestuurder. Door zowel de RvC als de bestuurder worden onderwerpen geagendeerd waarover met elkaar van gedachten wordt gewisseld.

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

8 Over de Raad van Commissarissen

8.1 Algemeen kwaliteitsprofiel

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

Het functioneren van de Raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit: ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden moeten elkaar qua competenties aanvullen en in goede harmonie kunnen samenwerken, maar moeten elkaar ook kritisch kunnen aanspreken. De profielschets RvC is in 2019 aangepast, mede als gevolg van de werving van een nieuwe commissaris (op voordracht van de huurders).

8.2 (her) Benoemingen

Per 23 mei 2020 zal mevrouw A.W.M. van der Heide-Huijsmans aftreden als RvC lid, de werving van de nieuwe (huurders) commissaris is eind 2019 gestart¹. Daarbij is met de HBV afstemming gezocht en de samenwerking in de procedure afgesproken.

8.3 Samenstelling, taak en werkwijze

De RvC bestond het eerste deel van 2019 tijdelijk uit 4 leden. Hiervan is één lid benoemd op voordracht vanuit de huurdersorganisatie. De heer H.G. Bogerd is per 15-3-2019 afgetreden als vicevoorzitter van de RvC. Hij is vervangen door de heer W.P. de Ridder, die vanaf 1 september 2018 al benoemd was als lid van de RvC.

De Raad van Commissarissen bestond na het aftreden van de heer H.G. Bogerd per 15-3-2019 uit drie leden en is als volgt samengesteld:

Dhr. E.J. Koeslag

Voorzitter

Geboren: 23-5-1958

Datum eerste benoeming: 15-7-2016

Aftredend in 2020 en herbenoembaar

Deskundigheidsgebied: Vastgoed, Bestuurlijk

Beroep: Adviseur Vastgoed en Projectontwikkeling (directeur Interven BV.)

PE punten 2019: 8

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

Lid op voordracht van de huurders

Geboren: 26-10-1971

Datum eerste benoeming: 23 mei 2012

Herbenoemd 2016, aftredend in 2020 en niet herbenoembaar

Beroep: Plaatsvervangend Regiodirecteur bij Gemiva-SVG Groep

Deskundigheidsgebied: Zorg en Welzijn

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

PE punten 2019:6

Dhr. dr. W.P. de Ridder

Lid, vicevoorzitter

Geboren 01-05-1970

Datum eerste benoeming: 1-9-2018

Aftredend in 2022 en herbenoembaar.

Beroep: Directeur en eigenaar van

Futures Studies & Management Consultancy BV

Deskundigheidsgebied: Financiën

Nevenfuncties: Lid RvT Stedelijk Gymnasium Leiden

Lid, vicevoorzitter RvT Stichting PEP

PE punten 2019: 13

De heer E.J. Koeslag is per 15 juli 2016 benoemd als voorzitter RvC WSN, voor een eerste termijn van 4 jaar, met de mogelijkheid tot een herbenoeming voor eveneens 4 jaar. Mevrouw drs. A.W.M. van der Heide-Huijsmans is benoemd per 23-5-2012 als lid van de RvC, herbenoemd in 2016, aftredend in 2020 en niet herbenoembaar.

De heer dr. W.P. de Ridder is als RvC lid benoemd per 1 september 2018 voor een periode van 4 jaar (met mogelijkheid tot verlenging van nogmaals een periode van 4 jaar).

De heer De Ridder volgde de heer H.G. Bogerd op die per 15 maart 2019 is afgetreden.

¹ Op 3 juni 2020 is drs. M.M.A. Springer benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen op voordracht van de huurders.



V.l.n.r. dhr. W.P. de Ridder, mw. A.W.M. van der Heide-Huijsmans, dhr. E.J. Koeslag en dhr. H.G. Bogerd

8.4 Honorering van commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van het lidmaatschap van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. Dit komt op jaarbasis neer op € 11.200 voor de voorzitter en € 7.475 voor de overige commissarissen. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg over 2019 in totaal € 26.150 (bedragen exclusief BTW). De bezoldiging wordt nader toegelicht op pagina 93 van de jaarrekening.

In een brief van het VTW is aan de voorzitter van de RVC een vraag gesteld over een vermeende overschrijding van de vergoeding volgens VTW richtlijnen voor mevrouw Van der Heide.

Dit betrof echter een vergoeding voor haar werkzaamheden in DEVA, een aparte BV. Daarmee valt deze vergoeding niet onder de normen die door het VTW gesteld worden voor een lid van de RVC van een corporatie. De BV is bovendien in 2018 verkocht en daarmee is de vergoeding voor haar bemoeienis hierin ook beëindigd.

8.5 Integriteit en onafhankelijkheid

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

In 2019 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. Deze is uitgewerkt in de Governance structuur van WSN (zie website WSN) die in 2019 op basis van de woningwet is geactualiseerd.

8.6 Zelfevaluatie

Op woensdag 11 december 2019 heeft de Raad van Commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop (WSN) een zelfevaluatie gehouden onder begeleiding van een externe deskundige.

De Raad van Commissarissen (RvC) van WSN wil graag op structurele wijze werken aan haar eigen ontwikkeling. Om in het kader van de teamontwikkeling zicht te krijgen op de drijfveren van de afzonderlijke leden hebben voorafgaand aan de zelfevaluatie alle leden van de RvC en de bestuurder een onlinetest gedaan. Hiervoor is gebruik gemaakt van Profile Dynamics, een onlinetest die speciaal is ontwikkeld om drijfveren van teams te analyseren. Daarnaast is voorafgaand aan de zelfevaluatie door middel van een schriftelijke vragenlijst en een telefonische belronde aan alle leden van de RvC en de bestuurder gevraagd input te leveren voor de zelfevaluatie. De uitkomsten van deze gesprekken en de uitslagen van de Profile Dynamics testen zijn besproken in een bijeenkomst van de RvC.

Verslag

In het kader van de zelfevaluatie is uitvoerig stilgestaan bij de verschillende thema's op het gebied van toezicht. Daarnaast is gekeken naar het functioneren van de RvC en het team van toezichthouders. Tot slot is aan het eind van de zelfevaluatie uitvoerig stilgestaan bij het profiel van het nieuw te werven lid RvC, die geworven zal moeten worden

voor de vacature die zal ontstaan na het vertrek van de huurderscommissaris begin volgend jaar.

Het toezicht is over het algemeen goed op orde. Zo kreeg WSN het cijfer 8 voor governance in de visitatie. Alle aandachtspunten uit het verleden zijn weggewerkt. Ook de invulling van de werkgeversrol is het afgelopen jaar sterk verbeterd. De samenwerking tussen de bestuurder en de RvC loopt goed en er is een goede gezamenlijke focus op wat belangrijk is voor WSN. De RvC wordt goed geïnformeerd door de bestuurder en is tevreden over het functioneren van de bestuurder. Binnen de RvC heerst een goede sfeer en er is sprake van een open communicatie, wederzijds respect en onderling vertrouwen. De leden van de RvC zijn betrokken, vullen elkaar goed aan en geven elkaar veel ruimte. Onlangs is met de bestuurder en het MT voor het eerst een gezamenlijke strategiebijeenkomst geweest, die door iedereen als zeer waardevol is ervaren.

Tijdens de zelfevaluatiebijeenkomst is uitvoerig stil gestaan bij het functioneren van het team van de RvC, de diverse teamrollen en de 'boardroomdynamics'. Met de komst van de nieuwe bestuurder en een nieuw lid RvC vorig jaar is er ook een andere dynamiek in de RvC gekomen. Aan de hand van de uitkomsten van de Profile Dynamicstesten zijn de persoonlijke profielen van de afzonderlijke leden uitvoerig besproken. Daarnaast is stilgestaan wat dit betekent voor de teamopbouw en samenwerking binnen het team van de RvC. In het bijzonder is stilgestaan bij de vraag hoe het team er zal uitzien na het vertrek van het lid RvC begin volgend jaar en wat dit betekent voor het gewenste profiel van het nieuw te werven lid RvC.

De aandachtspunten die zijn gesignaleerd: dat de RvC op onderdelen wellicht nog pro-actiever kan zijn en af en toe de bestuurder nog kritischer kan bevragen op bijvoorbeeld alternatieven waar niet voor gekozen is. Ook moet de RvC alert blijven dat ze voldoende regie houdt op de agenda en de bestuurder af en toe nog meer prikkelt om met eigen dilemma's te komen. De RvC dient te zorgen dat ze voldoende kritisch en scherp blijft en zorgt voor voldoende tegenspraak. Door de relatief kleine omvang van de organisatie zitten de RvC en de bestuurder vrij dicht op elkaar. Het scherp blijven - ook in de toekomst - op de rolverdeling tussen RvC en de bestuurder is daarbij van belang. Daarnaast is het van belang oog te blijven houden, gelet op de kleine omvang van de RvC, om tijdig eventuele kennis en/of advies van buiten te halen.

8.7 Vergaderingen en overleg

De RvC heeft in 2019 totaal 5 keer met het bestuur vergaderd, tevens is er één strategie sessie geweest met de RvC, het bestuur en MT van WSN (onder begeleiding van een extern adviseur).

Besluiten werden genomen over:

- Goedkeuring RvC tertiaalrapportage (T3 2018)
- Tertiaalrapportages (T1 en T2 - dashboard Obeya) 2019
- Treasury Jaarplan (met de gemaakte opmerkingen/aanpassingen)
- Vaststelling verslag zelfevaluatie 2018 RvC
- Uitwerking faseverslagstructuur (terugbrengen fasestructuur van 9 naar 4 fases)
- Goedkeuring aan het accountantsverslag 2018
- Goedkeuring aan het jaarverslag/jaarrekening 2018
- Huurverhogingsvoorstel per 1-7-2019
- Goedkeuring Bod 2020 aan de gemeente Nieuwkoop
- Goedkeuring RvC aan faseverslag Waterleliestraat e.o.
- Goedkeuring RvC aan Faseverslag Hagedoornstraat
- Goedkeuring RvC notitie Financieringsstrategie
- Vaststelling Treasurystatuut
- Controlewerkzaamheden jaarwerk 2019 /opdrachtbrief KPMG
- De RvC gaat akkoord met de notitie accountantskeuze en besluit de drie voorgestelde accountants uit te nodigen voor het verdere selectieproces
- Begroting 2020 en MJB 2020-2024
- Positief advies van de RvC op de notitie Pilot doorstroming
- Goedkeuring uitwerking portefeuillestrategie (strategie 2)
- Goedkeuring Prestatieafspraken 2020-2023
- Goedkeuring Visitatierapport 2019
- Goedkeuring Governancestukken.

De RvC kijkt met tevredenheid terug op het functioneren van WSN en spreekt tot slot graag haar waardering uit aan bestuurder, management en medewerkers van WSN voor hun positieve inzet in het jaar 2019.

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

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

De Raad van Commissarissen van Woningstichting
Nieuwkoop.

E.J. Koeslag
Voorzitter RvC

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

drs. M.M.A. Springer
Lid RvC

Jaarrekening 2019

Balans per 31 december 2019

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	Ref	2019	2018
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
- Daeb vastgoed in exploitatie	1	149.684.976	132.158.633
- Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	1	24.617.412	22.639.379
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	2	22.776.382	20.426.917
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3	1.520.119	3.365.174
		198.598.889	178.590.103
Materiële vaste activa			
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4	527.786	425.403
		527.786	425.403
Financiële vaste activa			
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5	-	-
- Latente belasting vordering	5	797.852	1.249.236
- Overige vorderingen	5	-	-
		797.852	1.249.236
Totaal vaste activa		199.924.528	180.264.742
Vlottende activa			
Vorraden			
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	6	363.429	-
- Overige voorraden	7	7.411	7.276
		370.840	7.276
Vorderingen			
- Huurdebiteuren	8	66.126	114.532
- Belastingen en premies sociale verzekering	9	233.479	507.332
- Overige vorderingen	10	10.285	6.819
- Overlopende activa	11	252.696	37.538
		562.586	666.221
Effecten			
Liquide middelen	12	1.551	1.551
	13	2.128.195	5.408.209
		3.063.172	6.083.257
Totaal vlottende activa		3.063.172	6.083.257
Totaal activa		202.987.700	186.347.999

Passiva

	Ref	2019	2018
Eigen vermogen	14	137.654.435	121.310.982
Vorzieningen			
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15	-	-
Totaal voorzieningen		<u>-</u>	<u>-</u>
Langlopende schulden			
- Leningen kredietinstellingen	16	41.269.270	41.965.915
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17	22.137.252	20.372.710
- Overige schulden	18	9.175	9.175
Totaal langlopende schulden		<u>63.415.697</u>	<u>62.347.800</u>
Kortlopende schulden			
- Schulden aan kredietinstellingen	19	696.645	676.705
- Schulden aan leveranciers	20	263.544	913.201
- Belastingen en premies sociale verzekering	21	183.523	279.311
- Schulden ter zake van pensioenen	22	20.480	20.602
- Overige schulden	23	13.951	18.334
- Overlopende passiva	24	739.424	781.063
Totaal kortlopende schulden		<u>1.917.567</u>	<u>2.689.216</u>
Totaal passiva		<u><u>202.987.700</u></u>	<u><u>186.347.999</u></u>

