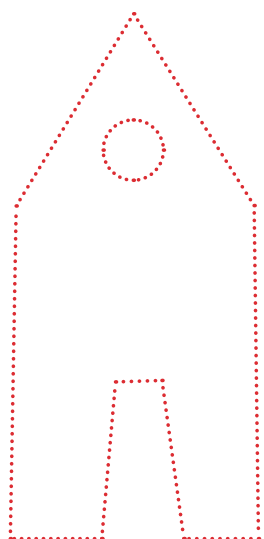


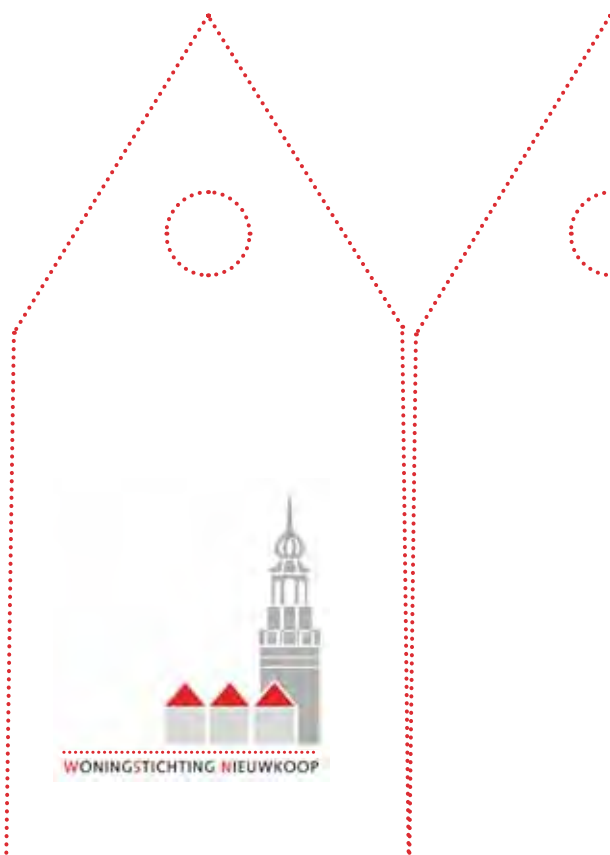
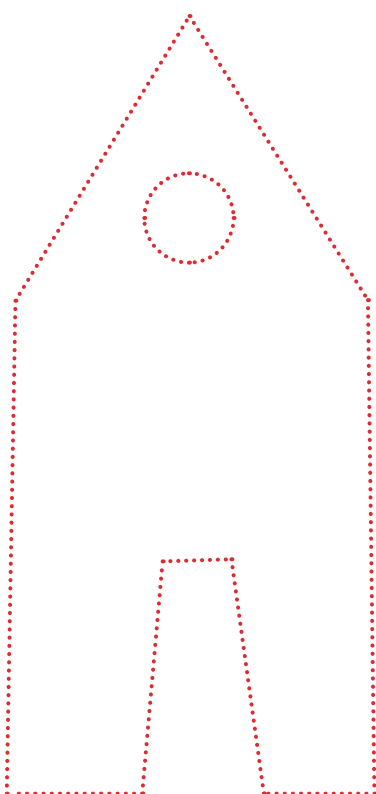
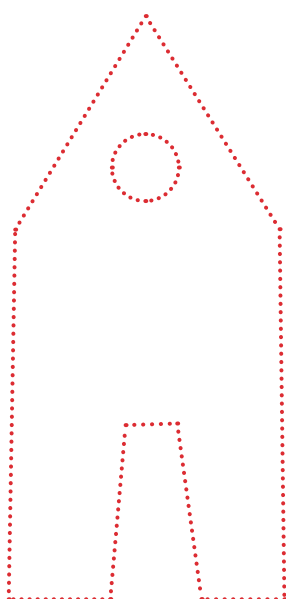
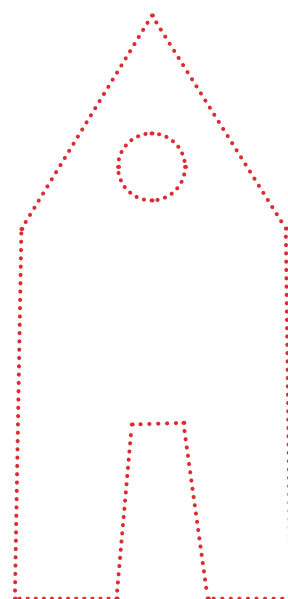
WONINGSTICHTING NIEUWKOOP
JAARVERSLAG 2015





WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

JAARVERSLAG 2015





INHOUDSOPGAVE

5	VOORWOORD
9	1. VERSLAG VAN HET BESTUUR
9	1.1 Inleiding
9	1.2 Dienstverlening op orde
9	1.3 Voldoende betaal- en beschikbare sociale huurwoningen
9	1.4 Realiseren van projecten nieuw- en verbouw
9	1.5 Professionele organisatie
10	1.6 Belangrijkste doelstellingen en prestaties in 2015 Woningstichting Nieuwkoop
10	1.7 Verbinden, versterken en vooruitzien
11	1.8 Verwachtingen 2016
12	2. DIENSTVERLENING OP ORDE
13	2.1 Optimaliseren dienstverlening en klantbediening
14	2.2 Intensiveren huurdersbelangen en participatie
16	2.3 Gezamenlijke klachtencommissie met WDA
16	2.4 De Huurcommissie
16	2.5 Werkplaats en magazijn WSN
18	3. VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN
19	3.1 Verhuur
19	3.2 Toewijzing van huurwoningen
24	3.3 Huurbeleid
27	3.4 Huurderving
27	3.5 Huurachterstanden
27	3.6 Verkoop
28	3.7 Leefbaarheid
28	3.8 Woningmarktonderzoek, Woonvisie en Prestatieafspraken gemeente Nieuwkoop
30	4. KWALITEIT VAN ONZE WONINGVOORRAAD
31	4.1 De woningvoorraad
32	4.2 Strategisch Voorraad Beleid (SVB)
34	4.3 Dagelijks onderhoud
36	4.4 Planmatig onderhoud
38	5. PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW
39	5.1 Woonzorgzone Nieuwveen
39	5.2 Aar en Amstel
39	5.3 Grondprijfsafspraken met de Gemeente Nieuwkoop
39	5.4 De Vaartsche Hoek is klaar!
40	6. VERANTWOORD ONDERNEMEN
41	6.1 Inleiding
41	6.2 De bestuurlijke structuur
41	6.3 Juridische structuur
41	6.4 Samenwerkingsverbanden
42	6.5 Organisatie Woningstichting Nieuwkoop
42	6.6 De medewerkers van WSN
43	6.7 Diverse P&O zaken in het verslagjaar

48	7. PRESTEREN NAAR VERMOGEN
49	7.1 Inleiding
49	7.2 Investeren en onrendabele toppen
50	7.3 Financiële resultaten
50	7.4 Kasstroom en financieringsbehoefte
50	7.5 Huurinkomsten
50	7.6 Bedrijfslasten
51	7.7 Verzekerde en bedrijfswaarde
51	7.8 Leningen
51	7.9 Liquide middelen
51	7.10 Borgingsplafond WSW
51	7.11 Risicobeoordeling WSW
52	7.12 Financiële instrumenten
52	7.13 Het beleid inzake risico's (nevenactiviteiten)
52	7.14 Beleggingen en deelnemingen
52	7.15 ICT
54	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OVER 2015
60	GEBRUIKTE AFKORTINGEN IN JAARVERSLAG
61	VERKLARINGEN
	Verklaring Bestuur en Raad van Commissarissen inzake jaarrekening en jaarverslag 2015
	Verklaring Bestuur inzake besteding middelen
63	JAARREKENING 2015

VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag over 2015 'vertrouwd dichtbij'. In het afgelopen jaar bestond Woningstichting Nieuwkoop (WSN) alweer 20 jaar en dat hebben wij samen met u mogen vieren. 20 jaar waarin we met veel plezier voor en met onze bewoners gewerkt hebben aan de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop. Vertrouwd dichtbij, dat zijn wij de afgelopen 20 jaar geweest en dat blijven wij in de toekomst.

Het afgelopen jaar is ook het jaar dat wij ons hebben laten visiteren, waarbij wij ons door een onafhankelijke externe organisatie een spiegel hebben laten voorhouden. Een flink aantal belanghouders heeft aan deze visitatie meegewerkt. Wij hebben het cijfer 7 gekregen, wat betekent dat WSN doet wat is voorgenomen en wat de opgave vereist. De visitatie commissie heeft vooral de prestaties voor de huisvesting van de bijzondere doelgroepen en de kwaliteit van buurten en wijken hoog gewaardeerd. Het visitatierapport laat zien dat WSN in de afgelopen jaren grote slagen heeft gemaakt in haar professionaliteit. Wij zijn vanzelfsprekend blij met deze waardering en willen deze ook graag behouden en verder versterken.

Naast de visitatie hebben wij ook weer meegedaan aan de benchmark van Aedes, waarin de prestaties van alle corporaties met elkaar vergeleken worden. WSN is trots op het vertrouwen dat wij dit jaar van onze huurders hebben gekregen met een hogere waardering. Die hogere waardering zien wij ook terug in de resultaten van het KWH. Wij hebben het label met een 7.6 gemiddeld weer gehaald. Ook zijn onze bedrijfslasten in vergelijking met vorig jaar flink gedaald en scoren wij hier inmiddels onder het landelijke gemiddelde. Mooie ontwikkelingen, tegelijk blijven wij ons bewust dat wij dit ook in de komende jaren willen vasthouden.

2015 is ook het jaar van de inwerkingtreding van de nieuwe woningwet. De in de wet vastgelegde taakafbakening steunen wij van harte: focus op je kerntaak. Bij de uitwerking en implementatie van de nieuwe woningwet gaan wij uit van onze visie, waarbij wij staan voor betaalbaar, passend en duurzaam wonen in Nieuwkoop. De daadwerkelijke implementatie van de woningwet zal in de komende periode nog wel het nodige vragen aan uitwerking niet alleen voor ons zelf, maar zeker ook voor onze Huurders Belangen Vereniging (HBV) en de gemeente Nieuwkoop die hierbij een belangrijke rol hebben.

Betaalbaar en passend betekent dat wij in het afgelopen jaar ook weer hebben geïnvesteerd in energiemaatregelen bij Groot Onderhoud, waarmee wij niet alleen het comfort verhogen maar ook de woonlasten kunnen verlagen. Ook hebben wij nog eens kritisch gekeken naar ons huurbeleid. Met het invoeren van het passend toewijzen en een gematigd huurbeleid kunnen wij onze woningen betaalbaar houden ook voor de nieuwe instroom.



Op basis van de grote vraag vanuit de ouderen van Nieuwkoop en de uitkomsten van de haalbaarheidsstudies, naar de mogelijke ombouw van Aar en Amstel naar zelfstandige woningen voor ouderen, hebben wij samen met de gemeente Nieuwkoop de conclusie mogen trekken dat wij echt met Aar en Amstel aan de slag kunnen. Wij zijn direct gestart maar alle werkzaamheden vragen nog wel een zorgvuldige uitwerking. Wij verwachten de woningen in het begin van 2017 op te leveren.

De realisatie van de gebiedsontwikkeling Vaartsche Hoek, aan de Achterweg in Nieuwkoop is een feit. De laatste woningen zijn opgeleverd en samen met onze partner LATEI projectontwikkeling hebben wij het gebied feestelijk overgedragen aan de bewoners.

Met alle brandhaarden in de wereld is er een verhoogde instroom van vluchtelingen in Nederland. In het najaar heeft Het Koetshuis op het verzoek van de gemeente Nieuwkoop dienst gedaan als crisis noodopvang.

Het was prachtig om te zien hoe het lege Koetshuis, mede door de inzet van alle vrijwilligers uit Nieuwkoop, een warm thuis aan de tijdelijke bewoners heeft kunnen bieden.

De grote instroom leidt ook tot een sterke verhoging van het aantal te huisvesten statushouders. Dit leidt ook tot een hoge druk op de sociale huurvoorraad in Nieuwkoop. WSN onderzoekt samen met haar collega WDA en de gemeente Nieuwkoop hoe zij deze grote opgave kunnen realiseren.

Tot slot

Dankzij de prettige samenwerking en inzet van onze belanghouders, huurdersvertegenwoordiging en alle medewerkers van WSN kunnen wij met elkaar goede resultaten realiseren, in het belang van onze huidige en toekomstige huurders. En daar mogen we trots op zijn!

6

Annelies Barnard

directeur-bestuurder





VERSLAG VAN HET BESTUUR

1.1 INLEIDING

In 2014 schreef WSN een nieuw ondernemingsplan 'Op volle kracht vooruit!', waarin wij de koers voor de jaren 2014-2018 van WSN beschrijven.

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

We hebben onze missie vertaald naar een activiteiten-plan voor de periode tot en met 2018, waarbij wij de volgende vier thema's hebben onderscheiden:

Onze dienstverlening op orde;

- Voldoende betaal- en beschikbare sociale huurwoningen
- Realiseren van projecten nieuw- en verbouw
- Het worden en blijven van een professionele organisaties.

1.2 DIENSTVERLENING OP ORDE

Eén van de fundamenteën uit ons ondernemingsplan is het optimaliseren van onze dienstverlening en klant-bediening. Onze inzet op het intern verbeteren van de primaire processen en versterken van goede bewaking van acties wordt door onze huurders in positieve zin herkent en gewaardeerd en leidt daarnaast ook tot minder faalkosten. Zowel vanuit de KWH metingen als in de Aedes Benchmark zien wij de positieve ontwikkeling van de huurderstevredenheid terug.