Winst-en-verliesrekening over 2019

in euro's

	Ref	2019	2018
Huuropbrengsten	27	8.185.484	7.917.347
Opbrengsten servicecontracten	28	271.566	242.404
Lasten servicecontracten	29	286.882-	251.685-
Overheidsbijdragen		-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	30	727.775-	680.401-
Lasten onderhoudsactiviteiten	31	1.831.782-	1.857.630-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	32	1.206.130-	940.786-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.404.481	4.429.249
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	33	986.923	1.237.537
Toegerekende organisatiekosten	33	50.465-	46.627-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	33	846.149-	1.025.332-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		90.309	165.578
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34	95.163-	958.388
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34	14.124.302	17.140.005
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	34	584.923	196.825
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop	34	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		14.614.062	18.295.218
Opbrengsten overige activiteiten	36	11.979	13.464
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		11.979	13.464
Overige organisatiekosten	35	136.977	124.630
Leefbaarheid		36.367	21.437
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	2.855-	40.302-
Rentelasten en soortgelijke kosten	38	1.602.070	1.653.346
Saldo financiële baten en lasten		1.599.215	1.613.044
Resultaat voor belastingen		17.348.272	21.144.398
Belastingen	39	1.004.819-	737.972-
Resultaat deelnemingen	40	-	20.093-
Resultaat na belastingen		16.343.453	20.386.333

Kasstroomoverzicht over 2019

bedragen x € 1.000

2019 2019 2018 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

Operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huren	8.228		7.942	
Vergoedingen	247		237	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	10		15	
Renteontvangsten	3		61	
Saldo ingaande kasstroom		8.489		8.255

Uitgaven:

Betaalde erfpacht	-		-	
Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	634-		559-	
Sociale lasten	108-		94-	
Pensioenlasten	103-		79-	
Onderhoudsuitgaven	1.528-		1.256-	
Overige bedrijfsuitgaven	1.614-		1.345-	
Renteuitgaven	1.616-		1.670-	
Verhuurderheffing	815-		462-	
Leefbaarheid externe uitgaven	-		1-	
Vennootschapsbelasting	280-		825-	
Saldo uitgaande kasstromen		6.697-		6.291-

Kasstroom uit operationele activiteiten

1.791 **1.964**

(Des) investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaand bezit	1		157	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	1.011		1.260	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		1.012		1.418

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	3.807-		1.492-	
Aankoop woon- en niet- Woongelegenheden	-		-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	1.172-		1.025-	
Overige investeringen	394-		1.070-	
Externe kosten bij verkoop	34-		20-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		5.407-		3.607-

Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

4.395- **2.190-**

FVA

Ontvangsten verbindingen	-		842	
Overige ontvangsten	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Overige uitgaven	-		-	
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		-		842

Kasstroom uit (Des) investeringen

4.395- **1.348-**

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	-		3.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	677-		658-	
Aflossing ongeborgde leningen	-		-	

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

677- **2.342**

Mutatie liquide middelen

3.280- **2.958**

Overzicht totaalresultaat over 2019

bedragen x € 1

	2019	2018
Nettoresultaat na belastingen toekomend aan de rechtspersoon	16.343.454	20.386.332
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>16.343.454</u>	<u>20.386.332</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 2019

Algemeen

Toegelaten instelling

Woningstichting Nieuwkoop, gevestigd te Nieuwkoop, Kennedyplein 5b, 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 2019, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2019.

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 Burgerlijk 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 2018) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met in achtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Presentatie-en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

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

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

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

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

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

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

Eerste verwerking

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

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

Marktwaarde (vervolgwaardering)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019'). De toegelaten instelling past voor de woningen de basisvariant van het Handboek modelmatig waarderen toe. Voor het overige bezit (BOG, MOG en parkeerplaatsen) past de toegelaten instelling de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

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

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

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

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

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

Waarderingscomplex

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardemutaties

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

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

Waardering

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling 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 Ontwerp (fase 2) 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.

Investeringsubsidies 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

De toegelaten instelling past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de toegelaten instelling invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en 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 geelimineerd uit het resultaat van de toegelaten instelling. Deze correctie wordt verwerkt door eliminatie op netto-omzet en het opnemen van een overlopende post. De toegelaten instelling realiseert de geelimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzonder waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

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

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

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

Overige 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 waardeverminderingverliezen.

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 waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingverlies. 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 waardeverminderingverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad onverkochte woningen betreft woningen vanuit het bestaande bezit ('onroerende zaken Verkoop onder voorwaarden') die ter verkoop worden aangeboden.

De voorraad woningen vanuit het bestaande bezit ter verkoop wordt gewaardeerd tegen de historische kostprijs zijnde de marktwaarde in verhuurde staat op het moment van uit verhuur nemen van de woningen of tegen de lagere marktwaarde.

Voorraad materialen

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

Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar voorraden

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

Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder 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. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

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

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

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Voorzieningen

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

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

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

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

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening in verband met deelnemingen

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (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 de grondslag Toegerekende organisatiekosten- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde 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.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

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

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

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

Toegerekende organisatie-en financieringskosten

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

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

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

Personeelsbeloningen

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

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

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

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

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

Nederlandse pensioenregelingen

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

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioen-regeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekingsgraad, 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 beschikkingmacht 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 DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond-en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Leefbaarheid

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

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 in beginsel sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente 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 toegelaten instelling in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

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

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

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

Resultaat deelnemingen

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

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

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

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

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

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder 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 waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de volgende methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

Verbonden partijen

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Materiële vaste activa

1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2019 DAEB	2019 Niet-DAEB
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	55.234.436	23.108.920
Cumulatieve waardeveranderingen	76.924.197	469.541-
Marktwaaarde	<u>132.158.633</u>	<u>22.639.379</u>
Mutaties in het boekjaar		
<i>Investeringsen</i>		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiele verkrijgingen)		
Investeringsen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	332.303	597
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.357.465	
Buitengebruikstellingen en afstotingen	70.799-	
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	239.491-	
Overige mutaties:		
Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB		
Overboeking van Niet-DAEB naar DAEB	186.718	186.718-
Overige		
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde)	11.960.148	2.164.154
Saldo	<u>149.684.976</u>	<u>24.617.412</u>
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	59.497.328	23.050.622
Cumulatieve waardeveranderingen	90.187.649	1.566.790
Marktwaaarde	<u>149.684.976</u>	<u>24.617.412</u>

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

De actuele waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijnde woonegelegenheden is gebaseerd op de marktwaaarde 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 portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

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

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

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

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woonegelegenheden 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2019 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: 6,43%
- * Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 7,18%
- * Parkeergelegenheden: 6,78%
- * Intramuraal zorgvastgoed: 7,03%

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 53. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 3 gesplitst in 3 DAEB en 0 niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 655.000; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 538.000.

Hypothecaire zekerheden

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

Beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

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

De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) van de beleidswaarde zijn als volgt:	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Streefhuur van 74,94% van de maximaal redelijke huur; streefhuur per maand in €	645,59	619,01
Onderhoudsnorm	1.510	1.580
Beheerlasten	889	861
Disconteringsvoet	6,01%	6,27%

Omvang van de vier afslagen marktwaarde naar beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde:	2019 *€1.000	2018 * €1.000
Marktwaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar	174.302	154.798
Afslag 1: Beschikbaarheid	11.372-	10.062-
Afslag 2: Betaalbaarheid	52.713-	42.765-
Afslag 3: Kwaliteit	845-	6.966-
Afslag 4: Beheer	2.131-	725-
Subtotaal	67.061-	60.518-
Beleidswaarde ultimo boekjaar	107.241	94.280

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	9.184.804-
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	4.039.474
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	6.097.132-

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

2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

2019

Stand per 1 januari

Contractprijs (verkochte woningen)	20.482.234
Cumulatieve waardeveranderingen	55.317-
Boekwaarde per 1 januari	<u>20.426.917</u>

Mutaties in het boekjaar

Investerings	-
Desinvestering (Terugkoop t.b.v. vrije verkoop)	796.551-
Waardeveranderingen	3.146.017
Overboeking naar voorraad	-
Saldo	<u>22.776.382</u>

Stand per 31 december

Contractprijs (verkochte woningen)	19.284.102
Cumulatieve waardeveranderingen	3.492.280
Boekwaarde per 31 december	<u>22.776.382</u>

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2019 117 (2018:122). De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen KoopGarant, KoopComfort en MVE.

Koopgarant

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2019 99 (2018: 102) 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 2019 1 (2018:1) woning onder de KoopComfort-voorwaarden verkocht. Voor de KoopComfortwoning heeft WSN eveneens de verplichting om bij verkoop door de eigenaar als eerste koper op te treden en de woning tegen een getaxeerde prijs terug te kopen na vermindering met de ooit verstrekte korting en met verrekening van de markttechnische waarde toe- of afname conform de Fair-value afspraken die daarover zijn vastgelegd.

MVE

Daarnaast heeft WSN ultimo 2019 nog 17 (2018: 19) zogenaamde MVE @-woningen verkocht onder MVE voorwaarden. Bij 9 (2018:9) van deze woningen heeft WSN een onderhoudsverplichting. Voor al de woningen geldt de ook bij KoopGarant genoemde voorwaarde tot terugkoop bij aanbieder en afspraken inzake winst- en verliesdeling op een dergelijk moment.

De mutatiegraad van de onder voorwaarden verkochte woningen in 2019 was 4,1% (2018: 3,9%).

3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

2019

Stand per 1 januari

Aanschafprijs	3.365.174
Cumulatieve waardeveranderingen	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.365.174</u>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	<u><u>3.365.174</u></u>

Mutaties in het boekjaar

Investeringen	3.512.409
Waardeveranderingen	
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	<u>5.357.465-</u>
Saldo	<u>1.520.119</u>

Stand per 31 december

Aanschafprijs	1.520.119
Cumulatieve waardeveranderingen	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.520.119</u>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	<u><u>1.520.119</u></u>

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

2019

stand per 1 januari

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

stand per 31 december

	<u><u>-</u></u>
--	-----------------

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

4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari			
- Verkrijgingsprijzen	591.380	314.578	905.958
- Cumulatieve afschrijvingen	198.436	282.119	480.555
- Boekwaarde	<u>392.944</u>	<u>32.459</u>	<u>425.403</u>
Mutaties:			
- Investeringen	72.253	60.900	133.153
- Desinvesteringen	-	26.800-	26.800-
- Afschrijvingen	16.221-	13.341-	29.562-
- Afschrijvingen desinvesteringen	-	25.593	25.593
- Saldo	<u>56.032</u>	<u>46.352</u>	<u>102.384</u>
Stand per 31 december			
- Verkrijgingsprijzen	663.633	348.677	1.012.310
- Cumulatieve afschrijvingen	214.657	269.867	484.524
- Boekwaarde	<u>448.976</u>	<u>78.810</u>	<u>527.786</u>

5 Financiële vaste activa

	<i>Latente belasting vordering</i>	<i>Totaal</i>
stand per 1 januari	1.249.236	1.249.236
- Schattingswijziging 'doorrol' verkoopvijver	267.820-	267.820-
- Vrijval ten laste van het resultaat:		
- afschrijving	81.732-	81.732-
- onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	100.476-	100.476-
- leningen o/g	1.356-	1.356-
stand per 31 december	797.852	797.852

Latente belastingvordering

Door verschillen van de waardering tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening ontstaan belastinglatenties.

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De integrale belastingplicht betekent dat woningcorporaties een fiscale openingsbalans moesten opstellen waarbij alle activa en passiva voor de marktwaarde op 1 januari 2008 zijn opgenomen. Daarover zijn in een vaststellingsovereenkomst sectorbrede afspraken gemaakt met de Belastingdienst (de zogenaamde VSO2). Naast afspraken over de openingsbalanswaardering bevat de VSO2 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen, zoals bij combiprojecten. 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 2018 en derhalve van toepassing op het jaar 2019.

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.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,94% (2018 3,00%).

Waarderingsverschillen:	Commercieel	Fiscaal	Vershil	Vershil x % VPB	Contante waarde
- Afschrijvingsfaciliteit	11.204.634	17.403.866	6.199.232	1.345.233	820.449
- Roerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	448.976	340.035	-108.941	-23.640	-23.640
- Leningen U/G	-	4.157	4.157	1.039	1.044
Totaal	11.653.610	17.748.058	6.094.448	1.322.632	797.853

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

De toegelaten instelling voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het instandhouden van (de omvang van) haar vastgoed portefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil'waardering omdat deze zaken dus fiscaal niet afwickelen. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 139,0 miljoen (2018: € 132,6 miljoen). De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 154,9 miljoen (2018: € 135,1 miljoen).

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, danwel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt € 2,6 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een hogere fiscale waarde (€ 10,8 miljoen) dan de commerciële waarde (€ 8,2 miljoen). De toegelaten instelling heeft de intentie om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve waardoor een verkoop niet tot directe afwikkeling leidt. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd. Doordat in bepaalde situaties de fiscale boekwaarde van het vastgoed hoger is dan de commerciële boekwaarde waardeert deze o.g.v. een afschrijvingsfaciliteit. Hiervoor is een latentie gevormd ter hoogte van ca € 0,8 miljoen (2018: € 0,9 miljoen) op basis van contante waarde en een tarief van 21,7%.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

In de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' bevindt zich een waarderingsverschil waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De latentie is gewaardeerd op 21,7% van het waarderingsverschil.

Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningen- en derivatenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De contante waarde van 21,7% van het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille ad € 1.044 (2018: € 2.401) is als vordering geactiveerd.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 3,2 miljoen (2018: € 3,3 miljoen). De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Door het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de toegelaten instelling inzake de terugkoop kan de bepaling van het moment van terugkoop van deze woningen niet betrouwbaar worden bepaald. Het tijdelijke verschil is daaruit volgend niet in de balans gewaardeerd.

Vlottende Activa

6 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2019	2018
Vastgoed bestemd voor de verkoop	363.429	-
	<u>363.429</u>	<u>-</u>

Deze post heeft betrekking op de voorraad woningen ultimo boekjaar. Het aantal bedraagt 2 (2018: 0).

7 Overige voorraden

	2019	2018
Voorraad materialen	7.411	7.276
	<u>7.411</u>	<u>7.276</u>

Vorderingen

8 Huurdebiteuren

	2019	2018
Huurdebiteuren	98.441	136.433
Af: voorziening wegens oninbaarheid	32.315-	21.901-
	<u>66.126</u>	<u>114.532</u>

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

9 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Vennootschapsbelasting	233.479	507.332
	<u>233.479</u>	<u>507.332</u>

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

10 Overige vorderingen

	2019	2018
Diverse vorderingen	10.285	6.819
	<u>10.285</u>	<u>6.819</u>

11 Overlopende activa

	2019	2018
Rente	-	-
Overige	252.696	37.538
	<u>252.696</u>	<u>37.538</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

	2019	2018
WoningNet Holland Rijnland	1.551	1.551
	<u>1.551</u>	<u>1.551</u>

Per 26 maart 2019 biedt WSN haar huurwoningen aan via het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland. Voorheen ging dit via WoningNet Holland Rijnland. In 2013 heeft WSN 100 aandelen van WoningNet Holland Rijnland aangekocht. De marktwaarde van de aandelen (niet ter beurse genoteerde effecten, die tegen verkrijgingsprijs worden gewaardeerd) bedraagt € 1.648 (2018: € 1.648). De effecten zijn niet geblokkeerd als onderpand voor verleende bankkredieten.

13 Liquide middelen

	2019	2018
Vrij opneembare banktegoeden	524.107	5.400.159
Spaartegoeden	1.604.088	8.050
	<u>2.128.195</u>	<u>5.408.209</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 2018	72.109.068	28.815.581	100.924.649
Mutatie herwaardering	16.262.857	16.262.857-	-
resultaat boekjaar		20.386.333	20.386.333
stand per 1 januari 2019	<u>88.371.925</u>	<u>32.939.057</u>	<u>121.310.982</u>
mutatie herwaardering	13.983.948	13.983.948-	-
resultaat boekjaar	-	16.343.453	16.343.453
Stand per 31 december 2019	<u>102.355.873</u>	<u>35.298.562</u>	<u>137.654.435</u>

Resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen heeft besloten het resultaat na belastingen over het boekjaar 2019 ad € 16.343.453 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Beleidswaarde

Per 31 december 2019 is in totaal € 101,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2018: € 88,3 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 67 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Toegelaten instelling. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming en de bestemming van het eigen vermogen

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

15 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.

Langlopende schulden

16 Leningen kredietinstellingen

	2019	2018
Stand per 1 januari van leningen overheid en kredietinstellingen	42.642.620	40.300.242
Mutaties:		
- Nieuw opgenomen leningen	-	3.000.000
- Aflossingen	676.705-	657.622-
- Overige mutaties	-	-
Saldo	<u>41.965.915</u>	<u>42.642.620</u>
- Aflossing komend jaar	696.645-	676.705-
Stand per 31 december van leningen overheid en kredietinstellingen	<u>41.269.270</u>	<u>41.965.915</u>
	2019	2018
De looptijd van de totale leningportefeuille is als volgt:		
< 1 jaar (opgenomen onder kortlopende schulden)	696.645	676.705
1-5 jaar	5.962.706	6.425.482
> 5 jaar	<u>35.306.565</u>	<u>35.540.433</u>
	<u>41.965.916</u>	<u>42.642.620</u>

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

	Leningen
Vastrentende leningen	21.045.916
Variabel rentende leningen	4.000.000
Extended leningen	-
Basisrenteleningen	16.920.000
Stand per 31 december 2019	<u>41.965.916</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 nieuwe rente hoger danwel lager is dan de oude contractrente
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere danwel lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) is gebaseerd op 3-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van 0% 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 0,12% en 0,19%.

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2019 uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 3,76% (2018: 3,77%).

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

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 25,4 jaar (2018: 26,2 jaar).

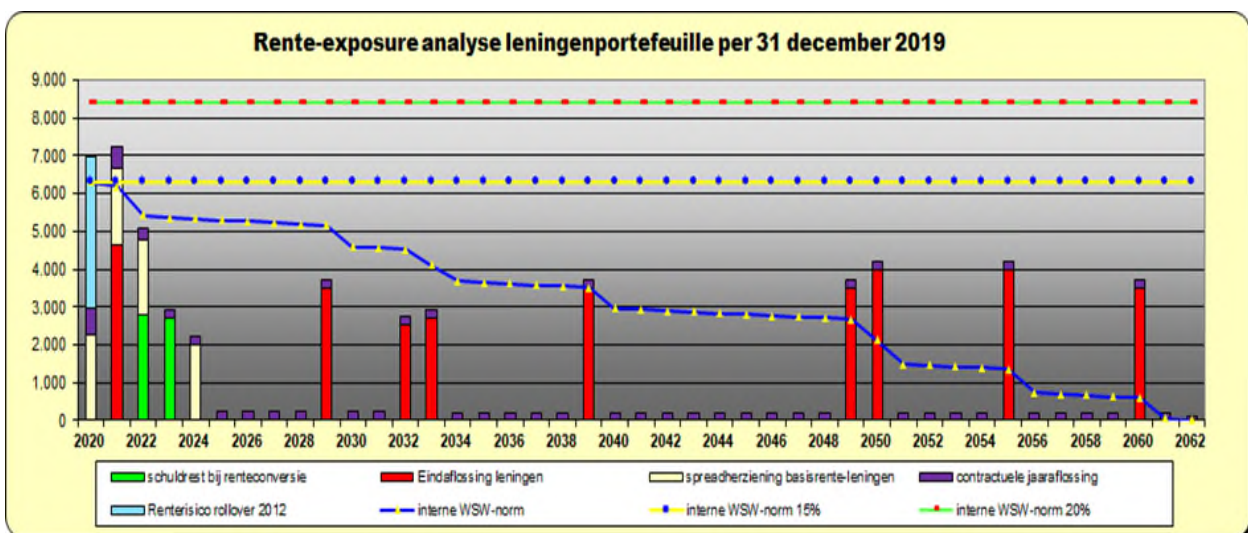
Renterisico bij herfinanciering

In november 2018 is het nieuwe gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW verschenen. Op basis hiervan is in 2019 de financieringsstrategie voor 2019-2021 vastgesteld. Het rente- en looptijdenbeleid van WSN is er nog steeds op gericht jaarlijks niet meer dan 15 % renterisico bij herfinanciering te lopen.

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

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

Het renterisico van de bestaande leningenportefeuille per 31 december 2019 (* € 1.000) ziet er als volgt uit:



In de leningenportefeuille is een in mei 2012 afgesloten rollover lening van € 4,0 miljoen opgenomen. De minimale opname van deze flex-rollover bij de BNG bedraagt € 1,0 miljoen. Per 31 december 2019 was € 4 miljoen (2018: € 4 miljoen) opgenomen.

NB in de grafiek is de spreadherziening van de basisrenteleningen voor 50% meegenomen (overeenkomstig het gezamenlijk beoordelingskader van WSW en AW).

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 2019	rente	Spreadherzie- ningsdatum	Huidige spread en looptijd	Looptijd (jaren) / tot (jaar)
NWB	Lineair-basisrente	€ 4.620.000	3,64%	1-sep-20	0,17%, periode 5 jaar	50/2061
NWB	Lineair-basisrente	€ 4.300.000	3,74%	2-jul-21	0,19%, periode 5 jaar	50/2062
NWB	Fixe-basisrente	€ 4.000.000	4,09%	3-okt-22	0,12%, periode 4 jaar	45/2055
NWB	Fixe-basisrente	€ 4.000.000	4,15%	2-jul-24	0,15%, periode 5 jaar	40/2050

Herfinancieringsrisico

Het herfinancieringsrisico van de portefeuille in de komende 5 jaar bedraagt maximaal € 4,6 miljoen in 2021. Dit betreft het risico dat een vervallen financiering niet opnieuw gefinancierd kan worden en heeft betrekking op twee leningen in genoemd jaar. De verplichte eindaflossing van de flexrolloverlening ad. € 4,0 miljoen en de eindaflossing van een fixe-lening ad. € 0,6 miljoen.

Tegenpartijrisico

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

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	18.045.916
Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB)	23.920.000
Stand per 31 december 2019	<u>41.965.916</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 beperkt.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 25,4 jaar (2018: 26,2 jaar).

Leningen met uitgestelde storting

Per 31 december 2019 heeft WSN geen leningen met uitgestelde storting na 2019 afgesloten (2018: evenmin leningen met uitgestelde storting).

17 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkopen onder voorwaarden

	2019
stand per 1 januari	20.372.710
mutaties	
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-
- Terugkoop verplichting vervallen ivm gerealiseerde terugkopen	793.739-
- Waardemutatie terugkoopverplichting	-
	<u>2.558.281</u>
stand per 31 december	<u>22.137.252</u>

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2019 uit hoofde van de regeling Koopgarant, Koopcomfort en MVE een terugkoopverplichting inzake 117 (2018: 122) woningen. De MVE regeling houdt in dat de woningen zijn verkocht met een korting van 0-20%. Afhankelijk van het verleende kortingspercentage varieert het aandeel van de koper bij de waardestijging van de woning tussen 100 en 60%. De koper deelt in deze regeling niet mee in de waardedaling.

De Koopgarant regeling houdt in dat de woningen zijn verkocht met een korting van 10-25%. Afhankelijk van het verleende kortingspercentage varieert het aandeel van de koper bij de waardestijging 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.

18 Overige schulden

	2019
Overige schulden	9.175
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-
Stand per 1 januari 2019	9.175
Mutaties 2019:	
- Ontvangen waarborgsommen	-
- Terugbetaalde waarborgsommen	-
Stand per 31 december 2019	<u>9.175</u>
Af: Kortlopende deel per 31 december 2019	-
Langlopende deel per 31 december 2019	<u>9.175</u>
Looptijd van:	
-Niet langer dan 1 jaar	-
-Tussen 1 en 5 jaar	9.175
-Langer dan 5 jaar	-

Kortlopende schulden

	2019	2018
19 Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van langlopende schulden	696.645	676.705
	<u>696.645</u>	<u>676.705</u>
20 Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	263.544	913.201
	<u>263.544</u>	<u>913.201</u>
21 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	160.919	258.329
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	22.604	20.982
Vennootschapsbelasting	-	-
	<u>183.523</u>	<u>279.311</u>
De vennootschapsbelasting is toegelicht bij de VPB-last in de Winst- en Verliesrekening.		
22 Schulden ter zake van Pensioenen	<u>20.480</u>	20.602
23 Overige schulden		
Overige	13.951	18.334
	<u>13.951</u>	<u>18.334</u>
24 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente op leningen	628.308	642.021
Vooruitontvangen huren	43.074	44.348
Nog te betalen huur kantoorhuisvesting	-	-
Nog te betalen kosten groot onderhoud	-	-
Overige	68.042	94.694
	<u>739.424</u>	<u>781.063</u>

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

25 Financiële instrumenten

Algemeen

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

De toegelaten instelling zet geen afgeleide 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 miljoen (2018: € 0 miljoen), zijnde deelnemingen en vorderingen op deelnemingen en overige financiële vaste activa. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 0,3 miljoen (2018: € 0,2 miljoen).

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 66 duizend (2018: € 115 duizend) zijn verspreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.

Renterisico en kasstroomrisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele 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 2019 € 71,2 miljoen (2018: € 65,0 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van de 6 maands euribor-renteswap curve (2018: idem). De boekwaarde bedraagt ultimo 2019 € 42 miljoen (2018: € 42,6 miljoen).

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

Valutarisico

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

Prijrisico

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

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.

26 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Huurverplichtingen

De voor 2020 met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 24.000 (2019: € 23.000).

Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige garanties.

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

Borgstelling

Per 31 december 2019 zijn er geen borgstellingen verstrekt (2018: Geen).