Het al in 2014 ingezette dienstverleningsmodel volgens het principe 'click, call, face' is in het afgelopen jaar verder geïmplementeerd. Daarnaast is onderzocht op welke wijze wij tot een verdere digitalisering van onze werkzaamheden kunnen komen door bijvoorbeeld het opzetten van een woningcartotheek.

Om nog beter op te halen wat er speelt bij onze huurders hebben wij regelmatig overleg gevoerd met de Huurdersbelangen Vereniging. Daarnaast zijn er in 2015 twee nieuwe bewoners advies commissies opgestart.

1.3 VOLDOENDE BETAAL- EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN

Wij focussen ons op de huurders, die gezien hun inkomen afhankelijk zijn van de sociale huur. Betaalbaar wonen wil zeggen dat de woonlasten voor de huurders op te brengen zijn. Daarom hebben wij ons huurbeleid in 2015 herzien. Wij hebben de focus gelegd op de huis-

vesting van de primaire doelgroep en daarom het aantal vrije sector huurwoningen bevroren en ons huurbeleid gematigd.

Vanuit de doelstellingen van ons Strategisch Voorraad Beleid werkten wij in 2015 verder aan het dichterbij brengen van de wensportefeuille en het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Bij de keuzes die we hebben gemaakt rondom beheer, onderhoud en woningverbetering zijn wij uitgegaan van wat aansluit bij de vraag van onze (toekomstige) bewoners.

1.4 REALISEREN VAN PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW

De groot onderhoudswerkzaamheden, waaronder ook energetische maatregelen, aan de 54 woningen aan de Fazantstraat, de Koekoekstraat en de Gruttostraat zijn in 2015 succesvol uitgevoerd. Op deze wijze willen wij het aantal betaalbare en geliefde woningen in het hart van Nieuwkoop op peil houden, daarom zijn de werkzaamheden ook uitgevoerd zonder huurverhoging voor de bewoners.

Het project om Aar en Amstel om te bouwen naar zelfstandige woningen is eind 2015 opgestart. Voor het Koetshuis wordt een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor het tijdelijk gebruik voor de huisvesting van statushouders.

Helaas is daarnaast duidelijk geworden dat de uitvoering van het huidige plan de Woonzorgzone in Nieuwveen niet realiseerbaar meer is.

1.5 PROFESSIONELE ORGANISATIE

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

In het afgelopen jaar hebben wij de nieuwe Governance code woningcorporaties 2015 ingevoerd. De code geeft bestuur en toezichthouders richtlijnen voor goed bestuur en toezicht. Deze nieuwe richtlijnen zijn minder vrijblijvend dan de eerdere code. De richtlijnen zijn opgenomen in de reglementen van onze Governance structuur zoals het bestuursreglement en het reglement Raad van Commissarissen. In het jaarverslag en op onze website verantwoorden wij ons over de toepassing van de code.

Ook hebben wij de eerste stappen gezet onder andere rondom de implementatie van de nieuwe woningwet door een splitsing aan te brengen in onze Daeb en niet-Daeb bezit.

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

1.6 BELANGRIJKSTE DOELSTELLINGEN EN PRESTATIES IN 2015 VAN WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

Onderstaand een overzicht van onze belangrijkste voor- genomen en gerealiseerde prestaties in 2015.

DIENTVERLENING OP ORDE

- Kwaliteit dienstverlening
 - Label KWH/ score benchmark
 - Opstarten nieuwe bewonerscommissies
- Woonvisie
 - Gezamenlijk woningmarktonderzoek (gemeente, corporaties) uitgevoerd
 - Proces met gemeente en corporaties opgestart
- HBV
 - Regulier overleg en opstart gezamenlijke professionalisering inzake implementatie woningwet

VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN

- Herzien huurbeleid
 - Bevriezing niet-Daeb voorraad
 - Implementatie streefhurenbeleid/ huurmatiging
 - Beleidsvoorbereiding passend toewijzen
- Implementatie wijziging WWS
- Actualisatie SVB
- Opplussen
 - Niet uitgevoerd; budget in overleg met HBV overgeheveld naar extra huurmatiging
- Fazantstraat
- Geitenkamp
 - Uitvoering doorgeschoven naar beging 2016

PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW

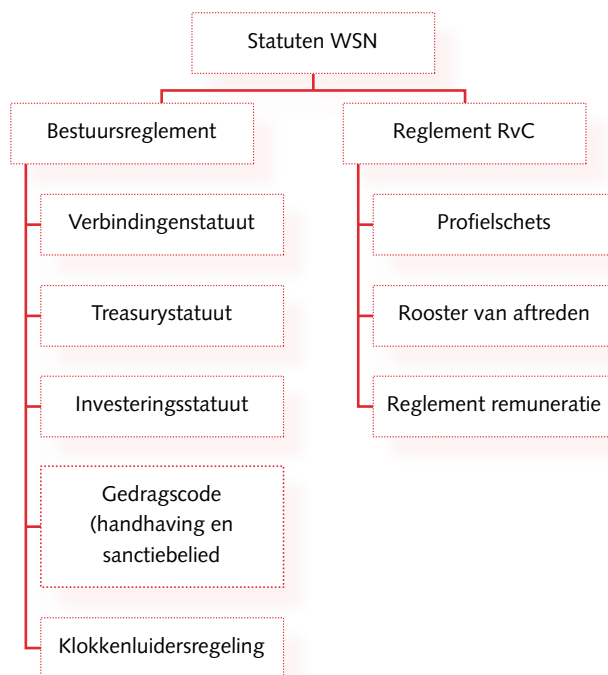
- Aar en Amstel
 - Project ombouw naar zelfstandige woningen opgestart
- Koetshuis

- In samenwerking met de gemeente haalbaarheidsstudie opgestart naar huisvesting statushouders

- Wozozo Nieuwveen
 - Uitspraak RvS en besluit tot herontwikkeling plan- vorming voor locatie
- Grondprijfsafspraken Gemeente Nieuwkoop

PROFESSIONELE ORGANISATIE

- Financiële continuïteit
 - Voldoen aan alle gevraagde ratio's volgend uit de beleidsregels van de autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het beoordelingskader van het WSW
- Ontmanteling verbindingen; WSN vastgoedbeheer BV, Polderlust I BV, Woonmaatschappij BV en VOF Achterweg.
- Visitatie; uitgevoerd
 - Implementatie Woningwet; Opstellen uitwerking en implementatieplan. Daarnaast zijn al een aantal belangrij- ke stappen gezet zoals aanpassing Governance structuur, invoering passend toewijzen, voorbereiding administra- tieve scheiding Daeb en niet-Daeb (waarbij wordt opge- merkt dat het verlichte regime voor WSN niet van toe- passing is).



GOVERNANCE STRUCTUUR

1.7 VERBINDEN, VERSTERKEN EN VOORUITZIEN

Als lokale corporatie willen en kunnen wij in de komende jaren betekenisvol zijn voor de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop. Na een aantal jaren van 'pas op de plaats' is er weer ruimte om te investeren in nieuwbouw en de transformatie van Aar en Amstel.

De resultaten van het doorlopen visitatietraject in 2015 heeft ons veel waardevolle informatie en aanbevelingen opgeleverd over hoe onze stakeholders naar ons kijken, hoe zij onze prestaties waarderen en waar het beter kan of moet. Wij gaan in het komende jaar hiermee aan de slag en zullen hierover in gesprek blijven met onze stakeholders. Met de huidige implementatie van de woningwet willen wij inzetten op het verder versterken van de dialoog en samenwerking met onze belanghouders en door co-creatie meer mogelijk te maken.

1.8 VERWACHTINGEN 2016

Op diverse plekken in dit jaarverslag worden, naast een terugblik op het verslagjaar 2015, de verwachtingen voor 2016 op het gebied van investeringen, financiering, personeelsbezetting en bijzondere omstandigheden die de toekomstige resultaat- ontwikkeling kunnen beïnvloeden besproken. Volledigheidshalve vermelden wij hier het in de begroting 2016 opgenomen activiteitenprogramma voor 2016.

ACTIVITEITENPROGRAMMA 2016

DIENTSTVERLENING OP ORDE

- Professionaliseren en versterken HBV en huurdersparticipatie.
- Continue aandacht voor de kwaliteit van onze dienstverlening en klantbediening.

VOLDOENDE BETAAL- EN BESCHIKBARE (SOCIALE) HUURWONINGEN

- Implementatie (herziene) woningwet met o.a. passend toewijzen, scheidingsvoorstel administratieve scheiding Daeb/niet-Daeb, financieel reglement en aanpassing van de statuten.
- Gematigd huurbeleid.
- Monitoren betaalbaarheid (huurbeleid) en slagingskans woningzoekende.
- Huisvesten bijzondere doelgroepen.
- Onderzoeken mogelijkheden extra huisvestingsmogelijkheden statushouders.
- Prestatieafspraken met de gemeente en de HBV.

KWALITEIT VAN ONZE WONINGVOORRAAD

- Regulier Groot Onderhoud waaronder project De Geitenkamp e.o. en diverse schilderwerken.
- Grootschaligere Onderhoudsprojecten:
 - Afronding Fazantstraat e.o.
 - Esdoornstraat.
 - Chrystantenstraat.
 - Rozenstraat.

PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW

- Herontwikkeling Aar en Amstel.
- Herpositionering Koetshuis.
- Woonzorgzone Nieuwveen.

PROFESSIONELE ORGANISATIE

- Implementatie (herziene) woningwet.
- Implementatie adviezen visitatie 2015.
- Gezonde bedrijfsvoering.

DEVA

- Toekomstige positionering.

2

Klantgericht Betrouwbaar Goede service

Vriendelijk
KlantvriendelijkGoed Prima Huurverhoging
Service

Goede dienstverlening

Behulpzaam

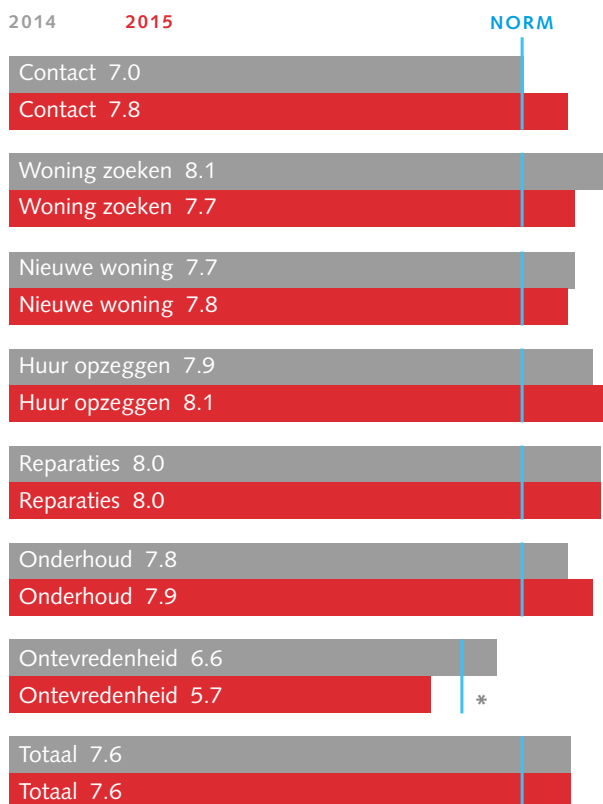
DIENSTVERLENING OP ORDE

2.1 OPTIMALISEREN DIENSTVERLENING EN KLANTBEDIENING

2.1.1 Het KWH huurlabel

In het voorjaar van 2015 mochten wij uit handen van mevrouw Berkel van de KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) het KWH huurlabel over 2014 ontvangen. Samen met de voorzitter van onze Huurdersbelangenvereniging, de heer Angenent, zijn wij blij dat wij dit resultaat hebben mogen behalen. Ook voor 2015 voldoen wij wederom aan de KWH norm. Gemiddeld scoort WSN wederom een 7,6 op haar dienstverlening in 2015 en heeft daarmee ook over 2015 het huurlabel weer gehaald.

Op de vraag aan onze huurders 'waar denkt u als eerste aan, als u Woningstichting Nieuwkoop hoort', antwoorden de respondenten met de volgende woorden. Hoe groter het woord, hoe vaker genoemd. Wij zijn uiteraard heel blij met deze woordenwol.



*telt voor 2015 wel mee in het gemiddelde cijfer, maar niet als individueel onderdeel bij de beoordeling van het wel of niet halen van het huurlabel, in verband met de discutabele betrouwbaarheid van deze scores (aldus KWH).

2.1.2 Dag van het huren

Op 12 september 2015 hield WSN een open dag voor haar huurders en andere belangstellenden. De belangstelling was meer dan uitstekend; ruim 50 Nieuwkoopers kwamen een kijkje bij ons nemen. Na de koffie en een heerlijk stukje 'Huren in Nederland' taart, kon worden gekozen voor een rondleiding door het multifunctionele gebouw Kaleidoskoop, of er kon een bezoek worden gebracht aan een modelwoning aan de Fazantstraat met uitleg over het in dat complex uit te voeren groot onderhoud.



Ook kregen alle bezoekers bij binnenkomst monopoliegeld om in te zetten op verschillende thema's, waaronder investeren in starterswoningen, duurzaamheid, bestaande woningen geschikt maken voor senioren en het project Aar en Amstel.

De meeste inzet ging naar de wens om het voormalige verzorgingshuis Aar en Amstel om te zetten naar zelfstandige woningen voor ouderen in Nieuwkoop. Deze wens is inmiddels vertaald in concrete stappen; in 2017 levert WSN de vernieuwde appartementen in het gebouw Aar en Amstel op. Op een gedeelte tweede plaats kwam het ontwikkelen van meer starterswoningen en het aanpassen van de bestaande woning voor de oudere bewoner.



2.1.3 Click, call, face

Click

Het uitgangspunt van onze dienstverlening is click, call, face. Dit wil zeggen dat wij onze klanten in eerste instantie graag van dienst willen zijn met behulp van de informatie op onze website. Op onze website kunnen woningzoekenden te allen tijde het actuele woningaanbod vinden, zowel sociale huurwoningen, kamers als vrije sector woningen. Ook garages en koopwoningen worden op onze website aangeboden. Regelmatig worden de laatste ontwikkelingen op onze site gezet onder de rubriek nieuws. En uiteraard is er een overzicht te vinden van de geplande onderhoudswerkzaamheden en projecten.

Call

De telefoon blijft het meest gebruikte middel voor contact. Telefonisch kan direct een afspraak worden ingepland voor bijvoorbeeld een reparatie. Wij zijn telefonisch de gehele dag bereikbaar. Na kantoor tijden en in de weekenden is de telefoon doorgeschakeld naar onze storingsdienst. Deze storingsdiensten draaien wij al jaren gezamenlijk met Woondiensten Aarwoude uit Woubrugge.

Face

Gedurende het gehele jaar 2015 is onze balie alleen in de ochtend op werkdagen geopend geweest voor bezoekers. Evaluerend stellen wij vast dat deze keuze in het contact met onze huurders geen gevolgen heeft gehad voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Wij continueren dan ook deze openingstijden. Voornamelijk onze wat oudere huurders vinden het plezierig om hun vraag of reparatieverzoek direct aan onze balie te komen melden. Het is onze ambitie dat ook deze huurders uiteindelijk

steeds gemakkelijker hun weg vinden in onze digitale dienstverlening. Dit willen wij nog verder uitbouwen de komende periode.

2.2 INTENSIVEREN HUURDERSBELANGEN EN PARTICIPATIE

2.2.1 Huurdersbelangenvereniging HBV

Ook in 2015 is met regelmaat overleg gevoerd met onze huurdersbelangenvereniging. Reguliere onderwerpen waren de huurverhoging, het beleid omtrent de verhuuringen en huurprijsbepaling, de onderhoudsplanning en de begroting van WSN.

Daarnaast zijn uiteraard alle veranderingen vanuit de Woningwet aan de orde gekomen. De wet heeft consequenties voor de rol en positie van de leden van de HBV. De leden zijn zich hier zeer van bewust en ook de hiermee gepaard gaande noodzaak van een verdere professionalisering van de huurdersbelangenvertegenwoordiging. Binnen de HBV is een werkplan en een opleidingsplan opgestart ter voorbereiding. WSN voorziet de leden van de huurdersbelangenvertegenwoordiging daar waar mogelijk zo goed mogelijk van kennis over inhoud en proces.

Eind 2015 is besloten het overleg met de huurdersbelangenvereniging voortaan op directieniveau te voeren vanwege de grote hoeveelheid strategische onderwerpen die op onze gezamenlijke agenda staan en nog komen te staan (o.a. passend toewijzen, projecten w.o. Aar en Amstel, de Woonvisie, de te maken prestatieafspraken, het scheidingsvoorstel, de herbenoeming huurders lid Raad van Commissarissen). In het bijzonder is eind 2015 het passend toewijzen besproken en heeft WSN op dit



ALGEMENE LEDENVERGADERING VAN DE HUURDERSBELANGEN-VERENIGING.

onderwerp een advies gevraagd aan haar HBV. Wat Aar en Amstel betreft zijn wij verheugd dat wij dit gebouw voor herbestemming kunnen gaan aanwenden. De HBV heeft hierop vanaf het eerste uur aangedrongen en zich hard gemaakt voor het behoud van deze mooie locatie voor onze senioren in Nieuwkoop.

Er is één keer een schouw gedaan in diverse buurten in Nieuwkoop door de HBV samen met de WSN, de wijk-agent en de Gemeente Nieuwkoop.

De HBV houdt twee maal per jaar een Algemene Leden Vergadering. WSN heeft bijgedragen aan de ALV met o.a. een presentatie over het passend toewijzen en een toelichting op overige veranderingen als gevolg van de Woningwet.

2.2.2 Nieuwe bewonersadviescommissies

Om nog beter op te halen wat er speelt bij onze huurders, zijn in 2015 maar liefst 2 bewonersadviescommissies opgestart. Op verzoek van WSN is op complex Vijverhof een kleine commissie opgericht, met daarin bewoners die namens alle bewoners van het complex de spreekbuis naar de corporatie vormen. Een plezierig overleg, waarbij diverse onderwerpen als bijvoorbeeld de schoonmaak van de galerijen, reparatieverzoeken en de servicekosten ter sprake komen.

Ook op het complex Kaleidoskoop vormen 2 bewoners de vertegenwoordiging van al onze huurders in het gebouw. Ook hier gaat het gesprek vooral over de algemene schoonmaak, verlichtingstijden op de galerijen, afrekening servicekosten en de samenwerking met de zorginstelling. Ook zijn er huisregels opgesteld voor de huurders in het gebouw (o.a. fietsen in de gangen).

2.2.3 Afstemming met onze overige stakeholders

Naast ons reguliere overleg is er met diverse andere partijen en partners overlegd en afgestemd.

Partner overleg Kaleidoskoop

Tweemaal per jaar vindt een bestuurlijk partneroverleg plaats, samen met SKN (Stichting Kulturhus Nieuwkoop) de BRV (de bibliotheek), het Servicepluspunt Nieuwkoop en zorginstelling WIJdezorg. De partners treffen elkaar eveneens op uitvoeringsniveau in het zogeheten huurdersoverleg Kulturhus (ook 2 maal per jaar). Doelstelling van deze overlegstructuren is het goed functioneren en afstemmen van het gebruik en verhuur van het Kulturhus, de begane grond van het Kaleidoskoop.

Koffiegesprekken

Regulier vinden zogeheten koffietafel gesprekken plaats tussen onze directeur mevr. Barnard en een partij waar wij mee samenwerken. Onder andere hebben in 2015 koffie gesprekken plaatsgevonden met de zorginstellingen WIJdezorg, Activite en Ipse de Brugge, maar bijvoorbeeld ook met het Servicepluspunt. De gesprekken zijn bedoeld om elkaar op de hoogte te houden van eventuele ontwikkelingen bij de organisaties op het gebied van bijvoorbeeld beleid en strategie.

Visitatie 2015

Uiteraard zijn onze stakeholders betrokken geweest bij de visitatie 2015 van WSN. Met diverse partijen, waaronder de huurdersbelangenvereniging, de gemeente, de SKN en de zorginstellingen, zijn interviews afgenomen door het bureau dat de visitatie heeft uitgevoerd.



Stakeholdersbijeenkomst

Jaarlijks organiseert WSN een stakeholdersbijeenkomst. Hier worden diverse instellingen, partijen en partners van WSN voor uitgenodigd. Natuurlijk de gemeente, maar ook de zorginstellingen, collega corporaties en ook bijvoorbeeld de makelaars uit de omgeving. De stakeholdersbijeenkomst van 2105 stond in het teken van de visitatie van WSN. Samen met het bureau dat de visitatie heeft uitgevoerd is een terugkoppeling gegeven van de bevindingen aan onze stakeholders. Daarnaast konden de deelnemers nog mee naar Aar en Amstel voor een rondleiding en een toelichting op de projectplannen voor dit complex of een toelichting krijgen op het 'huishoudboekje' van een corporatie. De dag was inspirerend en de opbrengst die wij vanuit de zaal en de gesprekken mochten ontvangen voor WSN zeer waardevol.

Gemeente Nieuwkoop

Met de gemeente is in het bijzonder veel afstemming en overleg geweest in 2015. In de eerste plaats voor de woningmarktverkenning die in 2015 gezamenlijk is uitgevoerd en als opmaat voor de Woonvisie, maar daarnaast toch vooral in verband met de statushouders. De noodopvang in het Koetshuis van vluchtelingen die is gerealiseerd en uiteraard ook de vervolgesprekken over de verhoogde aantallen statushouders die de gemeente samen met de corporaties dient te gaan huisvesten.

2.3 GEZAMENLIJKE KLACHTENCOMMISSIE MET WDA

Woningstichting Nieuwkoop heeft in 2015 samen met Woondiensten Aarwoude (WDA), in nauw overleg met haar beide huurdersorganisaties, een onafhankelijke klachtencommissie opgericht. De gedachte achter de samenwerking is dat daarmee de commissie zich sneller kan ontwikkelen tot een stevige instelling die ook goed kan adviseren bij de eventuele wat lastigere of complexere vraagstukken.

In 2015 zijn geen klachten ontvangen door de klachtencommissie. De klachtencommissie buigt zich alleen over klachten van huurders over de uitvoering van het door WSN gevoerde 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 WSN 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.

Het jaarverslag van de klachtencommissie is besproken in het MT en de RvC van WSN.

Een woord van dank is hier nog op zijn plaats voor woningcorporatie Mozaïek. Wij mochten tijdelijk gebruik

maken van de klachtencommissie van deze corporatie tot aan de oprichting van onze eigen gezamenlijke klachtencommissie. Ook bij Mozaïek kwamen in 2015 geen klachten over WSN binnen.

2.4 DE HUURCOMMISSIE

In 2015 ging geen enkele huurder naar de huurcommissie in verband met een eventueel bezwaar tegen de voorgestelde huurverhoging.

WSN is 1 maal opgeroepen voor de Huurcommissie in verband met een langlopend reparatieverzoek. In deze zaak is de WSN door de commissie aangemaand tot het spoedig herstellen van het betreffende onderdeel van de woning en heeft de huurder voor een deel huurcompensatie toegekend gekregen. WSN heeft zich uiteraard aan de uitspraak en de bijbehorende verplichting gehouden en zal haar lastige onderhoudsdossiers voortaan vlotter in overleg met de huurder afhandelen.



2.5 WERKPLAATS EN MAGAZIJN WSN

Op feestelijke wijze openden wij begin 2015 de nieuwe werkplaats en magazijn - van onze vakkracht - in ons pand aan het Gruttoplein. De ruimte stond leeg en was lastig verhuurbaar als gevolg van de beperkte bestemming die op het pand rust. WSN nam daarom het besluit de werkplaats, die wij van een derde huurden, op te zeggen en de werkplaats naar het Gruttoplein te verhuizen. Zoals u ziet is onze vakkracht er heel blij mee. Met de opslag van materialen en reserveonderdelen nu zo dichtbij, kunnen wij u nog beter te bedienen bij kleine reparaties.

PER 1 MAART 2015 ZIJN BENOEMD IN DE KLACHTENCOMMISSIE:

Naam	Functie	Aftredend per
Dhr. H. van Santen	Voorzitter	01.03.2018
Dhr. W.M. Fokkinga	Lid op voordracht van de huurdersverenigingen	01.03.2017
Mevr. M.P. Barnhoorn	Lid op voordracht van corporaties	01.03.2018
Dhr. F.W.J. den Ottolander	Plaatsvervangend lid op voordracht van huurdersverenigingen	01.03.2016*

* inmiddels herbenoemd voor één jaar



3



DE 14 DEELNEMENDE GEMEENTES AAN WONINGNET HOLLAND RIJNLAND.

VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN

3.1 VERHUUR

In 2015 heeft Woningstichting Nieuwkoop 61 woningen verhuurd en 1 garage. Van de 61 woningen zijn 52 sociale huurwoningen verhuurd en 9 vrije sector woningen.

TABEL 1. VERHURINGEN 2015

Soort		Aantallen
Daeb	Zelfstandige woonruimte	41
	Onzelfstandige woonruimte	11
Niet-Daeb	Zelfstandige woonruimte	9
	Overige (garage)	1

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de sociale huurgrens van in 2015 € 710,68. Sinds het Europa-besluit dienen woningcorporaties minimaal 90% van deze woningen toe te wijzen aan huurders met een verzamelinkomen tot € 34.911,- (prijspeil 2015). Woningstichting Nieuwkoop heeft in 2015 wederom al haar sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen tot dit bedrag en voldoet daarmee aan bovengenoemde regelgeving.

Het aandeel vrije sector woningen is dit jaar lager dan vorig jaar. Dit is het gevolg van een aanpassing van ons huurbeleid, waarbij wij hebben besloten geen nieuwe vrije sector woningen meer te creëren. De woningen die

daar met het oog op de puntenwaardering wel voor in aanmerking zouden zijn gekomen, zijn in 2015 afgetopt op de huurtoeslaggrens van € 710,68. WSN geeft op deze wijze vorm aan haar beleidsuitgangspunt om voldoende beschikbare sociale huurwoningen te hebben en te behouden voor haar huurders en woningzoekenden.

In 2015 is ook nog het Woningwaarderingssysteem (WWS) aangepast. Eén van de belangrijkste veranderingen in het WWS is dat de WOZ waarde van de woning per 1 oktober 2015 voor gemiddeld 25% de maximale waarde van de woning bepaalt. De WOZ waarde punten vervangen de punten voor woonomgeving en woonvorm. Voor WSN heeft de wijziging in het WWS en de nieuwe maximale huurprijzen niet tot grote verschuivingen geleid, omdat WSN in haar streefhurenbeleid nog ruim onder de maximale huurprijzen van het WWS puntenstelsel zit.