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2019 € 1,6 miljoen (2018: € 1,6 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op maximaal 3,85% (2018: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. In de berekening telt het schuldrestant van collegiale leningen voor 33,3% mee en voor variabele hoofdsomleningen wordt ervan uitgegaan dat 75% van de maximale hoofdsom is opgenomen.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per €1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar. De meerjarenbegroting van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de jaren 2020 en verder) is nog niet vastgesteld. In de bijlage bij brief Bijdrageheffing Aw 2019 heeft de minister aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de komende jaren) circa €15 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een thet DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoning

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2019 is vastgesteld op €0 en aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 van circa 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB als de niet-DAEB-tak. Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn: 2020 €84.000, 2021 €87.000, 2022 €92.000, 2023 €99.000 en 2024 €102.000.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (tot €720,42 per maand), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. De WOZ-waarde per object was voor de berekening van de heffing 2019 gemaximeerd op €270.000 Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

Het tarief vanaf 2020 bedraagt 0,592%, in 2021 0,592% in 2022 0,563% in 2023 0,537% en vanaf 2024 tot en met 2036 0,538% en vanaf 2037 0,537%.

Investeringsverplichtingen

Centrumplan Nieuwveen

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

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

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

Overige investeringsverplichtingen

WSN is per 31 december 2019 geen (2018 : € 3.251.875) verplichtingen richting leveranciers voor nieuwbouw-projecten en planmatig onderhoud aangegaan.

Overeenkomst NCCW

WSN heeft een éénjarig contract met NCCW afgesloten inzake het gebruik van het automatiseringssysteem BIS NOA. De overeenkomst loopt t/m 31-12-2020 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.

Bedrijfsopbrengsten

Alle opbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland

27 Huuropbrengsten	2019	2018
Netto huur	8.223.735	8.308.710
Huurderving wegens leegstand	30.963-	387.096-
Huurderving wegens oninbaarheid	7.288-	4.267-
	<u>8.185.484</u>	<u>7.917.347</u>
Huurderving in % van de nettohuur	0,38%	4,66%
Huurachterstand in % van de nettohuur	1,20%	1,64%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

De nettohuur van de woongelegenheden (exclusief intramuraal zorgvastgoed en niet woongelegenheden) is per 1 juli 2019 verhoogd met gemiddeld 2,44% (2018: 1,74%).

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 (huurharmonisatie).

Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2019 is 1,6% (2018: 1,4%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2019 dus 2,6% (2018: 2,4%).

28 Opbrengsten servicecontracten	2019	2018
Servicecontracten	242.985	243.904
Onderhoudsservice	26.774	26.608
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	812-	860-
Te verrekenen met bewoners	2.619	27.248-
	<u>271.566</u>	<u>242.404</u>

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

29 Lasten servicecontracten	2019	2018
Servicekosten	260.376	215.416
Onderhoudsservice	26.506	36.269
	<u>286.882</u>	<u>251.685</u>

30 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	699.622	666.726
Overig	28.153	13.675
	<u>727.775</u>	<u>680.401</u>

31 Lasten onderhoudsactiviteiten	2019	2018
Klachtenonderhoud	460.848	469.964
Mutatieonderhoud	126.953	178.450
Asbestonderhoud	38.168	70.251
Planmatig onderhoud	622.342	719.175
Toegerekende organisatiekosten	583.471	419.790
	<u>1.831.782</u>	<u>1.857.630</u>

32 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2019	2018
Belastingen exploitatie	325.977	333.526
Saneringsheffing	-	82.927
Verhuurderheffing	815.046	461.813
Erfpacht	-	-
Verzekeringen	36.234	34.318
Contributies (Aedes)	10.177	10.709
Algemeen beheerkosten VVE	11.778	9.802
Overig	6.918	7.691
	<u>1.206.130</u>	<u>940.786</u>

In 2018 is er een korting ontvangen van € 410.000 (verhuurderheffing) inzake transformatie van niet-woongelegenheden naar woongelegenheden voor het project Aar en Amstel.

33 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2019	2018
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.012.100	1.260.252
Directe verkoopkosten	<u>25.177-</u>	<u>22.715-</u>
Opbrengst vastgoedportefeuille	986.923	1.237.537
Toegerekende organisatiekosten	50.465-	46.627-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	846.149-	1.025.332-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>90.309</u>	<u>165.578</u>

Het gepresenteerde resultaat heeft betrekking op de verkoop van in totaal 1 (2018: 0) reguliere woningen en 4 (2018: 5) verkopen van teruggekochte VOV woningen.

34 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	2019	2018
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	1.132.841-
Toegerekende organisatiekosten	<u>95.163</u>	<u>174.453</u>
	<u>95.163</u>	<u>958.388-</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). In 2018 is de berekende marktwaarde hoger dan de stichtingskosten waardoor de ORT is teruggenomen.

34 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2019	2018
DAEB vastgoed in exploitatie	11.960.148	14.611.610
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.164.154	2.528.395
	<u>14.124.302</u>	<u>17.140.005</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.

34 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht	2019	2018
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV activa	3.146.017	980.120
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV passiva	2.558.281-	789.495-
Waardeverandering als gevolg van terugkoop	2.813-	6.200
	<u>584.923</u>	<u>196.825</u>

De niet-gerealiseerde waardemutatie vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt met name veroorzaakt door de positieve waarde ontwikkeling van deze portefeuille. In 2019 bedraagt deze positieve waarde ontwikkeling in totaal 15,4% (2018: 5,04%) voor een bedrag van € 587.736 (2018: € 190.625). De terugkoop in 2019 van in totaal 4 woningen heeft geresulteerd in een resultaat van € 2.813 negatief.

34 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	2019	2018
Niet gerealiseerde waardeveranderingen voorraad woningen	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

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

35 Overige organisatiekosten	2019	2018
Totale organisatiekosten	1.602.065	1.452.563
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	699.622-	666.726-
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	583.472-	419.791-
Af: toegerekende organisatiekosten nieuwbouw	95.163-	174.453-
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	50.465-	46.627-
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	36.367-	20.336-
	<u>136.977</u>	<u>124.630</u>

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

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

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

Lonen en Salarissen	2019	2018
Salarissen	633.634	560.038
Sociale lasten	105.515	94.784
Pensioenlasten	103.023	89.365
Overige personeelskosten	83.264	56.337
	<u>925.436</u>	<u>800.524</u>

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2019 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 10,7 (2018: 9,8). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

	2019	2018
Management	0,9	0,6
Exploitatie	6,2	5,6
Projectontwikkeling	0,0	0,0
Administratie	2,8	2,8
Overige	0,8	0,8
	<u>10,7</u>	<u>9,8</u>

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De belangrijkste kenmerken van de pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

Het pensioenfonds heeft de uitvoering uitbesteed aan APG. De uitvoeringsovereenkomst is in 2016 voor onbepaalde tijd verlengd. De belangrijkste kenmerken van deze uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

Per 31 december 2019 bedraagt de (maand)dekkingsgraad van SPW 113,1%. (eind december 2018: 110,3%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB.

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (2018: 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgescreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

Omdat de beleidsdekkingsgraad ultimo 2019 (evenals ultimo 2018) lager was dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2019 heeft het fonds een reservetekort (idem ultimo 2018). Het fonds heeft voor 1 april 2019 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Afschrijvingen op materiele vaste activa	2019	2018
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	29.562	23.531
	<u>29.562</u>	<u>23.531</u>

36 Opbrengst overige activiteiten	2019	2018
Opbrengst overige activiteiten	11.979	13.464
Kosten van overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	<u>11.979</u>	<u>13.464</u>

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

37 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2019	2018
Leningen aan deelnemingen	82	40.688
Rente op uitgezette middelen	2.773	386-
	<u>2.855</u>	<u>40.302</u>

38 Rentelasten en soortgelijke kosten	2019	2018
Leningen overheid en kredietinstellingen	1.602.070	1.641.955
Rente Overige	-	11.391
	<u>1.602.070</u>	<u>1.653.346</u>

39 Belastingen

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). In 2019 is er een acute fiscale last (na verrekening) van € 583.024 (2018: € 437.683). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2019 bedraagt € 1.004.819 (2018: € 737.972) ofwel 5,79% (2018: 3,49%) van het resultaat voor belastingen en bestaat uit de volgende componenten.

	2019	2018
Acute belastingen boekjaar	583.024-	437.683-
Acute belastingen voorgaande jaren	29.589	65.404
Mutatie latente belastingen	451.384-	365.693-
	<u>1.004.819-</u>	<u>737.972-</u>

Acute belastingen boekjaar

De acute belastingen zijn als volgt bepaald:

Resultaat vóór belastingen:	17.348.272	21.124.305
· Afschrijvingen	458.130-	729.278-
· Verkoopresultaat bestaand bezit	138.647-	167.900-
· Activering woningverbeteringen	-	16.247-
· Saneringsheffing	-	82.927
· Waardeveranderingen	14.614.062-	18.295.218-
· Toegerekende organisatiekosten nieuwbouw aan waardeveranderingen	95.163-	174.453-
· Deelnemingsvrijstelling	-	20.093
· Niet aftrekbare rente i.v.m. ATAD1	387.449	
· Overige tijdelijke en permanente verschillen	5.485	9.423
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	<u>14.913.067-</u>	<u>19.270.653-</u>
Verliesverrekening	-	-
Belastbaar bedrag	<u>2.435.205</u>	<u>1.853.652</u>
Af: Herinvesteringsreserve	63.107	62.917
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar	<u>2.372.098</u>	<u>1.790.735</u>

Acute belastingen boekjaar	583.024-	437.683-
----------------------------	----------	----------

Acute belastingen voorgaande jaren

De acute belastingen over 2018 zoals blijkt uit de ingediende aangifte over 2018 is hoger dan de in de jaarrekening 2018 opgenomen inschatting. Dit leidt in boekjaar 2019 tot een last van € 29.589. Het belastbaar bedrag 2018 was in de jaarrekening 2018 ingeschat op € 437.683. De hogere last in de aangifte 2018 wordt m.n. veroorzaakt door de fiscale verwerking van de verkoopresultaten in de aangifte.

40 Resultaat deelnemingen	2019	2018
Resultaat deelnemingen	-	20.093-
	<u>-</u>	<u>20.093-</u>

Het resultaat deelneming in 2018 betreft de afwaardering tot de opbrengst verkoop in 2018 van de deelneming DEVA B.V.

41 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.

42 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 2019	KPMG overig 2019	KPMG totaal 2019
Onderzoek van de jaarrekening	50.657	-	50.657
Andere controle opdrachten	17.938	-	17.938
Correctie schuld 2018	7	-	7
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>68.602</u>	<u>-</u>	<u>68.602</u>
	2018	2018	2018
Onderzoek van de jaarrekening	48.945	-	48.945
Andere controle opdrachten	17.326	-	17.326
Correctie schuld ultimo 2017	408	-	408
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>66.679</u>	<u>-</u>	<u>66.679</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 (2018) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 (2018), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2019 (2018) zijn verricht.

43 Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het Corona-virus (COVID-19) heeft in de loop van december 2019 in China plaatsgevonden en de wereldwijde verspreiding en de daarbij behorende gevolgen en overheidsmaatregelen waren per jaareinde 2019 nog niet aan de orde en niet van invloed op de activiteiten van corporaties. Derhalve worden de gevolgen van de uitbraak van het coronavirus aangemerkt als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

In 2020 heeft in het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal.

Wij zijn nagegaan of de impact van het Coronavirus gevolgen heeft voor de gehanteerde continuïteitsveronderstelling bij het opstellen van de jaarrekening. Wij zien daarbij het volgende:

- We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Dit betekent dat de bedrijfsvoering geborgd is.

- De huurinkomsten vertonen op dit moment geen belangrijke terugval. Daar waar nodig leveren we maatwerk.

- De reguliere onderhoudsactiviteiten lopen normaal door binnen het RIVM protocol.

Wij verwachten dat op korte termijn de negatieve impact op onze kasstromen beperkt zal zijn. WSN heeft voorts een goede liquiditeits- en financieringspositie. Naar onze inschatting verwachten wij, gebaseerd op onze huidige kennis en beschikbare informatie, dat de COVID-19 gebeurtenissen geen bedreiging voor de continuïteit van onze organisatie vormen.

44 WNT-verantwoording 2019 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 (bij een full-time invulling gedurende het volledige jaar) toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 102.000, zijnde het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse B.

Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang en 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	C. Nolet
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,8889
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	76.674
Beloningen betaalbaar op termijn	13.988
<i>Subtotaal</i>	90.663
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	90.667
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	90.663
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2018	
bedragen x € 1	C. Nolet
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/5- 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,89
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	49.204
Beloningen betaalbaar op termijn	8.870
<i>Subtotaal</i>	58.074
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	58.472
Totale bezoldiging	58.074

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	E.J. Koeslag	Drs. H.G. Bogerd	Drs. A.W.M. van der Heide-Huijsmans	Dr. W.P. de Ridder
Functiegegevens	voorzitter RvC	vice-voorzitter RvC	commissaris	vice-voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 15/3	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	11.200	1.515	7.475	7.475
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	2.068	10.200	10.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	11.200	1.515	7.475	7.475
Gegevens 2018				
bedragen x € 1	E.J. Koeslag	Drs. H.G. Bogerd	Drs. A.W.M. van der Heide-Huijsmans	Dr. W.P. de Ridder
Functiegegevens	voorzitter RvC	vice-voorzitter RvC	commissaris *1	commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/4 - 31/12	1/1 - 30/3 en 1/5 - 31/12	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	8.025	6.531	8.625	2.375
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.075	8.995	9.800	3.276

*1: Bezoldiging 2018 betref de commissarissenvergoeding WSN van € 7.125 exclusief BTW en een vergoeding inzake deelneming DEVA van € 1.500 exclusief BTW. Totaal € 8.625 exclusief BTW.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag (i.c. € 189.000 x deeltijdfactor) hebben ontvangen. Er zijn in 2019 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 WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

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

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

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

Balans DAEB per 31 december 2019

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	2019	2018
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
- Daeb vastgoed in exploitatie	149.684.976	132.158.633
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	15.665.400	14.286.753
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	289.315	2.134.370
	165.639.691	148.579.756
Materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	527.786	425.403
	527.786	425.403
Financiële vaste activa		
- Latente belasting vordering	491.583	643.619
- Overige vorderingen	-	-
- Interne lening	1.415.001	2.371.001
- Netto vermogenswaarde niet-Daeb	25.582.300	22.842.510
	27.488.884	25.857.130
Totaal vaste activa	193.656.362	174.862.289
Vlottende activa		
Vorraden		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	363.429	-
- Overige voorraden	7.411	7.276
	370.840	7.276
Vorderingen		
- Huurdebiteuren	58.798	111.283
- Belastingen en premies sociale verzekering	178.914	381.610
- Overige vorderingen	10.285	6.819
- Overlopende activa	44.010	33.409
	292.007	533.121
Effecten	1.551	1.551
Liquide middelen	1.624.643	4.747.370
Totaal vlottende activa	2.289.041	5.289.318
Totaal activa	195.945.403	180.151.607

Passiva

	2019	2018
Eigen vermogen	137.654.435	121.310.982
Voorzieningen		
- Voorziening latente belastingverplichting	-	-
Totaal voorzieningen	-	-
Langlopende schulden		
- Leningen kredietinstellingen	41.269.270	41.965.915
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.157.104	14.249.249
- Overige schulden	-	9.175
Totaal langlopende schulden	56.426.375	56.224.340
Kortlopende schulden		
- Schulden aan kredietinstellingen	696.645	676.705
- Schulden aan leveranciers	247.435	890.755
- Belastingen en premies sociale verzekering	163.335	248.587
- Schulden ter zake van pensioenen	18.227	18.336
- Overige schulden	12.416	16.317
- Overlopende passiva	726.535	765.584
Totaal kortlopende schulden	1.864.593	2.616.285
Totaal passiva	195.945.403	180.151.607

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2019

in euro's

	2019	2018
Huuropbrengsten	6.866.243	6.621.964
Opbrengsten servicecontracten	223.883	194.681
Lasten servicecontracten	240.740-	204.751-
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	647.720-	612.649-
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.605.770-	1.696.258-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.111.559-	839.038-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.484.337	3.463.949
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	726.526	720.403
Toegerekende organisatiekosten	44.914-	41.498-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	645.899-	567.200-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	35.713	111.705
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	95.163-	958.388
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.960.148	14.611.610
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	470.792	164.408
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.335.777	15.734.406
Opbrengsten overige activiteiten	6.791	7.867
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	6.791	7.867
Overige organisatiekosten	121.909	110.921
Leefbaarheid	36.367	21.437
Waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	59.371-	98.959-
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.599.297	1.653.346
Saldo financiële baten en lasten	1.539.926	1.554.387
Resultaat voor belastingen	14.164.417	17.631.182
Belastingen	560.754-	252.160-
Resultaat deelnemingen	2.739.790	3.007.311
Resultaat na belastingen	16.343.453	20.386.333

Kasstroomoverzicht DAEB over 2019

bedragen x € 1.000

2019

2019

2018

2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

Operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huren	6.922		6.646	
Vergoedingen	202		189	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	5		8	
Betaalde erfpacht	-		-	
Renteontvangsten	62		99	
Saldo ingaande kasstroom		7.191		6.942

Uitgaven:

Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	564-		498-	
Sociale lasten	96-		83-	
Pensioenlasten	91-		70-	
Onderhoudsuitgaven	1.402-		1.160-	
Overige bedrijfsuitgaven	1.410-		1.172-	
Renteuitgaven	1.616-		1.670-	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-		-	
Verhuurderheffing	773-		416-	
Leefbaarheid externe uitgaven	-		1-	
Vennootschapsbelasting	206-		582-	
Saldo uitgaande kasstromen		6.159-		5.653-

Kasstroom uit operationele activiteiten

1.033

1.289

(Des) investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaand bezit	1		-	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	746		730	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		747		730

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	3.807-		1.492-	
Aankoop woon- en niet- Woongelegenheden	187-		-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	768-		567-	
Overige investeringen	393-		1.061-	
Externe kosten bij verkoop	27-		9-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		5.182-		3.129-

Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

4.435-

2.399-

FVA

Ontvangsten verbindingen	-		-	
Overige ontvangsten	-		-	
Ontvangen aflossing interne lening	956		1.802	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Overige uitgaven	-		-	
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		956		1.802

Kasstroom uit (Des) investeringen

3.479-

597-

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	-		3.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	677-		658-	
Aflossing ongeborgde leningen	-		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		677-		2.342

Mutatie liquide middelen

3.123-

3.034

Balans niet-DAEB per 31 december 2019

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	2019	2018
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
- Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	24.617.412	22.639.379
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	7.110.982	6.140.164
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.230.804	1.230.804
	32.959.198	30.010.347
Materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
	-	-
Financiële vaste activa		
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
- Latente belasting vordering	306.270	605.618
- Overige vorderingen	-	-
	306.270	605.618
Totaal vaste activa	33.265.468	30.615.965
Vlottende activa		
Vorraden		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
- Overige voorraden	-	-
	-	-
Vorderingen		
- Huurdebiteuren	7.328	3.249
- Belastingen en premies sociale verzekering	54.572	125.721
- Overige vorderingen	-	-
- Overlopende activa	208.686	4.129
	270.586	133.099
Effecten	-	-
Liquide middelen	503.545	660.839
	774.131	793.939
Totaal vlottende activa	774.131	793.939
Totaal activa	34.039.598	31.409.904

Passiva

	2019	2018
Eigen vermogen	25.582.300	22.842.510
Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
- Voorziening latente belastingverplichting	-	-
Totaal voorzieningen	-	-
Langlopende schulden		
- Leningen kredietinstellingen	-	-
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.980.148	6.123.461
- Interne lening	1.415.001	2.371.001
- Overige schulden	9.175	-
Totaal langlopende schulden	8.404.324	8.494.462
Kortlopende schulden		
- Schulden aan kredietinstellingen	-	-
- Schulden aan leveranciers	16.109	22.446
- Belastingen en premies sociale verzekering	20.188	30.724
- Schulden ter zake van pensioenen	2.253	2.266
- Overige schulden	1.535	2.017
- Overlopende passiva	12.889	15.479
Totaal kortlopende schulden	52.974	72.932
Totaal passiva	34.039.598	31.409.904

Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2019

in euro's

	2019	2018
Huuropbrengsten	1.319.241	1.295.383
Opbrengsten servicecontracten	47.683	47.723
Lasten servicecontracten	46.142-	46.934-
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	80.055-	67.752-
Lasten onderhoudsactiviteiten	226.012-	161.373-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	94.571-	101.748-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	920.144	965.299
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.007.497	1.247.134
Toegerekende organisatiekosten	5.551-	5.129-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	947.350-	1.188.132-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	54.596	53.873
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.164.154	2.528.395
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	114.131	32.418
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.278.285	2.560.813
Opbrengsten overige activiteiten	5.188	5.597
Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	5.188	5.597
Overige organisatiekosten	15.067	13.709
Leefbaarheid	-	-
Waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	40.688-
Rentelasten en soortgelijke kosten	59.289	99.345
Saldo financiële baten en lasten	59.289	58.657
Resultaat voor belastingen	3.183.856	3.513.216
Belastingen	444.066-	485.812-
Resultaat deelnemingen	-	20.093-
Resultaat na belastingen	2.739.790	3.007.311

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2019

bedragen x € 1.000

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

Operationele activiteiten

Ontvangsten:

	2019	2019	2018	2018
Huren	1.305		1.296	
Vergoedingen	46		48	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	5		6	
Betaalde erfpacht	-		-	
Renteontvangsten	-		61	
Saldo ingaande kasstroom		1.355		1.411

Uitgaven:

Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	70-		62-	
Sociale lasten	12-		10-	
Pensioenlasten	11-		9-	
Onderhoudsuitgaven	126-		95-	
Overige bedrijfsuitgaven	204-		173-	
Renteuitgaven	59-		99-	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-		-	
Verhuurderheffing	42-		45-	
Leefbaarheid externe uitgaven	-		-	
Vennootschapsbelasting	74-		242-	
Saldo uitgaande kasstromen		598-		735-

Kasstroom uit operationele activiteiten

757 **676**

(Des) investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaand bezit	187		157	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	265		1.260	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		452		1.418

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	-		-	
Aankoop woon- en niet- Woongelegenheden	-		-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	404-		1.188-	
Overige investeringen	1-		9-	
Externe kosten bij verkoop	7-		12-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		411-		1.209-

Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

41 **209**

FVA

Ontvangsten verbindingen	-		842	
Overige ontvangsten	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Overige uitgaven	-		-	
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		-		842

Kasstroom uit (Des) investeringen

41 **1.051**

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	-		-	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	-		-	
Aflossing ongeborgde leningen	-		-	
Aflossing interne lening	956-		1.802-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		956-		1.802-

Mutatie liquide middelen

157- **76-**

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten bestaan uit de exploitatie van 102 woningen, 70 garages en 8 commerciële bedrijfsruimtes.

Nieuwkoop, 23 juni 2020

Het bestuur:

C. Nolet

De Raad van Commissarissen:

E.J. Koeslag

Dr. W.P. de Ridder

drs. M.M.A. Springer

Overige gegevens

Controleverklaring

De controleverklaring van KPMG is opgenomen op de volgende bladzijde.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 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 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen op pagina 59, 60 en 71 van de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Nieuwkoop een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing

van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het Bestuursverslag;
- verslag van de Raad van Commissarissen (RvC);
- 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 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het Bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de 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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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 gerede 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 inadequaaf 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.

Den Haag, 23 juni 2020
KPMG Accountants N.V.

J.G.A. Bruinsma RA



Volkshuisvestingsverslag 2019

Inhoudsopgave Volkshuisvestingsverslag

- 1 **Dienstverlening op orde** | 2
 - 1.1 Optimaliseren dienstverlening en klantbediening | 3
 - 1.2 Intensiveren huurdersbelangen en participatie | 4
 - 1.3 Gezamenlijke klachtencommissie | 4
 - 1.4 Huurcommissie | 5

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

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

- 4 **Projecten herontwikkeling nieuwbouw en aankoop** | 20
 - 4.1 Herontwikkeling | 21
 - 4.2 Nieuwbouw | 21
 - 4.3 Aankoop | 21

- Gebruikte afkortingen in jaarverslag** | 23

► 1 Dienstverlening op orde



1.1 Optimaliseren dienstverlening en klantbediening

1.1.1 Het KWH-huurlabel

Het optimaliseren van onze dienstverlening is één van de fundamenten uit ons ondernemingsplan. Om een goed inzicht in onze klanttevredenheid te krijgen, laten we al jarenlang de kwaliteit van onze dienstverlening meten door KWH, het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Hieronder worden de resultaten over 2019 op de verschillende onderdelen weergegeven (tabel 1).

Wij zijn er in geslaagd om in 2019 te voldoen aan de norm van het KWH label. Op de onderdelen 'Reparaties en Onderhoud' spanden wij ons extra in, onder andere door een bijeenkomst over klanttevredenheid met onze aannemers. Dat heeft geresulteerd in een hoger KWH cijfer in 2019 op deze onderdelen dan in het afgelopen jaar. De aandacht gaat in het komende jaar uit naar 'Woning zoeken' en 'Huur opzeggen'.

1.1.2 Aedes Benchmark

Ook onze brancheorganisatie Aedes toetst hoe de verschillende corporaties het ten opzichte van elkaar doen als het gaat om de dienstverlening. Woningstichting Nieuwkoop scoorde in 2019 gemiddeld een C op het onderdeel 'huurdersoordeel'.

De methodiek waarmee het huurdersoordeel wordt gemeten is gebaseerd op het KWH, maar vindt plaats over slechts een deel van het (verslag)jaar. Hierdoor kunnen er verschillen ontstaan in de behaalde rapportcijfers (tabel 2).

1.1.3 Persoonlijke dienstverlening

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

De telefoon blijft het meest gebruikte middel voor contact. Wij zijn dagelijks telefonisch bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 09.00 tot 17.00 en op vrijdag van 09.00 tot 12.30 uur. Na kantoor tijden 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 uren-bereikbaarheid en een efficiënte doorgeleiding van de vraag.