3.2 TOEWIJZING VAN HUURWONINGEN

Na de samenvoeging van de woonruimteverdelingssystemen in Holland Rijnland, werken wij sinds 1 april 2014 met het woonruimteverdelingssysteem van Holland Rijnland.

Het jaar 2015 is het eerste volledige kalenderjaar dat er in de 14 deelnemende gemeentes van de regio Holland Rijnland door de corporaties hiervan gebruik is gemaakt.

TABEL 2. INGESCHREVEN EN ACTIEF WONINGZOEKENDEN PER GEMEENTE IN 2015

Gemeente woningzoekende	Ingeschreven wz einde periode	Actief wz	% actief	% van totaal
Alphen aan den Rijn	14.245	2.637	19%	15%
Hillegom	2.729	627	23%	4%
Kaag en Braassem	3.117	571	18%	3%
Katwijk	7.503	1.525	20%	9%
Leiden	15.718	4.603	23%	27%
Leiderdorp	3.204	724	23%	4%
Lisse	2.917	479	16%	3%
Nieuwkoop	2.683	350	13%	2%
Noordwijk	2.825	594	21%	3%
Noordwijkerhout	2.257	473	21%	3%
Oegstgeest	1.783	404	23%	2%
Teylingen	3.867	799	21%	5%
Voorschoten	2.199	503	23%	3%
Zoeterwoude	814	159	20%	1%
Buiten Regio	9.364	2.744	33%	16%
Eindtotaal	75.225	17.192	21%	100%

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

3.2.1 Reguliere toewijzingen

In de regio zijn in 2015 17.192 (vgl. 2014 13.547) woningzoekenden actief op zoek geweest naar andere woonruimte. In totaal zijn er 75.225 (vgl. 2014 69.953) ingeschreven woningzoekenden. In Nieuwkoop waren in 2015 350 ingeschrevenen actief op zoek naar een woning. Een actief woningzoekende reageert minimaal 1 keer per jaar op een woning.

De meeste actief woningzoekenden zijn tussen de 23 en 35 jaar oud. Een groot aandeel van de ingeschreven woningzoekende is 65+, maar hiervan is slechts een klein aantal actief op zoek naar andere woonruimte. De inschrijving is vaak uit voorzorg of al langlopend.

20

De gemiddelde benodigde inschrijftijd ('wachtijd') in de regio is momenteel 5,9 jaar (vgl. 2014 5,5 jaar) en is ten opzichte van vorig jaar met 0,4% toegenomen. In Nieuwkoop is de gemiddelde benodigde inschrijftijd ook

toegenomen ten opzichte van vorig jaar, maar met 5,1% wel iets onder het regionale gemiddelde.

In 2015 zijn 3489 woningen in de regio via WoningNet Holland Rijnland verhuurd. In totaal hebben hier 230.464 personen op gereageerd.

Het gemiddelde aantal reacties (exclusief nieuwbouw) is in de regio 68 reacties per woning. In Nieuwkoop is dit 53 reacties per aangeboden woning (vergelijk met bijvoorbeeld Leiden, de hoogste score met 113 reacties per woning). Eengezinswoningen krijgen veruit de meeste reacties.

Woningzoekenden kunnen reageren op woningen in hun eigen gemeente, maar ook op woningen in de overige gemeenten in de regio. In Nieuwkoop is heel opvallend dat het aantal reacties van buiten de regio hoog is met 1501 reacties en het aantal reacties van de lokale (Nieuwkoopse) woningzoekenden overtreft. Hieronder is zichtbaar waar vanuit de reacties op de aangeboden woningen komen.

TABEL 3. HERKOMST REACTIES OP AANGEBODEN WONINGEN NAAR GEMEENTEN 2015

Gemeente woningzoekende	Alphen aan den Rijn	Hillegom	Kaag en Braassem	Katwijk	Leiden	Leiderdorp	Lisse
Gemeente woning							
Alphen aan den Rijn	29.393	393	1.553	1.044	5.428	946	271
Hillegom	125	2.627	82	220	366	57	468
Kaag en Braassem	1.168	330	2.304	485	1.694	387	231
Katwijk	673	356	365	9.925	4.873	555	325
Leiden	2.221	591	1.009	2.957	46.412	3.738	523
Leiderdorp	272	40	207	269	3.046	2.700	44
Lisse	88	1.075	72	272	335	64	1.864
Nieuwkoop	1.059	135	216	195	620	110	101
Noordwijk	56	193	40	983	476	90	190
Noordwijkerhout	84	348	78	538	397	93	243
Oegstgeest	78	43	51	512	1.689	203	83
Teylingen	189	429	180	912	1.653	240	898
Voorschoten	198	49	78	316	2.848	294	46
Zoeterwoude	114	15	32	44	519	164	11
Eindtotaal	35.718	6.624	6.267	18.672	70.356	9.641	5.298



TABEL 4. GEMIDDELDE INSCHRIJFTIJD BIJ TOEWIJZING NAAR GEMEENTE, EXCLUSIEF URGENTEN EN BIJZONDERE VERHURINGEN 2015 EN 2014

Gemeente woning	Gemiddelde inschrijftijd in 2015	Gemiddelde inschrijftijd in 2014	Vershil tussen 2014 en 2015
Alphen aan den Rijn	6,0	5,7	0,3
Hillegom	6,9	4,5	2,4
Kaag en Braassem	4,8	5,3	-0,5
Katwijk	5,8	4,6	1,2
Leiden	6,1	5,8	0,3
Leiderdorp	5,2	5,2	0
Lisse	5,7	6,0	-0,3
Nieuwkoop	5,1	4,4	0,7
Noordwijk	7,2	6,6	0,6
Noordwijkerhout	6,9	6,9	0
Oegstgeest	4,2	6,5	-2,3
Teylingen	6,6	6,2	0,4
Voorschoten	6,0	5,7	0,3
Zoeterwoude	6,4	5,0	1,4
Eindtotaal	5,9	5,5	0,4

21

Nieuwkoop	Noordwijk	Noordwijkerhout	Oegstgeest	Teylingen	Voorschoten	Zoeterwoude	Buiten Regio	Reacties
2.350	332	197	213	633	534	236	9.474	52.997
48	232	414	75	313	61	6	1.358	6.452
354	157	149	108	327	262	67	2.362	10.475
87	1.597	695	819	1.043	537	113	3.080	25.043
217	1.035	566	1.338	2.244	2.994	634	10.405	76.884
50	98	40	128	157	215	165	863	8.294
28	312	516	71	831	77	4	1.100	6.739
1.063	69	63	46	109	98	15	1.501	5.400
25	2.686	618	132	527	79	11	676	6.782
15	758	1.904	95	444	94	9	801	5.901
7	244	110	782	419	172	21	531	4.945
45	836	751	436	3.700	249	26	1.337	11.881
18	96	72	104	136	1.670	103	1.185	7.213
7	15	11	16	27	63	212	208	1.458
4.314	8.467	6.106	4.363	10.910	7.105	1.622	34.881	230.464

○

In Nieuwkoop zijn 142 woningen verhuurd door de 3 corporaties uit de gemeente, voornamelijk eengezinswoningen. Verreweg de meeste verhuringen hebben plaatsgevonden aan woningzoekenden behorende tot de Daeb-groep (sociale huur).

De slaagkans is in de regio 22%. Dit is het deel van de actief woningzoekenden die uiteindelijk een woning krijgen toegewezen.

WSN biedt al haar woningen via WoningNet aan, ook vrije sector woningen. Ook woningen of kamers die bestemd zijn voor COA statushouders worden via WoningNet gekoppeld. Deze woningen worden meegenomen als verhuringen bemiddeling aan bijzondere doelgroepen.

TABEL 5. VERHURINGEN NAAR INKOMEN EN GEMEENTE 2015

	21.950 of minder	21.951 t/m 29.825	29.826 t/m 34.911	34.912 t/m 43.786	Meer dan 43.786	Verhuringen
Gemeente woning	Verhuringen	Verhuringen	Verhuringen	Verhuringen	Verhuringen	
Alphen aan den Rijn	511	160	58	6		735
Hillegom	98	31	13			142
Kaag en Braassem	200	53	22	2		277
Katwijk	289	73	38	13	1	414
Leiden	645	167	58	5	3	878
Leiderdorp	91	33	11			135
Lisse	94	29	15		1	139
Nieuwkoop	78	49	15			142
Noordwijk	64	26	13			103
Noordwijkerhout	60	16	14	2	1	93
Oegstgeest	80	17	16		1	114
Teylingen	116	42	13	1	1	173
Voorschoten	79	29	9	2		119
Zoeterwoude	21	3	1			25
Eindtotaal	2.426	728	296	31	8	3.489

TABEL 6. SLAAGKANS NAAR HERKOMST WONINGZOEKENDE 2015

Gemeente woningzoekende	Actief wz	Verhuringen binnen gemeente	Slaagkans in eigen gemeente	Verhuringen in totale periode	Slaagkans in regio %
Alphen aan den Rijn	2.637	576	22%	637	24%
Hillegom	627	90	14%	127	20%
Kaag en Braassem	571	128	22%	168	29%
Katwijk	1.525	308	20%	412	27%
Leiden	4.603	607	13%	864	19%
Leiderdorp	724	79	11%	170	23%
Lisse	479	54	11%	99	21%
Nieuwkoop	350	62	18%	91	26%
Noordwijk	594	47	8%	100	17%
Noordwijkerhout	473	46	10%	90	20%
Oegstgeest	404	48	12%	90	22%
Teylingen	799	81	10%	157	20%
Voorschoten	503	53	11%	103	20%
Zoeterwoude	159	14	9%	32	20%
Buiten de regio	2.744	0	0%	349	13%
Eindtotaal	17.192	2.193	13%	3.489	22%

3.2.2 Bijzondere doelgroepen

Statushouders

WSN heeft in 2015 12 statushouders gehuisvest. Een statushouder is iemand die in Nederland asiel heeft aanvraagd en een verblijfsvergunning heeft gekregen. Vanuit de Rijksoverheid worden de gemeentes in ons land opgedragen een bepaald aantal statushouders te huisvesten. Dit wordt ook wel de landelijke taakstelling genoemd. Gemeentes leggen hun taakstelling vervolgens grotendeels neer bij de corporaties die in deze gemeente werkzaam zijn en woningbezit hebben.

Helaas hebben de corporaties gezamenlijk de taakstelling van de gemeente in 2015 net niet helemaal gehaald. De corporaties WSN, Woondiensten Aarwoude en Vestia verdelen het jaarlijkse target onderling in een percentage, gerelateerd aan de omvang van het woningbezit van de corporatie in de gemeente. De verdeling die wordt aangehouden is WSN 45%, WDA 35% en Vestia 25%. Door de enorme toeloop van vluchtelingen is de druk op de asielzoekerscentra erg toegenomen en doorstroming van statushouders naar reguliere woningen daarmee urgenter geworden. De gemeentelijke taakstelling van 2015 (totaal 47 personen) is ten opzichte van het jaar daarvoor bijna twee keer zo hoog.

Op papier had de gemeente nog een achterstand van 15 personen op 31 december 2015. Vijf personen hiervan konden echter vlak voor het einde van het jaar alsnog van woonruimte worden voorzien. De aantal niet-geplaatsten uit 2015 schuift door naar 2016.

Op 15 oktober zijn in ons voormalig verzorgingshuis Koetshuis in Nieuwkoop 120 vluchtelingen opgevangen voor nood. Vluchtelingen hebben nog geen status en dienen nog de procedure van een asielaanvraag te doorlopen. De vluchtelingen zijn opgevangen door gemeente Nieuwkoop in ons pand, omdat er geen capaciteit meer was bij de bestaande AZC's. De vluchtelingen uit met name Syrië zijn 2 x 72 uur in het Koetshuis opgevangen.

Eind vorig jaar is gestart met het maken van plannen om het Koetshuis wellicht voor statushouders in te gaan zetten.

Urgenten

Voor de urgenten is met het nieuwe woonruimte-verdeelsysteem veel veranderd.

Inwoners van de regio Holland Rijnland kunnen urgentie aanvragen bij één woningcorporatie in de regio, mits ze tenminste 2 jaar woonachtig zijn in de regio. Het dossier wordt vervolgens beoordeeld door de Regionale Urgentiecommissie van WoningNet Holland Rijnland.

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

23

TABEL 7. GEPLAATSTE URGENTEN MET REDEN URGENTIE 2015

Gemeente woning	Urgentiegrond				Verhuringen o.b.v. urgentie
	Hardheidsclausule	Medische	Stadsvernieuwing	Urgentie	
Alphen aan den Rijn	10	3	5	17	35
Hillegom	3	3	1	3	10
Kaag en Braassem	1				1
Katwijk	5	1	37	5	48
Leiden	28	13	32	29	102
Leiderdorp	2			1	3
Lisse	2	1	3	2	8
Nieuwkoop				1	1
Noordwijk		1		5	6
Noordwijkerhout		1	2	1	4
Oegstgeest	5			2	7
Teylingen	3		3	10	16
Voorschoten	4	3		2	9
Zoeterwoude	1			1	2
Eindtotaal	64	26	83	79	252



Mocht de urgentiezoekende deze woning weigeren, dan wordt de urgentieverklaring ingetrokken.

In 2015 heeft WSN in totaal 7 dossiers doorgestuurd naar de regionale Urgentiecommissie van Holland Rijnland na een intake gesprek bij ons. Van deze 7 dossiers zijn er 3 toegewezen, 3 afgewezen en 1 huishouden heeft zich teruggetrokken uit de procedure. Voor WSN is niet zichtbaar waar de woningzoekenden van de 3 urgentie-aanvragen die zijn gehonoreerd uiteindelijk terecht zijn gekomen.

Na het doorsturen van het dossier, bepaalt de Urgentiecommissie of urgentie daadwerkelijk wordt toegekend. Zo ja, dan is het aan de woningzoekende om zelf te reageren op een passende woning binnen de daarvoor gestelde tijd. De woningzoekende met urgentie krijgt dan voorrang op de toewijzing van de beschikbare woning. In Nieuwkoop is 1 woning aan een huishouden met urgentie verhuurd in 2015.

Contingentenregeling

In 2015 is hard gewerkt aan het laten aansluiten van de Rijnstreek regio aan de zogenaamde contingentenregeling. Het betreft hier afspraken over het huisvesten door de deelnemende corporaties van uitstromende cliënten uit intramurale zorginstellingen. De corporaties bieden een woning aan op basis van een 3 partijen overeenkomst (corporatie, zorgpartij en cliënt) als tussenfase naar zelfstandig wonen. Hierbij is sprake van een verplicht begeleidingstraject van 2 jaar. Bij een geslaagd traject kan een zelfstandige huurovereenkomst gesloten worden.

Per 1 januari 2016 is WSN eveneens deelnemer aan de regionale contingentenregeling van Holland Rijnland. Het zal voor onze corporatie om circa 2 à 3 woningen per jaar gaan.

3.3 HUURBELEID

In het gehele jaar 2015 zijn de volgende uitgangspunten van toepassing geweest:

- een gevarieerd woningbezit, keuze in prijs en kwaliteit. In 2015 zijn echter geen nieuwe vrije sector woningen meer gecreëerd met het oog op het beschikbaar hebben en houden van voldoende, betaalbare sociale huurwoningen;
- een hogere huurprijs bij een nieuwe verhuring;
- het ondersteunen van de doorstroming;
- inkomensafhankelijke huurverhoging;
- monitoren van het beleid samen met onze huurdersbelangenvereniging.

Na het ingaan van de Woningwet op 1 juli is gestart met de uitwerking van het passend toewijzen. Passend toewijzen gaat in per 1 januari 2016. Vanaf deze datum mogen woningcorporaties aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens alleen nog maar woningen aanbieden met een huurprijs tot maximaal € 628,76 (prijspeil 2016). WSN heeft stevige keuzes gemaakt in overleg met haar huurdersbelangenvereniging onder andere door middel van het aanpassen van de huurprijzen om ook in 2016 haar doelgroep zo goed mogelijk te kunnen bedienen.

3.3.1 Gemiddelde huurprijs

In 2015 hebben we ons woningbezit gesplitst in een zogeheten Daeb en een niet-Daeb deel. Daeb woningen betreffen de sociale huurvoorraad met een huurprijs lager dan € 710,68 (de liberalisatiegrens) en niet-Daeb woningen, de vrije sector voorraad, hebben een huurprijs vanaf deze prijs.

Wanneer we al onze woningen, zowel de sociale voorraad als de niet sociale voorraad afzetten tegen de maximale huurprijs, zitten onze woningen aan het eind van

TABEL 8. GEMIDDELDE HUURPRIJS WWS

Jaar	Gemiddelde huurprijs % WWS (vanaf 2015 sociale huurvoorraad)
2015	72%*
2014	68,5%
2013	66%

* Feitelijk is het WWS niet van toepassing op de vrije sector woningen, immers de huurprijsbepaling van deze woning is vrij. Echter wanneer alleen uitgegaan wordt van de feitelijke huurprijzen na de huurverhoging van 1 juli 2015 van de sociale huurwoningen (Daeb) - in vergelijking met de huuropbrengst indien er 100% WWS huurprijzen gerekend zouden worden - komt het percentage nagenoeg gelijk uit, namelijk 72%.

2015 op 72,5% gemiddelde huurprijs van het Woningwaarderingstelsel.

In de categorie onzelfstandige overige wooneenheden zitten 193 zorgunits. De overige 29 onzelfstandige wooneenheden betreffen kamers, woonwagens en standplaatsen. Deze 29 objecten vallen in de klasse goedkoop. In onderstaande tabel is uitgegaan van $128 + 29 = 157$ goedkope wooneenheden op een totaal van $1156 - \text{de zorgunits } 193 = 963$.

In totaal heeft er een lichte verschuiving plaatsgevonden tussen de verschillende huursegmenten van ons woningbezit.

3.3.2 Doorstroming

Met het nieuwe huurbeleid kregen ook zittende huurders voorrang om naar onze nieuwbouw senioren- apparte-

menten en woningen te verhuizen. Het betreft hier de appartementen in het complex Vijverhof, de Kaleidoskoop, de appartementen aan de Simon van Capelweg in Noorden (ook wel Schippersbrug of Stichting Huiskamer Noorden genoemd) en de 4 grondgebonden senioren woningen op Vlietpark in Noorden.

In 2015 zijn 2 senioren huurders van WSN van een grondgebonden woning naar een appartement aan de Vijverhof en de Verbinding verhuisd.

3.3.3 Huurverhoging

In 2015 heeft WSN voor de derde keer op rij een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Een bewuste keuze, vanuit de gedachte dat de stevigste schouders de zwaarste lasten kunnen dragen.

Onderstaand is een overzicht van de ontwikkeling en de samenstelling van de vastgoedportefeuille opgenomen. De vastgoedportefeuille heeft betrekking op het bezit in exploitatie ultimo 2015 en op de posten sociaal vastgoed in exploitatie en commercieel vastgoed exploitatie.

TABEL 9. ONTWIKKELING VASTGOEDPORTEFEUILLE

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huur toeslaggrens	Duur boven huur toeslaggrens	Onzelfstandig overige wooneenheden	Totaal
Stand 01-01-2015 ⁽¹⁾	126	588	157	73	222	1.166
Nieuwbouw huur	-	-	-	-	-	-
Aankopen	-	-	-	-	-	-
Verkoop aan particulieren	-2	-4	-1	-	-	7-
Verkoop aan andere instellingen	-	-	-	-	-	-
Sloop	-	-	-	-	-	-
Overheveling categorie	4	-20	23	-7	-	-
Overige mutaties ⁽²⁾	-	-	-	-3	-	-3
Stand 31-12-2015	128	564	179	63	222	1.156

(1) Beginstand is één VHE hoger dan eindstand in de jaarrekening 2014. Dit komt door de fusie met Woonmaatschappij Nieuwkoop BV.

(2) Overige mutaties zijn VHE's die als voorraad in de balans zijn opgenomen.

TABEL 10. HUURSEGMENTEN WONINGBEZIT WSN

		2015	2014
Huurprijs	Segment	% totale woningbezit	% totale woningbezit
Goedkoop < € 403,06 (2014 < € 389,05)	Sociaal	16%	15,4%
Betaalbaar € 403,06 - € 618,24 (2014 € 389,05 - € 596,75)	Sociaal	58,5%	60,9%
Duur € 618,24 - € 710,68 (2014 € 596,75 - € 699,48)	Sociaal	19%	16,2%
Vrije sector > € 710,68 (2014 > € 699,48)	Vrije sector	6,5%	7,5%



Wel is in nauw overleg met onze huurdersbelangenvereniging besloten een aantal huishoudens uit de primaire doelgroep (met een inkomen < € 34.229,-), maar met een huurprijs in de categorie 'bereikbaar' (een huur tussen de € 618,24 en € 710,68) te matigen met huurverhoging om deze categorie huurders in hun maandelijkse lasten toch te ontzien. Deze huurprijzen zijn voor huishoudens uitsluitend met het inflatiepercentage van 1% verhoogd.

Gemiddeld is de huur in 2015 met 2,67% gestegen (vgl. 2014 4,3%).

3.4 HUURDERVING

In 2015 is de huurderiving wederom fors hoger dan in 2014, namelijk 9,6% (vgl. in 2014 2,3%).

De oorzaak van de forse huurderiving is de leegstand van de voormalige verzorgingshuizen Aar en Amstel aan de Koekoekstraat 1 en het Koetshuis aan de Dorpsstraat 33, beide in Nieuwkoop. De locaties zijn opgezegd door zorginstelling WJdeZorg, het Koetshuis reeds per 1 september 2014 en Aar en Amstel per 1 januari 2015. Beide locaties zijn onder 'activa in exploitatie' opgenomen tot het moment dat er sprake is van daadwerkelijke ontwikkeling.

Zonder de leegstaande verzorgingstehuizen bedraagt de leegstand in percentage ten opzichte van de gerealiseerde huur in 2015 0,83%. Dit percentage is lager dan in 2014 exclusief de leegstand van het Koetshuis in de laatste maanden van dat jaar.

Leegstand van reguliere woonruimte, ook kamers, wordt in het bijzonder veroorzaakt indien er sprake is van forse onderhouds- of herstelwerkzaamheden of bijvoorbeeld de aanwezigheid van asbest. Ook staan vrije sector woningen of appartementen over het algemeen wat langer leeg dan onze sociale huurwoningen.

3.5 HUURACHTERSTANDEN

De huurachterstand is in 2015 ten opzichte van 2014 helaas weer iets opgelopen en bedraagt 1,3%. (in

TABEL 12. HUURACHTERSTAND

Ultimo jaar	Huurachterstand (€)	als % jaarhuur
2015	93.864	1,30%
2014	83.853	1,07%
2013	99.766	1,30%
2012	67.817	1,01%
2011	64.408	1,04%
2010	52.777	0,83%

bedrag € 93.864,- na aftrek van de voorziening oninbaar, vgl. 2014 € 83.853,-).

De voorziening oninbaar is eind 2015 verhoogd van € 5.000,- naar € 6.000,- in verband met een aantal langlopende en complexe dossiers.

WSN voert een actief signaleringsbeleid bij het ontstaan van een eerste huurachterstand. Huurders worden dan telefonisch benaderd. We proberen ten allen tijde een ontruiming te voorkomen. Helaas lukt dit niet altijd. Ook in 2015 heeft 1 ontruiming plaatsgevonden van een huishouden bestaande uit één persoon.

3.6 VERKOOP

In 2015 hebben we acht woningen verkocht, waarvan zes in Nieuwkoop en twee in Noorden. In twee gevallen ging het om een huurder die zijn eigen huurwoning heeft gekocht. De overige woningen zijn leeggekomen door opzegging van de huurder en vervolgens vrij op de markt gebracht voor verkoop door WSN.



TABEL 11. HUURVERHOOGING 1 JULI 2015

Sociale huurwoningen < € 710,68	Inkomensgroep < € 34.229,-: inflatie 1% + 1,5% = 2,5%
	Inkomensgroep € 34.229,- tot € 43.786,-: inflatie 1% + 2% = 3%
	Inkomensgroep > € 43.786,-: inflatie 1% + 4% = 5%
Vrije sector woningen en appartementen > € 710,68	1% inflatie (geen inkomenstoets)

Het betreft de volgende adressen;

1	29-1-2015	Meeuwenlaan 13
2	18-3-2015	Zuideinde 235
3	16-4-2015	Rozenstraat 19
4	13-7-2015	Meeuwenlaan 16
5	11-8-2015	Blaasbalg 38
6	23-10-2015	S. van Capelweg 95
7	4-11-2015	Meeuwenlaan 19
8	4-12-2015	De Boomkamp 34

Vanuit ons geactualiseerde Strategisch Voorraad Beleid bepaalden wij dat ook woningen aan de Meeuwenlaan te Nieuwkoop verkocht mochten worden aan zittende huurders of derden. Wederom zijn 2 woningen uit dit complex dit jaar verkocht.

WSN verkoopt woningen niet langer onder voorwaarden. Per 1 januari 2015 is WSN ook niet langer licentiehouder bij Stichting Op Maat. Onze oorspronkelijke 'Te Woon' woningen zijn nu grotendeels nog gewoon te huur en/of te koop. Onze seniorenwoningen aan bijvoorbeeld de Theresia-hof of de Klinkhamer zijn echter niet langer te koop. Dit bezit is te betekenisvol voor WSN met het oog op de vergrijzing en wij willen deze woningen dan ook beschikbaar houden voor onze oudere huurders.

WSN heeft nog wel de plicht eerder verkochte woningen onder Koopgarant of Koopcomfort voorwaarden terug te kopen. In 2015 werden 6 woningen teruggekocht door WSN. Teruggekochte woningen worden direct weer te koop aangeboden zonder voorwaarden.

Eveneens 6 woningen werden in 2015 ook weer doorverkocht. Dit zijn niet precies dezelfde als de 6 teruggekochte woningen; 1 teruggekochte woning van vorig jaar werd in 2015 verkocht en 1 teruggekochte woning in december 2015 zal weer doorverkocht worden in 2016. Wel is de gemiddeld omloopsnelheid van onze teruggekochte woningen hoog. In 2015 verkochten wij de woningen gemiddeld binnen ca. vijf weken weer door.

WSN heeft op 31 december 2015 144 woningen in haar portefeuille 'verkoop onder voorwaarden' met een terugkoopplicht.

3.7 LEEFBAARHEID

Naast voldoende en betaalbare sociale huurwoningen, vinden wij het ook heel belangrijk dat onze huurders zich prettig voelen in Nieuwkoop, zelfredzaam zijn en plezierig samen leven met anderen. Wij werken dan ook samen met een aantal partners om hier als WSN onze bijdrage aan te leveren.