Tabel 1: resultaten meting KWH

Onderdeel	2019	% tevreden huurders 2019	2018	2017	Norm
Algemene dienstverlening	7,4	84%	7,4	7,2	7
Woning zoeken	6,8	82%	7,9	6,6	7
Nieuwe woning	7,8	100%	8,1	6,5	7
Huur opzeggen	7,3	88%	8,3	7,7	7
Reparaties	7,7	94%	7,2	7,6	7
Onderhoud	7,9	86%	7,5	8,2	7
Totaal	7,5		7,7	7,3	7

Tabel 2: Resultaat WSN in de Aedes Benchmark

Prestatieveld huurdersoordeel	Huurders oordeel nieuwe huurders	Huurders oordeel reparatie verzoeken	Huurders oordeel vertrokken huurders	Letter Huurders oordeel
Score WSN	7,7	7,1	6,0	C
Gemiddelde sector	7,7	7,6	7,5	B

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. Via onze website en op www.hureninhollandrijnland.nl is ons actuele woningaanbod te vinden; sociale huurwoningen, maar ook kamers, garages en vrije sector woningen.

1.2 Intensiveren huurdersbelangen en participatie

1.2.1 Huurdersbelangenvereniging HBV

In 2019 is tien maal vergaderd met onze huurdersbelangenvereniging. Naast de reguliere onderwerpen als het huurprijnsbeleid en de stand van zaken rondom de lopende projecten, kwam in 2019 voor het vierde jaar het zogenaamde 'bod' van WSN aan de gemeente aan de orde en is de HBV intensief betrokken geweest bij het proces van evaluatie en bijstelling van de prestatieafspraken.

De rol zoals die in de Woningwet voor huurdersbelangenverenigingen is vastgelegd vraagt veel van de bestuursleden van de HBV en daar zijn zij zich ook van bewust. De HBV is in 2019 driemaal door WSN om een advies gevraagd; op het huurprijnsbeleid (huurverhoging 1 juli 2019), op het zogenaamde 'bod' van WSN aan de gemeente en op de onderhoudsbegroting 2020. Om goed advies uit te kunnen brengen heeft de HBV deskundigheidsondersteuning ontvangen van Stade Advies. Het werkplan en het opleidingsplan van de HBV is afgestemd op een verdere professionalisering van de HBV door het bijhouden en onderhouden van de juiste kennis middels scholing en cursussen. De eerste aandacht gaat echter uit naar het versterken van het bestuur door uitbreiding van het aantal bestuursleden, waardoor meer kennis kan worden vergaard en taken kunnen worden verdeeld. In 2019 werd gewerkt aan het aantrekken van nieuwe bestuursleden, waardoor het bestuur met drie personen is versterkt.

In 2019 heeft een gezamenlijke schouw plaatsgevonden in de Componistenbuurt te Nieuwkoop, waarbij ook de gemeente en politie was vertegenwoordigd. De aandacht ging vooral uit naar het groenonderhoud, de veiligheid en bestrating.

De HBV heeft in mei en in november een Algemene Leden Vergadering gehouden.

1.2.2 Bewonerscommissies

WSN kent twee bewonerscommissies: Vijverhof en Kaleidoskoop.

BC Vijverhof

Met bewonerscommissie de Vijverhof is in 2019 twee maal vergaderd. Er is gesproken over schoonmaak, verduurzamen, veiligheid van het pand en afvoer galerijen. De bewonerscommissie bestaat uit 2 personen.

BC Kaleidoskoop

De belangrijkste besproken aandachtspunten betreft betonproblemen op de galerijen, de liften en de schoonmaak. De bewonerscommissie bestaat uit 2 personen.

1.2.3 Afstemming met overige stakeholders

In 2019 is met de gemeente gesproken over toekomstvisie voor de gemeente Nieuwkoop, doelgroepen, nieuwbouwprojecten, nieuwbouwlocaties, het betrekken van jongeren, het plan van aanpak doorstroming en het benodigde mandaat om dit plan uit te voeren, het huisvesten van statushouders en natuurlijk over de prestatieafspraken.

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

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

1.3 Gezamenlijke klachtencommissie met WDA

Woningstichting Nieuwkoop heeft samen met Woondiensten Aarwoude (WDA) een onafhankelijke klachtencommissie. De klachtencommissie buigt zich alleen over klachten van huurders over de uitvoering van het door WSN en Woondiensten 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 2019 drie klachten over WSN ontvangen. Twee klachten werden niet door de Klachtencommissie in behandeling genomen omdat WSN deze klachten nog niet zelf in behandeling had genomen. Eén klacht werd wel in behandeling genomen. Het betrof het schoonmaken van het portiek. De klacht werd door de Klachtencommissie gegrond verklaard. WSN heeft daarop maatregelen genomen om de klager tevreden te stellen en om vergelijkbare klachten in de toekomst te voorkomen.

1.4 Huurcommissie

In 2019 is WSN één maal opgeroepen door de Huurcommissie, uitspraak volgt in 2020 wegens vertraging bij de Huurcommissie.

► 2 Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen



 **Huren in
Holland Rijnland**

De 14 deelnemende Gemeentes

2.1 Woonvisie, het Bod en Prestatieafspraken gemeente Nieuwkoop

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

De Woningwet schrijft voor dat indien er een vastgestelde Woonvisie beschikbaar is in een gemeente, deze gemeente samen met de corporaties uit die gemeente en de huurdersorganisaties prestatieafspraken maakt. In 2018 zijn prestatieafspraken gemaakt voor het (verslag)jaar 2019 en in 2019 zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2020.

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

Een aantrekkelijke gemeente:

- Kernen beleid
- Kansen voor jongeren en gezinnen
- Leefbare buurten door verbinding en samenwerking.

Een betaalbare en beschikbare voorraad:

- Beschikbare sociale huur door nieuwbouw en verhuur gericht op doorstroming
- Betaalbare huurwoningen door rechtvaardig huurbeleid
- Kwalitatief goede woningen door verstandig te investeren in duurzaamheid.

Wonen met zorg en welzijn:

- Voorkomen huisuitzetting
- Levensloopbestendig wonen en bijzondere woonvormen
- Samenwerking met partners.

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 2020, maar is ook een doorkijk gemaakt naar 2021, 2022 en 2023.

2.2 Verhuur

In 2019 heeft Woningstichting Nieuwkoop 75 woningen en 3 garages verhuurd. Van de 75 woningen zijn 73 sociale huurwoningen verhuurd en 2 vrije sector woningen.

Tabel 3: aantal verhuringen in 2019

Aantal verhuringen	2019	2018	2017
DAEB	73	53	119
Niet-DAEB	2	8	3
Garage / parkeerplaats	3	1	2
Totaal	78	62	124

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de sociale huurgrens van € 720,42. Conform het Europa-besluit dienen woningcorporaties op jaarbasis minimaal 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huurders met een verzamelinkomen tot € 38.035,- (prijsspeil 2019). Van de resterende 20% mag maximaal 10% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomens tot € 42.436 (de zogenaamde middeninkomens). Woningstichting Nieuwkoop heeft op één verhuring na haar sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder dit laatste normbedrag, oftewel 97,3%. Hiermee zijn we ruim binnen het wettelijke kader van het Europa besluit gebleven.

Van één verhuring van sociale huurwoningen lag het inkomen tussen € 38.035 en € 42.436,-, de zogenaamde 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. Dat was in 2019 tot 26 maart WoningNet, vanaf 26 maart wordt gewerkt met Huren in 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.

De woningzoekenden die in WoningNet.nl waren ingeschreven, hebben in verband met de overgang naar HureninHollandRijnland.nl een nieuw account moeten aanmaken. In de regio waren in 2019 25.638 (2018: 23.551) actief woningzoekenden van de in totaal 107.123 (2018: 101.586) ingeschreven woningzoekenden. Een actief woningzoekende reageert minimaal 1 keer per jaar op een woning. Dat maakt dat 24% van de ingeschreven woningzoekenden actief is. Dat betekent dus dat ruim driekwart van de ingeschrevenen niet actief op zoek is naar een woning (tabel 4).

In Nieuwkoop is het aantal actief woningzoekenden ten opzichte van 2018 met 29% gestegen naar 676 huishoudens (in 2018 526 huishoudens). Deze grote stijging kan

veroorzaakt zijn door de oplevering van nieuwbouwprojecten, zoals 32 eengezinswoningen in Nieuwveen, en de aankondiging van nieuwbouw in de komende jaren, waar huishoudens die niet eerder ingeschreven stonden, graag voor in aanmerking komen. Een andere mogelijke oorzaak is de aanhoudend hoge koopprijzen en vrije sector huurprijzen van woningen.

In totaal zijn in het verslagjaar 2.966 woningen (inclusief 76 nieuwbouwwoningen) in de regio verhuurd. Het gemiddeld aantal reacties per woning (de reactiegraad) nam toe, van 110 in 2018 naar 164 in 2019. Dit betekent dat er aanzienlijk meer druk is op de sociale huurmarkt dan vorig jaar.

Tabel 4: ingeschreven per gemeente in 2019

Gemeente woningzoekende	Aantal ingeschreven woningzoekenden 2019	Aantal ingeschreven woningzoekenden 2018
Alphen aan den Rijn	20.251	19.455
Hillegom	3.584	3.446
Kaag en Braassem	4.354	4.096
Katwijk	10.899	10.380
Leiden	22.264	21.479
Leiderdorp	4.317	4.190
Lisse	4.131	3.982
Nieuwkoop	3.741	3.569
Noordwijk	6.875	6.653
Oegstgeest	2.462	2.318
Teylingen	5.560	5.165
Voorschoten	2.905	2.824
Zoeterwoude	1.083	1.061
Buiten Regio	14.697	12.968
Totaal	107.123	101.586

Tabel 5: aantal inschrijvingen naar inkomensgroep in de regio en in Nieuwkoop

Doelgroep	In de regio		In Nieuwkoop	
	aantal	%	aantal	%
Primaire doelgroep (recht op huurtoeslag volgens passend toewijzen)	63.897	60%	551	81,5%
Secundaire doelgroep (tot de sociale huurgrens € 720,42)	22.193	21%	82	12,1%
Tertiaire doelgroep (boven de sociale huurgrens van € 720,42)	20.777	19%	43	6,4%
Onbekend	256	0%		
Totaal	107.123	100%	676	100%

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

Relatief meer woningzoekenden in Nieuwkoop behoren tot de primaire doelgroep in vergelijking met de regio.

Bij [tabel 6](#) geldt dat woningzoekenden zelf hun jaarinkomen opgeven in het systeem van Huren in Holland Rijnland. 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

Tabel 6: Leeftijdsspreiding van de inschrijvingen in de regio

Leeftijdsklasse	aantal	%
18 - 22 jaar	11.831	11,0%
23 - 40 jaar	41.682	38,9%
41 - 54 jaar	19.120	17,8%
55 - 64 jaar	13.551	12,6%
65 - 74 jaar	12.121	11,3%
> 75 jaar	8.818	8,2%
Totaal	107.123	100%

Tabel 7: Gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing naar gemeente, in aantal jaren

Gemeente woningzoekende	Gemiddelde inschrijftijd 2019 totaal	Gemiddelde inschrijftijd 2019 sociale huurwoning
Alphen aan den Rijn	6,2	6,2
Hillegom	6,2	6,3
Kaag en Braassem	5,8	5,9
Katwijk	5,9	6,0
Leiden	5,7	5,8
Leiderdorp	5,4	5,4
Lisse	6,1	6,1
Nieuwkoop	5,7	5,7
Noordwijk	5,9	6,1
Oegstgeest	5,0	5,0
Teylingen	7,2	7,2
Voorschoten	6,2	6,6
Zoeterwoude	4,4	4,4

voor een woning. De werkelijke inkomensgegevens kunnen dus afwijken van de gegevens die in deze rapportage zijn gebruikt.

De gemiddelde inschrijfduur in de regio schommelt net als in 2018 rond de zes jaar. De huishoudens die in 2019 een woning vonden bij Woningstichting Nieuwkoop stonden gemiddeld 5,7 jaar ingeschreven en waren 1,9 jaar actief op zoek ([tabel 7](#)).

De slaagkans in de regio was het afgelopen jaar 10,6% (2018: 13,6%). Dit is het deel van de actief woningzoekenden die daadwerkelijk een woning kan gaan huren. De trend is dat de slaagkans naar beneden gaat; huishoudens wachten steeds langer op een woning.

Op geadverteerde sociale huurwoningen van Woningstichting Nieuwkoop kwamen in 2019 gemiddeld 123 reacties (2018: gemiddeld 96 reacties). Met name de nieuwbouwkende een hoog aantal reacties.

2.4 Bijzondere doelgroepen

2.1.4 Statushouders

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

Gemeenten leggen hun taakstelling vervolgens deels neer bij de corporaties die in deze gemeente werkzaam zijn en

woningbezit hebben. De corporaties WSN, Woondiensten Aarwoude en Vestia verdelen de jaarlijkse gemeentelijke 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%.

De taakstelling was in 2019 20 personen te huisvesten, de drie corporaties huisvestten er samen 17. Wegens mutatiewerkzaamheden worden de laatste drie in januari van het nieuwe jaar gehuisvest. WSN voldeed in 2019 aan haar aandeel.

De gemeente heeft 12 tijdelijke woonunits in de kern Zevenhoven. Hier zijn 6 statushouders gehuisvest en 5 voormalig dak- en thuislozen (en één unit staat leeg). Ook in 2019 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 Huren in Holland Rijnland. De aanvraag wordt beoordeeld door de Regionale Urgentiecommissie van Holland Rijnland.

Wanneer er urgentie wordt toegekend, dan kan de urgente zelf binnen 6 maanden met voorrang een woning selecteren binnen het aanbod van Huren in Holland Rijnland en op grond van een aangegeven zoekprofiel door de urgentiecommissie. Wanneer na vier maanden nog geen passende woning is gevonden, dan zal één van de deelnemende corporaties in de regio Holland Rijnland in de resterende twee maanden een passende woning zoeken. Mocht de urgentiezoekende deze woning weigeren, dan wordt de urgentieverklaring ingetrokken.

In 2019 heeft WSN 17 (2018: 28) 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

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

Hierbij is sprake van een verplicht begeleidingstraject van twee jaar door de zorgpartij. Bij een geslaagd traject vervalt de bijlage bij het huurcontract met daarin de verplichting tot begeleiding van de zorgpartij. In 2019 heeft WSN twee zelfstandige woningen verhuurd op grond van de contingentenregeling.

2.5 Huurbeleid

Passend toewijzen

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

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

Op één verhuring na hebben alle verhuringen van sociale huurwoningen 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 inkomenstoets 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 € 38.035. Van de resterende 20% mag maximaal 10% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 42.436 (de zogenaamde middeninkomens). In 2019 heeft WSN 97,3% toegewezen aan de primaire doelgroep en 2,7% aan de middeninkomens.

2.5.1 Gemiddelde huurprijs

De gemiddelde huurprijs van onze sociale huurwoningen (DAEB) eind 2019 is 67,8% 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 87,7% 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 vastgoed-woning-portefeuille

Onderstaand is een overzicht van de ontwikkeling en de samenstelling van de vastgoedwoning-portefeuille naar huurklasse opgenomen (tabel 8).

WSN heeft tevens 86 niet-woongelegenheden in haar vastgoedportefeuille.

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.

Huurders met een inkomen onder de € 42.436 kregen in 2019 een huurverhoging van inflatie + 0,6% (1,6%+0,6%) als huurverhoging, waarbij werd afgetopt op de liberalisatiegrens van € 720,42.



Huurders met een inkomen boven de € 42.436, ook wel scheefwoners genoemd, kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging. Uiteraard werden huishoudens met de pensioengerechtigde leeftijd, grote gezinnen (vanaf vier personen) en gehandicapten hierop uitgezonderd, zoals de wet voorschrijft.

WSN koos ervoor om huishoudens in geliberaliseerde woningen een huurverhoging te geven die gelijk is aan huishoudens met een gereguleerd contract, namelijk 2,2%. Daarmee kwam WSN tegemoet aan de wens van de HBV om alle huurders van WSN zoveel mogelijk hetzelfde percentage huurverhoging te geven. Bij de geliberaliseerde contracten werd afgetopt op € 800 wanneer een huurprijs daar reeds onder zat (betaalbare vrije sector huur).

Tabel 8: ontwikkeling vastgoedportefeuille

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huur toeslaggrens	Duur boven huur toeslaggrens	Onzelfstandig overige wooneenheden	Totaal
Stand 1 januari 2019	108	594	182	93	148	1.125
Nieuwbouw huur (Nieuwveen)		+24	+8			+32
Verkoop aan particulieren		-1*				-1
Overheveling naar in ontwikkeling (Koetshuis)					-60	-60
Naar voorraad (leeg ivm verkoop)		-1				-1
Overige mutaties	-6	-12	+4	+14		0
Stand 31 december 2019	102	604	194	107	88	1.095

* deze verkoop betrof een woonwagen

2.5.4 Huursomstijging

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 (2019: 1,6%) plus 1%, oftewel voor 2019 niet meer dan 2,6%. De totale huursomstijging in 2019 kwam uit op 2,54%.

2.6 Huurderving

De totale huurderving over 2019 bedraagt 0,48% van de gerealiseerde huur, DAEB en niet-DAEB (2018: 4,6%). Oorzaak van deze opvallende daling is het feit dat het leegstaande voormalig verzorgingshuis 'het Koetshuis' in ontwikkeling is genomen en daardoor niet langer bijdraagt aan de dervingsleegstand.

2.7 Huurachterstanden

De huurachterstand is in 2019 wederom lager dan het jaar ervoor; een dalende lijn wordt voortgezet. 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. De samenwerking in het zorgnetwerk is in 2019 bekrachtigd met het ondertekenen van het schuldhulpconvenant. Daarin hebben partijen afspraken gemaakt hoe in het belang van de klant samengewerkt wordt om huisuitzettingen te voorkomen.

In 2019 heeft geen ontruiming plaatsgevonden.

2.8 Verkoop

In 2019 hebben we geen woningen verkocht, wel een woonwagen (roerend goed).

Terugkoopplicht

WSN heeft de plicht eerder verkochte woningen onder Koopgarant en Koopcomfort voorwaarden terug te kopen. In 2019 werden in totaal 5 woningen teruggekocht (2018: ook 5 woningen). De woningen zijn direct weer te koop aangeboden zonder voorwaarden. Eén in 2019 teruggekochte woning is niet in 2019 doorverkocht, deze stond per 31 december te koop. WSN heeft eind 2019 nog 117 woningen in haar portefeuille 'verkoop onder voorwaarden' met een terugkoopplicht. Door onze nieuwe portefeuillestrategie is overigens doorverkoop na terugkoop geen vanzelfsprekendheid meer. De woningen die in de portefeuillestrategie passen, brengen we terug in verhuur.

2.9 Leefbaarheid

Naast voldoende en betaalbare sociale huurwoningen, vinden we het ook belangrijk dat onze huurders zich prettig voelen in Nieuwkoop, zelfredzaam zijn en plezierig samen leven met anderen. We 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).

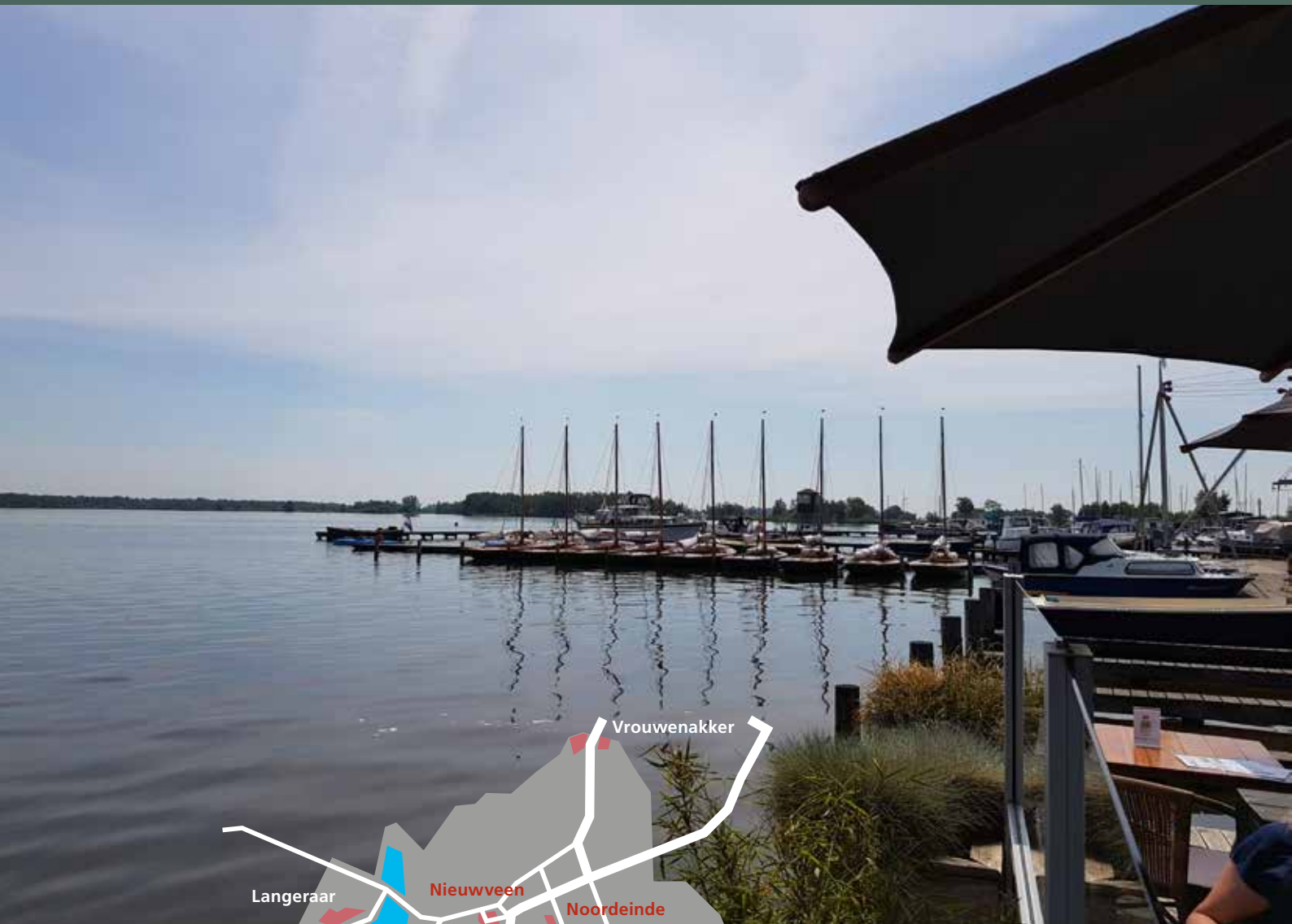
WSN biedt aan bewoners van de Vijverhof en Aar en Amstel in Nieuwkoop en aan de bewoners van Simon van Capelweg in Noorden een ontmoetingsruimte in hun appartementencomplex. Het beheer van deze ontmoetingsruimten is in handen van de bewoners van Vijverhof en Aar en Amstel zelf. Bij Simon van Capelweg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

Tabel 9: huurachterstand 2019 en voorgaande jaren

Ultimo jaar	Huurachterstand	Als % jaarhuur
2019	€ 94.441	1,20%
2018	€ 136.433	1,64%
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%



► 3 Kwaliteit van onze woningvoorraad



De kernen van de Gemeente Nieuwkoop

3.1 De woningvoorraad

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

In totaal bezit WSN 1.095 woningen, appartementen, kamers, standplaatsen, een woonwagen en intramurale zorgplaatsen voor de verhuur. Daarnaast heeft WSN nog divers maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsonroerend goed (BOG) en garages in haar portefeuille, waarmee het totaal aantal verhuureenheden uitkomt op 1.181. Dat zijn er 29 meer dan in 2018. Deze toename is te verklaren door 32 nieuwbouwwoningen die WSN toevoegde in Nieuwveen. Drie verhuureenheden verdwenen uit de portefeuille: een woonwagen (verkoop), een BOG (in gebruik genomen als eigen kantooruimte) en één woning stond leeg voor verkoop per 31 december.

3.1.1 Geschikte woningen

Van ons totale woningbezit zijn 263 woningen en appartementen nultreden woningen. Hierin vond in 2019 geen wijziging plaats. De meeste van deze woningen zijn gela-

beld voor senioren vanaf 55 of 65 jaar. Nultreden woningen kunnen zowel appartementen zijn (Vijverhof, Simon van Capelweg, Kaleidoskoop, Aar en Amstel) als ook grondgebonden woningen (Theresiahof, Klinkhamer etc.).

3.1.2 Intramurale zorg

In totaal heeft WSN eind 2019 66 zorgunits in exploitatie. Het betreft hier het pand Sassenoord van zorginstelling ActiVite in Nieuwveen (7 units), de zorgboerderij van Stichting Ipse de Bruggen voor mensen met een verstandelijke beperking in Noorden (14 units) en 21 psychogeriatrische plaatsen, 4 tijdelijke opvangplaatsen en 20 somatische appartementen van zorginstelling WIJdezorg in gebouw Kaleidoskoop in Nieuwkoop.

Overig bezit

WSN heeft divers 'bijzonder' bezit.