Ook in 2015 werd door WSN wederom samengewerkt en bijgedragen aan de volgende organisaties. Overigens zijn deze bijdragen na 2015 nog voor een beperkte afgesproken periode.

- Stichting Kulturhus Nieuwkoop (SKN)
- Stichting Huiskamer Noorden (SHN)

Daarnaast biedt WSN nog een ontmoetingsruimte in het appartementencomplex aan de Vijverhof. Het beheer van deze ontmoetingsruimte is in handen van vrijwilligers.

3.8 WONINGMARKTONDERZOEK, WOONVISIE EN PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE NIEUWKOOP

In 2015 is door onderzoeksbureau Companen een woningmarktonderzoek gedaan in de gemeente Nieuwkoop. Het onderzoek is in opdracht van de gemeente Nieuwkoop, Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop uitgevoerd.

In november zijn de uitkomsten van het onderzoek gepresenteerd tijdens een openbare bijeenkomst van de gemeenteraad.

In het onderzoek wordt een beschrijving gegeven van hoe de woningmarkt in de gemeente Nieuwkoop momenteel functioneert, wat de toekomstige ontwikkelingen zijn van de woningbehoefte in de periode





DE MEES KEES SHOW IN DE THEATERZAAL VAN KALEIDOSKOOP,
GEORGANISEERD DOOR WSN.

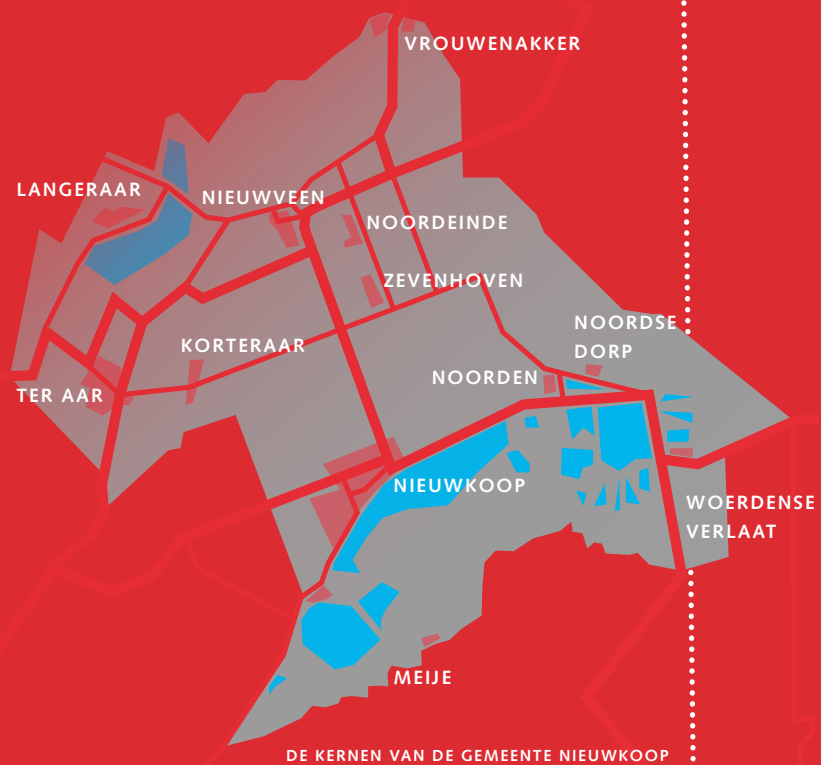
2015-2030 en hoe die woningmarkt er in 2030 dan uit zou moeten zien.

Oftewel wat moet er tussen nu en 2030 gebeuren om er voor te zorgen dat er ook dan voldoende woningen zijn voor de huidige en toekomstige inwoners van gemeente Nieuwkoop. Belangrijke aspecten daarbij zijn de betaalbaarheid van de voorraad woningen en de geschiktheid van de woningen voor de snel groeiende groep ouderen.

Voor de gemeente Nieuwkoop is het rapport een belangrijke onderlegger voor de Woonvisie. Direct na publicatie van het rapport is de voorbereiding op de actualisatie van de Woonvisie van de gemeente gestart. Op basis van Woonvisie zullen naar verwachting de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersbelangenverenigingen in 2016 prestatieafspraken gaan maken.

Het volledige rapport 'Woningmarktonderzoek Nieuwkoop 2015' kunt u op onze website vinden.

4



KWALITEIT VAN ONZE WONINGVOORRAAD

4.1 DE WONINGVOORRAAD

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

In totaal bezit WSN voor de verhuur 1156 woonegelegenheden, waaronder eengezinswoningen, appartementen, kamers, zorgeenheden, standplaatsen en woonwagens (31 december 2015). Daarnaast heeft WSN nog een aantal bijzondere objecten en bedrijfspanden in haar portefeuille, waarmee het totaal aantal verhuureenheden uitkomt op 1243.

In 2015 is ons vastgoed gesplitst in een Daeb en niet-Daeb deel. Van de in totaal 1156 woonegelegenheden zijn er 63 niet-Daeb. Dit is 5,45% (31 december 2015). Wanneer de 193 zorgunits in het totale aantal niet meegenomen wordt, is het aandeel niet-Daeb 6,5%. De niet-Daeb portefeuille bestaat verder nog uit 38 overdekte parkeerplaatsen van het complex Vijverhof, garages en 7 objecten Bedrijfs Onroerend Goed (BOG).

WSN Vastgoedbeheer BV is op 31 december 2015 opgegaan in WSN. Zie hiervoor ook verderop onder 'verantwoord ondernemen'. Met deze zogenaamde fusie kwamen 17 vastgoedobjecten naar de WSN toe, te weten

een kinderdagverblijf, een kapsalon, het magazijn van onze vakkracht, 1 bovenwoning, 3 garages en 10 MVE woningen. MVE woningen zijn woningen die in het verleden verkocht zijn onder de noemer Maatschappelijk Verantwoord Eigendom, een voorloper van Koopgarant. De woningen zijn verkocht met korting en moeten worden teruggekocht door WSN bij aanbieden van de woning door de eigenaar koper.

4.1.1 Senioren huisvesting

Ruim 150 woningen en appartementen binnen het bezit van WSN zijn momenteel gelabeld voor senioren vanaf 55 of 65 jaar. De nieuwere senioren appartementen zijn gelegen aan de Vijverhof, De Verbinding, 4 seniorenwoningen op het Vlietpark en 7 appartementen in Noorden (Stichting Huiskamer Noorden). De meeste senioren woningen zijn gestapeld, echter de wat oudere senioren woningen, zoals de woningen in de Theresiahof, aan de Simon van Capelweg, maar ook aan de Klinkhamer zijn grondgebonden. Alle seniorenwoningen en -appartementen zijn nultreden woningen en daarmee zeer geschikt voor de doelgroep.

In totaal heeft WSN 222 nultreden woningen. Deze woningen betreffen zowel woningen en appartementen voor senioren als voor niet-senioren (o.a. Roerdomplaan,

TABEL 13. SAMENSTELLING VASTGOEDPORTEFEUILLE

	Aantal in eigendom Daeb	Aantal in eigendom niet-Daeb	Totaal aantal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen			-
Goedkoop	128	-	128
Betaalbaar	564	-	564
Duur tot huurtoeslaggrens	179	-	179
Duur boven huurtoeslaggrens	-	63	63
Totaal zelfstandige huurwoningen	871	63	934
Onzelfstandige overige woonegelegenheden	222	-	222
Totaal woonegelegenheden	1.093	63	1.156
Garages	32	38	70
Maatschappelijk-, Zorg en Bedrijfs Onroerend Goed	10	7	17
Overig bezit	-	-	-
Totaal niet-woonegelegenheden	42	45	87
Totaal verhuureenheden	1.135	108	1.243

Halve Roe appartementen en tevens ook een aantal benedenwoningen van gesplitste eengezinswoningen).

In 2015 is hard getrokken aan het project Aar en Amstel. Het is de bedoeling in dit voormalige verzorgingstehuis ca. 39 zelfstandige wooneenheden te creëren voor de ouderen in Nieuwkoop, die willen kiezen voor een beschutte woonvorm. Met dit project zullen seniorenwoningen worden toegevoegd.



4.1.2 Intramurale zorg

In totaal heeft WSN 193 zorgunits in exploitatie bij de diverse zorginstellingen.

Het betreft hier het pand Sassenoord van zorginstelling Activite in Nieuwveen (7 units), de zorgboerderij van Stichting Ipse de Bruggen voor verstandelijk gehandicapten in Noorden (14 units) en 21 psychogeriatrische plaatsen, 4 tijdelijke opvangplaatsen en 20 somatische appartementen van zorginstelling WIJdezorg in gebouw Kaleidoskoop in Nieuwkoop. De twee voormalige verzorgingstehuizen Koetshuis (60 units) en Aar en Amstel (67 units) staan nog in exploitatie, maar zijn gedurende het jaar 2015 niet verhuurd geweest.

4.1.3 Overig bezit

- 2 woonwagens en 5 standplaatsen;
- 11 garages aan de Reigerstraat (waarvan 3 uit WSN Vastgoedbeheer BV) en 59 parkeerplaatsen onder en behorende bij het appartementencomplex Vijverhof;
- 1 ontmoetingsruimte Vijverhof complex;
- 4 bedrijfsruimtes in de zorgplint van het complex Vijverhof (een huisartsenpraktijk, een apotheker, een praktijk voor fysiotherapie en het Centrum voor Jeugd en Gezin);
- 1 begane grond bedrijfsruimte in complex Kaleidoskoop (het Kulturhus), verhuurd aan diverse partijen;
- 1 ketelhuis WKO installatie in Kaleidoskoop
- 3 wooneenheden, gehuurd door Stichting Horizon (Blaasbalg, Dorpsstraat en Anemonenstraat)
- 1 wooneenheid, gehuurd door Stichting De Sleutelbloem (Smidsvuur)
- Huisartsenpraktijk in Noorden;
- Atelierruimte met 1 woonhuis in Noorden;
- Intramurale zorgvoorziening Kaleidoskoop (Stichting WIJdezorg);
- Zorgvoorziening Sassenoord (Stichting Activite) in Nieuwveen;
- Zorgboerderij voor bewoners met een verstandelijke beperking (Ipse de Bruggen) in Nieuwveen;
- 1 kapsalon in Nieuwkoop (uit WSN Vastgoedbeheer BV)
- 1 kinderdagverblijf in Nieuwkoop (uit WSN Vastgoedbeheer BV)
- 1 ruimte in gebruik als magazijn/werkplaats voor onze vakkracht (telt niet mee als VHE)

4.2 STRATEGISCH VOORRAAD BELEID (SVB)

Vanuit de doelstellingen van ons Strategisch Voorraad Beleid bouwden wij in 2015 verder aan het dichterbij brengen van onze wensportefeuille en aan het verbeteren van de kwaliteit van onze woningvoorraad.

- In 2015 werden 54 woningen in Nieuwkoop van het bouwjaar 1958 energetisch verbeterd en gemoderniseerd. De woningen zijn van en gemiddeld energielabel F naar een B label gebracht. Hieronder meer over het groot onderhoudsproject aan onder andere de Fazantstraat.
- Met de 18 woningen Elzenstraat/Berkenlaan en 16 woningen Anemonenstraat/Chrysantenstraat uit het groot onderhoudsprogramma van 2014 zijn nu tezamen met de 54 woningen Fazantstraat e.o. 88 woningen aangepakt, dit is bijna 10% van ons VHE bezit.
- Wederom zijn er een aantal woningen aan de Meeuwenlaan verkocht in 2015.
- Het gedifferentieerd verhuren van de kleine appartementen aan de Roerdomplaan is doorgezet. Ook jongeren of

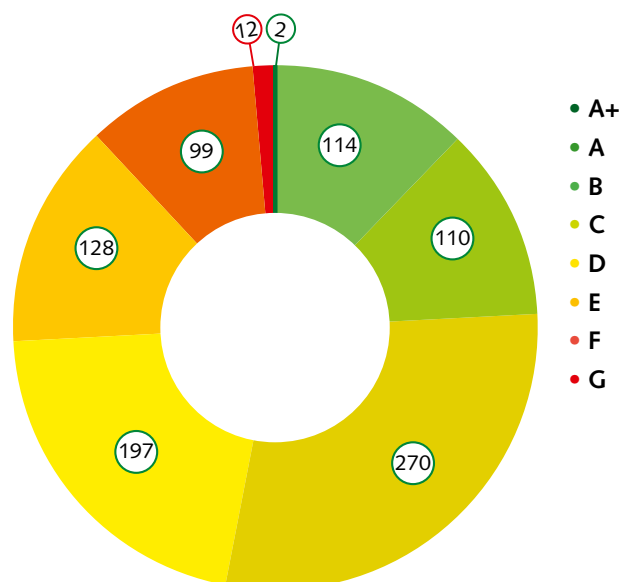
bijvoorbeeld alleenstaande statushouders kunnen deze voormalige senioren appartementen nu huren.

- Ook in 2015 zien wij dat bij het leegkomen van sociale nieuwbouwapartementen (Vijverhof en Kaleidoskoop) deze bijna altijd weer verhuurd worden aan doorstromende senioren huurders van WSN.
- Het aantal kamers is in 2015 niet gedaald. Echter met de vernieuwde druk op woonruimte, ook onzelfstandige woonruimte, als gevolg van de grotere instroom statushouders zal deze woonruimte de komende tijd nog hard nodig zijn en is vermindering momenteel niet de prioriteit.
- Met de besluitvorming rondom het voormalige verzorgingstehuis Aar en Amstel, oftewel de keuze deze appartementen om te bouwen tot zelfstandige doch beschutte appartementen voor ouderen, wordt het bezit van WSN meer gedifferentieerd in aanbod.