- 1 woonwagen 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

Tabel 10: samenstelling vastgoedportefeuille

	Aantal in eigendom Daeb	Aantal in eigendom Niet-Daeb	Totaal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen:			
Goedkoop	101	1	102
Betaalbaar	578	26	604
Duur tot huurtoeslaggrens	183	11	194
Duur boven huurtoeslaggrens	43	64	107
Totaal zelfstandige huurwoningen	905	102	1.007
Onzelfstandige overige woonegelegenheden	88	0	88
Totaal woonegelegenheden	993	102	1.095
Garages	0	70	70
Maatschappelijk-, zorg- en bedrijfsonroerend goed	8	8	16
Totaal niet-woonegelegenheden	8	78	86
Totaal verhuureenheden	1.001	180	1.181

- 1 ontmoetingsruimte in complex Aar en Amstel
- 5 bedrijfsruimtes in de zorgplint van het complex de Vijverhof (twee maal een huisartsenpraktijk, een algemene ruimte, een apotheker en een praktijk voor fysiotherapie)
- 1 begane grond bedrijfsruimte in complex Kaleidoskoop (het Kulturhus), verhuurd aan diverse partners zoals de Bibliotheek, WJdeZorg, en SKN
- 1 ketelhuis WKO installatie in Kaleidoskoop
- 1 woongelegenheid gehuurd door Stichting Horizon (Anemonenstraat in Noorden)
- 1 woongelegenheid gehuurd door Stichting De Sleutelbloem (Smidsvuur)
- Huisartsenpraktijk in Noorden
- Intramurale zorgvoorziening Kaleidoskoop (Stichting WJdeZorg)
- Zorgvoorziening Sassenoord (Stichting ActiVite) in Nieuwveen met een ontmoetingsruimte
- Zorgboerderij voor bewoners met een verstandelijke beperking (Ipse de Bruggen) in Nieuwveen
- 1 kinderdagverblijf in Nieuwkoop
- 1 ruimte in gebruik als magazijn/werkplaats voor onze vakkracht (geen VHE)

Het totaal aantal verhuureenheden komt hiermee uit op 1.181, waarvan een deel in de DAEB tak en een deel in de niet-DAEB tak worden geadmistreerd.

3.2 Dagelijks onderhoud

Tabel 11: uitgaven dagelijks onderhoud (€)

Onderhoudsuitgaven	Realisatie	Begroot
Reparatieverzoeken	267.584,-	227.586,-
Vervangen keukens/badkamers	213.179,-	161.839,-
Asbest	38.168,-	50.575,-
Mutatieonderhoud	126.953,-	158.000,-
Serviceonderhoud	30.080,-	30.000,-
Kosten werkapparaat (minus)	- 20.380,-	-
Totaal	655.584,-	617.000,-

Er is in het totale dagelijks onderhoud 6% meer uitgegeven dan begroot (2018: 16,5%). Er zijn verschillende oorzaken aan te wijzen: zo waren er 18% meer reparatieverzoeken dan verwacht en hadden we hogere uitgaven voor badkamer- en keukenvervanging.

3.2.1 Reparatieverzoeken

In 2019 zijn 1.060 reparatieverzoeken bij WSN afgehandeld, 18% meer dan begroot. Het budget is overschreden als gevolg van een aantal dure reparaties als wel door een aantal onvoorziene uitgaven: o.a. herstel rieten dak, herstel lantaarnpaal en een rioolbreuk.

3.2.2 Asbest

In totaal is in 2019 op 11 adressen asbest gesaneerd (2018: 17). 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 2019 13 keukens (2018: 14), 13 badkamers (2018: 17) en 8 toiletten vervangen. Deze keukens, badkamers en toiletten worden vervangen op basis van een signaal van de bewoners en/of vanuit de inspectie bij mutatie (opzegging) van een woning. De gemiddelde kosten voor een keuken-, badkamer- en/of toiletvervanging zijn hoger uitgevallen. Dit heeft te maken met de hoeveelheid werk -de woningvoorraad bestaat uit relatief veel grote woningen met bijbehorende grote badkamers-, het inhuren van derden voor uitvoering en de hogere bouwkosten.

3.2.4 Mutaties

Er zijn in het verslagjaar 61 woningen gemuteerd (2018: 64). Dit zijn de opgezegde woningen, kamers en garages die we weer klaar maken voor een nieuwe huurder. Het aantal mutaties wijkt af van het aantal verhuringen vanwege de opgeleverde nieuwbouw in 2019 (dit zijn geen mutaties en wel verhuringen). Ook werden woningen klaar gemaakt voor verhuur in het verslagjaar maar in het daarop volgende jaar verhuurd (dit zijn wel mutaties en geen verhuringen).

Het mutatiebudget van € 158.000,- is niet overschreden. De gemiddelde kosten per mutatie lagen met € 2.081,- iets hoger dan begroot (€ 1.900,-).

3.2.5 Serviceonderhoud

In totaal hebben ruim 600 huurders een serviceabonnement. Een serviceabonnement dekt o.a. klachten als rioolverstopping, storingen aan het sanitair, hang- en sluitwerk en installaties. Over het algemeen gaat het om kleinere

reparaties, die voor minder dan € 250,- kunnen worden verholpen.

Een abonnement kost € 4,35 (incl. btw) per maand per woning. In totaal zijn in 2019 408 meldingen afgehandeld. De kosten van deze reparaties zouden moeten worden gedekt door de bijdragen aan abonnementsgelden van de deelnemende huurders, wat inderdaad in 2019 het geval was.

3.2.6 Woningverbetering, Zelf aangebrachte Voorzieningen en WMO

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

Bewoners kunnen ook een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) aanvragen bij WSN. Indien WSN de ZAV aanvraag goedkeurt, kunnen bewoners tot uitvoering overgaan. De bewoner betaalt zelf de rekening. In 2019 hebben 33 huurders een verzoek ingediend voor het aanbrengen van een ZAV en heeft WSN 28 verzoeken gehonoreerd. Het ging onder andere om het aanbrengen van een aansluiting voor een zonneschermscreen, spouwisolatie, zonnepanelen, ligbad en het plaatsen van een tuinoverkapping.

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 2 verzoeken van huurders. Het ging hier om een badkamer aanpassing en een drempelaanpassing.

3.3 Planmatig-, contract- en groot onderhoud

Tabel 12: totaal uitgaven planmatig onderhoud en groot onderhoud (€)

Onderhoudsuitgaven	Realisatie	Begroot
Planmatig onderhoud	195.694,-	209.154,-
Contractonderhoud	295.703,-	290.024,-
Groot onderhoud	124.317,-	536.146,-
Bijdrage VVE	6.628,-	8.000,-
Totaal	622.342,-	1.043.324,-

3.3.1 Planmatig onderhoud

De geplande werkzaamheden voor 2019 zijn grotendeels

conform de vooraf gestelde kwaliteit, tijdsplanning en het budget uitgevoerd. Het planmatig onderhoud bestaat uit schilderwerk, badkamervervanging, tuinwerkzaamheden, vervanging van CV- en gasinstallaties, installatiewerkzaamheden en niet gebudgetteerde werkzaamheden.

In 2019 is geschilderd in de complexen Dorpsstraat, Aambeeld, Vlietpark, Blaasbalg en Irisstraat. In totaal betrof het 30 woningen.

3.3.2 Contractonderhoud

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

- Cv onderhoud
- Mv en luchtbehandeling
- Domotica
- Plantsoenonderhoud (groen)
- Legionellabeheer
- Hydrofoorinstallaties
- (Nood)verlichting
- Automatische deuren
- Liften.

De werkzaamheden zijn volgens planning en kwaliteit uitgevoerd. Met een kleine overschrijding van 2% op het totale contractbudget blijven we binnen de marges.

3.3.4 Groot onderhoud

In april 2019 is gestart met de uitvoering van het grootonderhoudsproject Kastanjelaan e.o. (30 woningen). Helaas is dit project in mei na een bezoek van de Omgevingsdienst stilgelegd in verband met de Wet natuurbescherming. Alleen de woningen van het eerste blok (6 woningen) zijn afgerond op de kruipruimteisolatie en schoorsteenkapen na. De uitvoering wordt in het najaar van 2020 hervat. De woningen waar de werkzaamheden zijn afgerond zijn geïsoleerd (glas, spouwmuur en zolder), zijn geschilderd (en waar nodig is houtrot gesaneerd) en kregen veiliger deuren raambeslag. Er is mechanische ventilatie aangebracht en er vond onderhoud aan metselwerk en schoorstenen plaats.

3.3.4 Conditie score

De technische kwaliteit van onze woningen wordt uitgedrukt in de conditiescore. In 2019 hebben we de conditie volgens de NEN 2767 laten bepalen voor onze zelfstandige woningen.

Eind 2019 was de score van ons bezit als volgt:

Tabel 13: conditiescore zelfstandige woningen van WSN

Score	Aantal zelfstandige woningen	%
1	137	14,1%
2	379	39,1%
3	356	36,7%
4	51	5,3%
5	0	0%
6	0	0%
Geen meting want VVE	47	4,8%
Totaal	970	100%

3.3.5 Energielabels

De gemiddelde Energie Index van onze huurwoningportefeuille is ultimo 2019 1,70 (2018: 1,76, 2017: 1,79) en het gemiddelde label is C.

In onderstaande tabel wordt de verdeling van de verschillende labels over het bezit van WSN getoond. De nieuwbouw in Nieuwveen is nog niet in deze tabel opgenomen, deze resultaten volgen in 2020.

Tabel 14: energie labels per 31-12-2019

Label	Aantal woningen	Percentage
A	212	22%
B	100	10%
C	227	23%
D	228	24%
E	103	11%
F	65	7%
G	35	4%
Totaal	970	100%

3.3.6 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);
- Schermplaat 1 t/m 33 in Nieuwkoop (17 appartementen, waarvan 1 verkocht).

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

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



► 4 Projecten herontwikkeling, nieuwbouw en aankoop



4.1 Herontwikkeling

Koetshuislocatie te Nieuwkoop

In 2019 hebben sloopvoorbereidingen plaatsgevonden van het voormalige verzorgingstehuis 'Het Koetshuis'. Een groot deel van het jaar heeft vleermuisonderzoek plaatsgevonden. In april 2019 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vernietigd door de Hoge Raad, waardoor de sloop uitgesteld is. In november heeft WSN samen met oud bewoners, oud medewerkers en omwonenden afscheid genomen van het oude pand.

4.2 Nieuwbouw

4.2.1 Centrumlocatie Nieuwveen

In 2019 is een participatietraject gestart voor de ontwikkeling van de Centrumlocatie in Nieuwveen. Dit participatietraject doet WSN samen met de gemeente. Gemeente Nieuwkoop faciliteert dit proces. Bovendien heeft de wethouder - onder voorbehoud dat de gemeenteraad akkoord gaat - aangegeven het toekomstig openbaar gebied te willen ontwikkelen en te willen afnemen van en beheren voor WSN. De gemeenteraad heeft de wethouder echter verzocht om de kosten meer te verdelen. Gesprekken hierover zijn gaande. WSN heeft haar uitgangspunten als randvoorwaarde meegeven bij dit participatietraject. Dit betreft onder andere woningaantallen, woningtype, woninggrootte en doelgroepen. Met het participatietraject wordt in een viertal bijeenkomsten de meningen, zorgen en wensen van belanghebbenden, omwonenden en toekomstige bewoners opgehaald en waar mogelijk verwerkt in het plan.

4.2.2 Driekoppenland te Noorden

In 2019 is het voorlopig ontwerp van de 12 woningen in Noorden in bouwteam uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Dit definitieve ontwerp is door het interne projectteam van WSN getoetst, waarna de omgevingsvergunning is aangevraagd. Bij de uitwerking en toetsing is bijzondere aandacht besteed aan de keuze voor de (gasloze) installaties, die aansluiten bij de verwachtingen van de toekomstige bewoners. Het project bestaat uit beneden-/bovenwoningen op de koppen van het blok en daartussen eengezinswoningen.

4.2.3 De Verwondering en Teylerspark te Nieuwveen

In juni, resp. november 2019, zijn de 32 woningen in Nieuwveen opgeleverd en bewoond. Deze ruime eengezinswoningen zijn duurzaam, levensloopbestendig en bie-

den woonruimte aan gezinnen. De helft van de woningen is verhuurd aan huurders die een bestaande huurwoning achterlieten, waarmee er doorstromingen gerealiseerd zijn. Kandidaat-huurders hadden de keuze uit verschillende opties voor hun keuken, badkamer en toilet.

4.2.4 Buytewech-Noord te Nieuwkoop

WSN is in 2019 in overleg met Woondiensten Aarwoude door de gemeente aangewezen als ontwikkelaar van de circa 60 huurwoningen in de nieuwbouwwijk Buytewech-Noord aan de noordkant van de kern Nieuwkoop. WSN heeft hiervoor op basis van haar portefeuillestrategie een voorlopig wensprogramma van eisen opgesteld, met daarin laagbouwoningen, waarbij het volledige woonprogramma op de begane grond aanwezig is, en appartementen.

4.3 Aankoop

In 2019 heeft WSN geen woningen aangekocht.

Gebruikte afkortingen in Jaarverslag

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

Colofon

Uitgave: juni 2020

Woningstichting Nieuwkoop

Bezoekadres huurders:

De Verbinding 10, 2421 EX Nieuwkoop

Bezoekadres directie, administratie en secretariaat:

Kennedyplein 5b, 2421 EN Nieuwkoop

Postadres:

Postbus 122,

2420 AC Nieuwkoop

Telefoon: 0172 52 51 07

Fax: 0172 52 51 99

E-mail: secretariaat@wst-nieuwkoop.nl

www.wst-nieuwkoop.nl

Tekst: WSN

Vormgeving: Vormgeving Studio B, Nieuwkoop

Fotografie: iStock, C. Nolet. Pixabay



Kennedyplein 5-A
2421 EN Nieuwkoop
0172 525 100
www.wst-nieuwkoop.nl