4.2.1 Energielabels

Hieronder vindt u de stand van de energielabels van ons woningbezit op 31 december 2015. De labels zijn gedeeltelijk gebaseerd op afmeldingen van voor 1 januari 2015 en deels op afmeldingen van na 1 januari 2015. Dit is de ingangsdatum van een nieuwe systematiek gebaseerd op een Energie-Index. Twee objecten zijn niet meegenomen in onderstaande aantallen, het betreft 1 MOG object en 1 gecombineerd atelier/woonhuis.

De effecten van het groot onderhoudsproject aan de Fazantstraat van eind 2015 zijn nog niet meegenomen in onderstaand diagram. Het betreft hier 54 woningen die van een gemiddeld label F naar B zijn gegaan. De verwerking en afmelding van de nieuwe Energie-Index/labels zal plaatsvinden begin 2016.



Gemiddeld zit ons woningbestand eind 2015 op het snijvlak van een C/D label. Dit zal met de afmelding van de nieuwe labels van het complex Fazantstraat e.o. dus nog verbeteren.

4.2.2 Groot onderhoud op de Fazantstraat, Koekoekstraat en Gruttostraat



OP DE FOTO HET PROJECTTEAM BESTAANDE UIT ONZE WOONCONSULENTES MEVROUW SANDERS EN MEVROUW KOOT, MET IN HET MIDDEN ONZE PROJECTLEIDER DE HEER VAN DEN BERG.

In 2015 zijn de huurwoningen aan de Fazantstraat, de Koekoekstraat en de Gruttostraat in Nieuwkoop met de uitvoering van groot onderhoudswerkzaamheden weer helemaal up-to-date gemaakt. In totaal ging het om 54 woningen.

De werkzaamheden waren gericht op het verbeteren van de energieprestatie van de woningen door bouwtechnische maatregelen en het verhogen van het comfort-niveau. In de meeste woningen zijn de keuken, het toilet en de badkamer vernieuwd.

Alle werkzaamheden zijn uitgevoerd in bewoonde staat, dat wil zeggen dat de bewoners hun huis niet tijdelijk hebben hoeven verlaten. Natuurlijk hebben de bewoners wel enige hinder ondervonden van de werkzaamheden in hun woning, maar de meeste bewoners waren toch vooral heel blij met het eindresultaat.

De kwaliteitsslag aan de woningen is uitgevoerd zonder huurverhoging voor de bewoners.



OP DE FOTO DE TEVREDEN HUURDER, DE HEER STUIVENBERG, UIT DE FAZANTSTRAAT. IN ZIJN WONING WERDEN EEN NIEUWE KEUKEN, TOILET EN BADKAMER GEPLAATST. 'BEN BLIJ DAT HET ACHTER DE RUG IS, MAAR IK BEN ER ERG TEVREDEN MEE!'

4.3 DAGELIJKS ONDERHOUD

4.3.1 Reparatieverzoeken

In 2015 zijn ca. 1060 reparatieverzoeken bij WSN afgehandeld.

Na aftrek van het budget vervanging keukens/badkamers was in 2015 een bedrag van € 155.000,- begroot voor 1000 verwachte reparatieverzoeken. De overschrijding op dit budget is in 2015 voornamelijk veroorzaakt door een flink aantal dure reparaties en niet zo zeer door het iets hogere aantal verzoeken.

De dure reparaties betroffen in 2015 zaken als het vervangen van de riolering van een woning, het impregneren van een kopgevel van een woning, het vervangen van zachtboard plafonds in de slaapkamers en ook het vervangen van gasleidingen op diverse adressen.

Daarnaast zijn nog kosten gemaakt vanuit het dagelijks onderhoud aan de leegstaande verzorgingstehuizen Aar

en Amstel en Koetshuis, waaronder o.a. groenonderhoud.

Wanneer dergelijke reparaties (nog) niet planmatig begroot zijn, maar toch acuut verholpen dienen te worden, komen de kosten ten laste van het dagelijks onderhoud.

4.3.2 Asbest

In totaal is in 2015 op 11 adressen gesaneerd voor asbest. In het bijzonder ging het om asbest in het riool, zeil, plaatmateriaal, een vensterbank en een gevelkachel. Uitgaven vanuit het asbestbudget omvatten zowel keuringen en controles (monsters nemen) als het saneren van asbest. Bij een mutatie van een woning wordt er altijd zorgvuldig gecontroleerd op asbest. Indien er asbest wordt geconstateerd volgen we uiteraard de wettelijke voorschriften bij het verwijderen ervan.

In 2015 is door WSN een protocol opgesteld met betrekking tot asbest. Voor WSN staat te allen tijde de veiligheid en de gezondheid van haar huurders, toekomstige huurders en uiteraard ook haar medewerkers voorop. Bij een verdenking van asbest door een bewoner of tijdens een mutatie wordt een zorgvuldig proces doorlopen om er voor te zorgen dat er niemand enig gezondheidsrisico loopt.

Het asbestbudget is in 2015 overschreden. De uitgaven voor asbest laten zich helaas niet zo gemakkelijk sturen.

4.3.3 Keukens/badkamers

Regulier zijn in 2015 op 16 adressen keukens en/of badkamers vervangen. Deze keukens en badkamers worden vervangen op basis van een 'piep' van de bewoners en/of vanuit de inspectie bij de mutatie (opzegging) van een woning. Het reguliere budget keuken-, badkamervervanging van € 100.000,- is in 2015 licht overschreden met ca. € 5.000,- als gevolg van een spoedvervanging van een keuken in de mutatie aan het einde van het jaar.

TABEL 14. UITGAVEN DAGELIJKS ONDERHOUD

Onderhoudsuitgaven	RealisatieBegroot	
Reparatieverzoeken incl. keukens/badkamers	€ 303.000,-	€ 255.000,-
Asbest	€ 51.000,-	€ 40.000,-
Mutatieonderhoud	€ 92.000,-	€ 82.000,-
Serviceonderhoud	€ 25.000,-	€ 26.000,-
Kosten werkapparaat en doorberekend onderhoud (minus)	Kosten werkapparaat - € 29.000,- en doorberekend onderhoud - € 7.000,- -	
Totaal	€ 435.000,-	€ 403.000,-

Overigens maakt dit budget deel uit van het totaalbudget reparatieverzoeken.

Indien keukens, badkamers en/of toilet planmatig vervangen worden op complexniveau, ziet u dit terug in onze projectwerkzaamheden. Zo zijn in het project Fazantstraat, Gruttostraat en Koekoekstraat eveneens keukens en badkamers vervangen. In 2015 zijn op 2 adressen al de badkamer en een keuken vervangen die eigenlijk op de planning stonden voor 2016, het project Geitenkamp e.o.. De vervanging kon echter niet langer worden uitgesteld en is dus in dit geval vervroegd uitgevoerd. In totaal zijn 8 keukens en 11 badkamers vervangen.



4.3.4 Mutaties

Het aantal mutaties van 2015 bedroeg 71. Mutaties zijn niet exact gelijk aan het aantal verhuringen. Zo worden bijvoorbeeld ook woningen geteld die klaar gemaakt zijn voor de verkoop tegen een (gering) bedrag aan mutatiekosten. Daarnaast zijn mutatiekosten altijd na; zo kunnen bijvoorbeeld mutatiekosten gemaakt worden in 2015 voor woningen die al in 2014 werden opgezegd. Of voor woningen die eind 2015 worden opgezegd, maar pas in 2016 worden verhuurd.

Het mutatiebudget van € 82.000,- is in 2015 overschreden als gevolg van 2 zeer kostbare mutaties. Het betrof hier één ontruimde woning en één woning, waarvan de huurder met de noorderzon bleek vertrokken. Daarnaast zijn vijf woningen gemuteerd waarbij de huurder meer dan 35 jaar in de woning heeft gewoond. Ook in deze gevallen zijn de kosten eigenlijk altijd hoger dan gemiddeld.

In het algemeen zijn de mutatiekosten van kamers en nieuwbouw appartementen en -woningen het laagst. De mutatiekosten van de oudere voorraad woningen en van woningen die al lang aaneengesloten zijn gehuurd zijn vaak hoger dan gemiddeld.

4.3.5 Serviceonderhoud

In totaal heeft WSN ruim 600 serviceabbonnementhouders, inclusief ook alle kamerbewoners. Een serviceabonnement dekt o.a. klachten als rioolverstoppingen, storingen aan het sanitair, hang- en sluitwerk en installaties. Over het algemeen gaat het om kleinere reparaties, die voor minder dan € 200,- kunnen worden verholpen.

Een abonnement kostte ook in 2015 € 4,35 (incl. btw) per maand per woning. In totaal zijn in 2015 375 meldingen afgehandeld, vergelijkbaar met 2014. De kosten van deze reparaties worden gedekt door de bijdragen aan abonnementsgelden van de deelnemende huurders.

4.3.6 Woningverbetering en Zelf aangebrachte Voorzieningen

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. Zo wordt de investering van een cv-installatie in een woning eigenlijk altijd in de huur opgenomen.

Bewoners kunnen ook een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) aanvragen bij WSN. Indien de WSN de ZAV aanvraag goedkeurt, kunnen bewoners tot uitvoering overgaan. De bewoner betaalt zelf de rekening. Het gaat hierbij vaak om veranderingen aan een keuken, een uitbouw of een afdak aan de woning. In 2015 zijn uiteindelijk 9 verzoeken gehonoreerd voor het verbeteren van de woning. Het betrof hierbij in de meeste gevallen het aanbrengen of aanpassen van een cv-installatie, maar ook het verbeteren van keukens (bijvoorbeeld een langer keukenblad), het aanbrengen van een extra toilet en het installeren van verhoogde toilet-potten.

Daarnaast hebben 26 huurders (in 2014 28 huurders) zelf voorzieningen in hun woning aangevraagd en aangebracht. Ook hier ging het voornamelijk om aanpassingen en/of wensen in de keuken of badkamer, maar ook bijvoorbeeld om het weghalen van een muur om zo van twee kleinere kamers één grotere ruimte te maken.

4.3.7 WMO

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 7 verzoeken van huurders. In de meeste gevallen gaat het om toestemming om een de badkamer aan te passen of bijvoorbeeld het plaatsten van een traplift. Na toestemming van WSN handelt de gemeente de aanvraag verder af en overlegt met de huurder over de verdeling van de kosten (eigen bijdrage).

4.4 PLANMATIG ONDERHOUD

4.4.1 Planmatig onderhoud

Hieronder een overzicht van de complexen, waar in 2015 schilderwerk is uitgevoerd. In totaal zijn in 2015 50 woningen, garages en bijgebouwen (op een standplaats voor woonwagens) geschilderd. De uitgevoerde schilderwerkzaamheden zijn binnen de begrotingen per complex gebleven.

De geplande schilderwerkzaamheden van het complex 127 en 302 zijn doorgeschoven naar 2016. Bij visuele inspectie van dit complex werd geconcludeerd dat de kwaliteit van het schilderwerk nog voldoende goed was om nog een jaar langer mee te kunnen. De overschrijding van het budget planmatig onderhoud wordt grotendeels door deze verschuiving veroorzaakt.

Naast schilderwerk zijn er binnen het planmatig onderhoud 43 cv-combiketels vervangen, zijn er een aantal garagedeuren vervangen en is divers onderhoud uitgevoerd aan daken en goten, straatwerk en voegwerk.

4.4.2 Contractonderhoud

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

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

Contractonderhoud vraagt professioneel opdrachtgeverschap en een stevig relatiebeheer. WSN heeft in 2015 flink gestuurd op deze inkoop en de bijbehorende voorwaarden en -condities. Dit heeft reeds geleid tot lagere kosten en een betere dienstverlening van de betreffende leveranciers. In gezamenlijkheid met andere omliggende corporaties is nog een leergang professioneel inkopen in de maak voor alle medewerkers van deze corporaties die met inkoop te maken hebben. Naar verwachting start deze opleiding in 2016.

TABEL 15. UITGAVEN PLANMATIG ONDERHOUD

Onderhoudsuitgaven	Realisatie	Begroot
Planmatig onderhoud	€ 205.587,-	€ 373.000,-
Contractonderhoud	€ 247.295,-	€ 272.000,-
Groot onderhoud	€ 738.102,-	€ 1.260.000,-
Bijdrage VVE	€ 5.019,-	-
Totaal	€ 1.196.003,-	€ 1.905.000,-

TABEL 16. SCHILDERWERK

Technisch complex	omschrijving	aantal vhe's
151	Smidsvuur, Schippershaak	11
122	Esdoornstaat, Lindelaan	16
123 + 143	Irisstraat, Rozenstraat	12
144	Spieringstraat, De Halve Roe	6
309	Blaasbalg	3
127 + 302	Beerstratenlaan e.o. (doorgeschoven naar 2016)	81
305	Standplaats woonwagens	2
Totaal schilderwerk		

TABEL 17. GROOT ONDERHOUD

	Realisatie	Begroot
Groot onderhoud	€ 738.102,-	€ 1.260.000,-

Aannemers of uitvoerders van onze (onderhouds-)contractuele afspraken vertegenwoordigen WSN in de wijk of thuis bij onze huurders. Ook daarom is het belangrijk om op basis van goede afspraken de juiste mensen de diverse werkzaamheden te laten verrichten of het nu gaat om groenonderhoud of het controleren van een cv-combiketel.

In 2015 heeft WSN ook haar eigen algemene (inkoop-) voorwaarden geactualiseerd. Deze zijn bekend gemaakt aan bestaande en nieuwe contractpartijen en/of aannemers en gepubliceerd op onze website.

4.4.3 Groot onderhoud

De belangrijkste verklaring voor de onderschrijding op groot onderhoud in 2015 is de verschuiving in uitvoering van de Geitenkamp e.o. werkzaamheden. Deze zijn wel gestart in 2015, maar het merendeel van de financiële verplichting zal in 2016 liggen.



4.4.4 Fazantstraat

De totale aanneemsom voor de werkzaamheden Fazantstraat e.o. is afgerekend op € 696.526,75. Dit is aanzienlijk lager dan van te voren geraamd. Voornaamste reden is dat een aantal bewoners er bewust voor heeft gekozen om geen badkamer, keuken of toiletvervanging te willen doen. Voor het budget is uitgegaan van 53 woningen (van het in paragraaf 1.4 genoemde totaal van 54 woningen in dit complex) badkamer, keuken en toilet en allemaal naar B-label. Uiteindelijk zijn er 23 keukens, 35 toiletten en 37 badkamers vervangen. Daarnaast was er in de aanneemsom een post opgenomen voor valveilig

glas in de badkamer. Dit bleek achteraf geen vereiste vanuit het bouwbesluit en ook geen meerwaarde voor de energielabelling, waardoor deze post kon vervallen (circa € 19k).

Als laatste bleek ook dat een groter aantal woningen dan in de opnames gezien (niet alle woningen zijn bezocht) al voorzien waren van isolatie. Hierdoor vielen de kosten ook lager uit. Bij nieuwe Groot Onderhoudsprojecten zal dergelijke informatie waar mogelijk aan de voorkant worden aangeleverd. In totaal zijn er 24 woningen voorzien van vloerisolatie in de hal, 53 woningen zijn voorzien van woonkamer isolatie (vloer of spouw) en zijn 23 zolder-vloeren geïsoleerd. Naast de vloerisolatie zijn vier woningen voorzien van kapisolatie aangezien deze een open trap hadden.

4.4.5 VVE beheer

WSN heeft 5 complexen met een VVE (Vereniging van Eigenaren). Ten opzichte van 2014 hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden in de eigendomsverhoudingen.

- Irisstraat 10 t/m 20 in Noorden (6 appartementen, waarvan 1 verkocht);
- Joris Zudde 1 t/m 15a in Nieuwkoop (16 appartementen, waarvan 3 verkocht);
- Slikhaak 8 t/m 15 in Nieuwkoop (8 appartementen, waarvan 3 verkocht);
- Aambeeld 14 t/m 20 a in Nieuwkoop (8 appartementen, waarvan geen verkocht);
- Schermpaat 1 t/m 33 in Nieuwkoop (17 appartementen, waarvan 1 verkocht).

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

Naast de genoemde 'eigen' VVE's, is WSN ook nog deelnemer in een VVE. Het betreft hier de VVE van het appartementencomplex Schippersbrug aan de Simon van Capelweg in Noorden. WSN is hier eigenaar van 7 appartementen en 1 huiskamerappartement. Deze laatste wordt verhuurd aan de Stichting Huiskamer Noorden.



PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW

5.1 WOONZORGZONE NIEUWVEEN

Het project woonzorgzone Nieuwveen is inmiddels al weer jaren in voorbereiding. Het was de bedoeling dat dit plan zou gaan bestaan uit drie gebouwen, waar in zijn totaliteit de volgende woningen waren opgenomen:

- Twee woongroepen voor elk 10 mensen met een verstandelijke beperking (te verhuren aan Ipse de Bruggen);
- Drie woongroepen van elk 10 dementerende ouderen (te verhuren aan WIJdezorg);
- 14 sociale huurwoningen;
- 17 koop c.q. vrije sector huurwoningen.

Eigenlijk hadden wij al in 2013 willen starten met bouwen. Echter na twee jaar van juridische procedures heeft de Raad van State (RvS) in het afgelopen najaar, op basis van het bezwaar van één omwonende, uitgesproken dat de gemeente de omgevingsvergunningen in 2013 niet had mogen verlenen aan WSN. De RvS was vooralsnog van mening dat de gemeente onvoldoende kon motiveren dat het project past in het beschermde dorpsgezicht van Nieuwveen. Deze uitspraak betekende dat de RvS de deur nog niet helemaal had dichtgezet.

Daarom hebben wij onderzocht of en op welke wijze het plan alsnog gerealiseerd zou kunnen worden. Hieruit kwam naar voren dat de bezwaren gericht waren op de totale ontwikkeling, het bouwvolume, situering en het materiaalgebruik en het plan niet passend te maken viel zonder extreem hoge kosten. Dit in combinatie met het al eerder afhaken van WIJdezorg heeft geleid tot het besluit om het huidige plan niet langer door te voeren en te starten met de ontwikkeling van een nieuw plan voor de locatie.

5.2 AAR EN AMSTEL

Er is een belangrijke stap gezet als het gaat om de herontwikkeling van Aar en Amstel, waarbij wij het oude verzorgingshuis willen ombouwen naar circa 39 zelfstandige ouderenwoningen. Vanuit de samenleving bleek er onder andere uit de uitgezette vragenlijst een grote belangstelling te bestaan. Deze grote belangstelling is nog eens versterkt ten tijde van de informatiebijeenkomst die wij over het project hebben gehouden voor belangstellenden.

Samen met de gemeente hebben wij onderzocht of het plan ook past binnen de gemeentelijke uitgangspunten. Zo is er bijvoorbeeld een goede oplossing voor het par-

keren gevonden. Op grond van deze uitkomsten heeft het college van de gemeente Nieuwkoop aangegeven ook positief te staan tegenover het plan en zijn wij begonnen het plan verder uit te werken en te concretiseren. De verwachting is dat als het vergunningstraject goed verloopt, de eerste bewoners in 2017 hun intrek in het verbouwde Aar en Amstel kunnen nemen.

5.3 GRONDPRIJSAFSPRAKEN MET DE GEMEENTE NIEUWKOOP

Wij zijn samen met de Gemeente Nieuwkoop en onze collega corporatie Woondiensten Aarwoude het gesprek aangegaan over het benodigde aanbod sociale huurwoningen in de komende jaren. Los van het traject voor de woonvisie hebben deze gesprekken geleid tot overeenstemming over grondprijs afspraken bij de uitgifte door de gemeente van bouwgrond voor sociale huurwoningen. Met deze afspraken wordt nieuwbouw van sociale woningen op gronden van de gemeente weer mogelijk gemaakt.



5.4 DE VAARTSCHE HOEK IS KLAAR!

De realisatie van de gebiedsontwikkeling Vaartsche Hoek, aan de Achterweg in Nieuwkoop, is een feit. Het laatste complex Parelvluit (38 koopwoningen) is opgeleverd en het openbare park is klaar.

De VOF Achterweg (een samenwerking van LATEI projectontwikkeling en WSN) hebben het gebied in het najaar feestelijke overgedragen aan de bewoners. VOF Achterweg heeft als cadeau voor de buurt een prachtige bank achtergelaten.



VERANTWOORD ONDERNEMEN

6.1 INLEIDING

WSN is een privaot rechtelijke organisatie met een publiekrechtelijke doelstelling, dit is afgeleid uit de woningwet en andere relevante wet- en regelgeving.

6.2 DE BESTUURLIJKE STRUCTUUR

WSN is een maatschappelijke onderneming die goede huisvesting voor de doelgroep beschikbaar wil stellen en bereikbaar wil maken. De directe dagelijkse leiding van WSN ligt in handen van een directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht en geeft advies aan het bestuur. De RvC is werkgever van de directeur-bestuurder.

In oktober 2013 is de huidige directeur-bestuurder, mevrouw Barnard, benoemd als directeur-bestuurder. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het bestuur verantwoordelijk is voor de algehele gang van zaken bij WSN. Dit houdt onder meer in dat de bestuurder verantwoordelijk is voor:

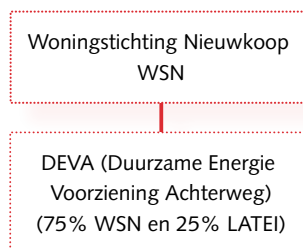
- Realisatie van de doelstellingen;
- De te volgen strategie;
- De financiering van de activiteiten;
- De uitvoering van het vastgestelde beleid;
- De resultaatontwikkeling in de toekomst;
- Het te volgen beleid ten aanzien van de deelnemingen.

6.3 JURIDISCHE STRUCTUUR

In het afgelopen jaar is de gebiedsontwikkeling Vaartsche Hoek afgerond. Met deze afronding, de invoering van de nieuwe woningwet en de veranderende koers van WSN hebben wij een aantal dochteronderneming van WSN niet langer meer nodig en daarom hebben wij VOF Achterweg geliquideerd en de dochterondernemingen Polderlust I BV, WSN Vastgoedbeheer BV en Woonmaatschappij Nieuwkoop BV middels een drietal fusies laten op gaan in Woningstichting Nieuwkoop.

WSN voerde de directie over de Woonmaatschappij Nieuwkoop BV. De directeur-bestuurder was als directie van WSN, directievoerder van Woonmaatschappij Nieuwkoop BV. Om voldoende zicht te houden op de activiteiten van de Woonmaatschappij en haar onderliggende activiteiten, waren de leden van de Raad van Commissarissen van WSN ook allen benoemd als commissarissen van Woonmaatschappij Nieuwkoop BV.

Onze juridische structuur per 31 december 2015 ziet er vervolgens als volgt uit:



6.4 SAMENWERKINGSVERBANDEN

6.4.1 VOF Achterweg Herontwikkeld tot aan 30 november 2015

Polderlust I BV participeerde voor 51% in de VOF Achterweg Herontwikkeld, die samen met LATEI Projectontwikkeling uit Amersfoort, het commerciële deel van het project Vaartsche Hoek in de kern Nieuwkoop heeft ontwikkeld.

Parelvliet (voorheen Schouwhoek Blok A) is in 2015 opgeleverd. Met de oplevering van Parelvliet is ook de stadsvernieuwing Vaartsche Hoek gereed gekomen. Per 30 november 2015 is VOF Achterweg geliquideerd.

6.4.2 DEVA BV (Duurzame Energievoorziening Achterweg)

Woningstichting Nieuwkoop bezit 75% van de aandelen van DEVA BV. Na het in 2012 in exploitatie geraken van de wijk Vaartsche Hoek en daarmee de exploitatie van duurzame energie uit warmte- en koudeopslag is in 2015 in volledige exploitatie gekomen. Vanuit de ontwikkelingsfase is DEVA nu vooral gericht op de verdere optimalisatie in de beheerfase. Vanuit deze beheerfase en de vanuit de door WSN te maken keuzes op grond van de implementatie van de woningwet zal de mogelijke toekomstige positionering van DEVA worden onderzocht. De lopende kredietovereenkomst vanuit de Woonmaatschappij Nieuwkoop BV (WSN) en LATEI Energie BV is inmiddels verlengd tot 1 januari 2018.

In 2012 is door Woningstichting Nieuwkoop een lening aangetrokken en uitgeleend aan DEVA BV. De hoogte van deze lening bedraagt per 31 december 2015 € 833.334,-. Woningstichting Nieuwkoop heeft per juni 2015 besloten ook deze te verlengen tot aan 1 januari 2018.

6.5 ORGANISATIE WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

De bestuurder en haar nevenactiviteiten:

Mevrouw ir. J.L. Barnard (geboren 07-10-1969):

Directeur DEVA BV (bezoldigd);

Voorzitter Raad van Advies Mainplus (bezoldigd);

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

PE punten 2015: 8

In de twee wekelijkse 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 2014 is vastgesteld;
- Vier kwartaalrapportages zijn besproken en vastgesteld;
- Jaarplanning projecten en onderhoud 2015;
- Treasury jaarplan 2015;
- Fiscaal Meerjaren prognose;
- Aanbesteding Fazantstraat;
- Faseverslag investeringvoorstel Aar en Amstel;
- Meerjaren Investerings Begroting (MIB);
- Implementatie Governancecode Woningcorporaties 2015 en actualisatie reglementen Governance;
- Procuratiematrix is geactualiseerd;
- Liquidatie VOF Achterweg;
- Fusie WSN Vastgoed beheer met Polderlust I BV;
- Fusie Polderlust I BV met Woonmaatschappij Nieuwkoop BV;
- Fusie Woonmaatschappij Nieuwkoop BV met de toegelaten instelling WSN;
- Jaarplan 2016 en MJB 2016-2020;
- De dPi en dVi zijn goedgekeurd;
- Huurbeleid en passend toewijzen.

6.6 DE MEDEWERKERS VAN WSN

WSN is een organisatie die zich kenmerkt door korte lijnen, een mentaliteit van aanpakken en een sterk dienstverlenende insteek. De inzet en betrokkenheid van de medewerkers is groot. De personeelsformatie is in de afgelopen jaren enigszins ingekrompen en zal ongeveer gelijk blijven in de komende jaren.

De personele bezetting (in fte) per 31-12-2015 zag er als volgt uit:

Directie/bestuur	1,00
------------------	------

Projectleider Nieuwbouw en Groot Onderhoud	0,89 (tijdelijk verlaagd)
--	------------------------------

Front-office

Afdeling Woondiensten

Manager woondiensten	0,89
----------------------	------

Woonconsulent A	0,65
-----------------	------

Woonconsulent B	0,75
-----------------	------

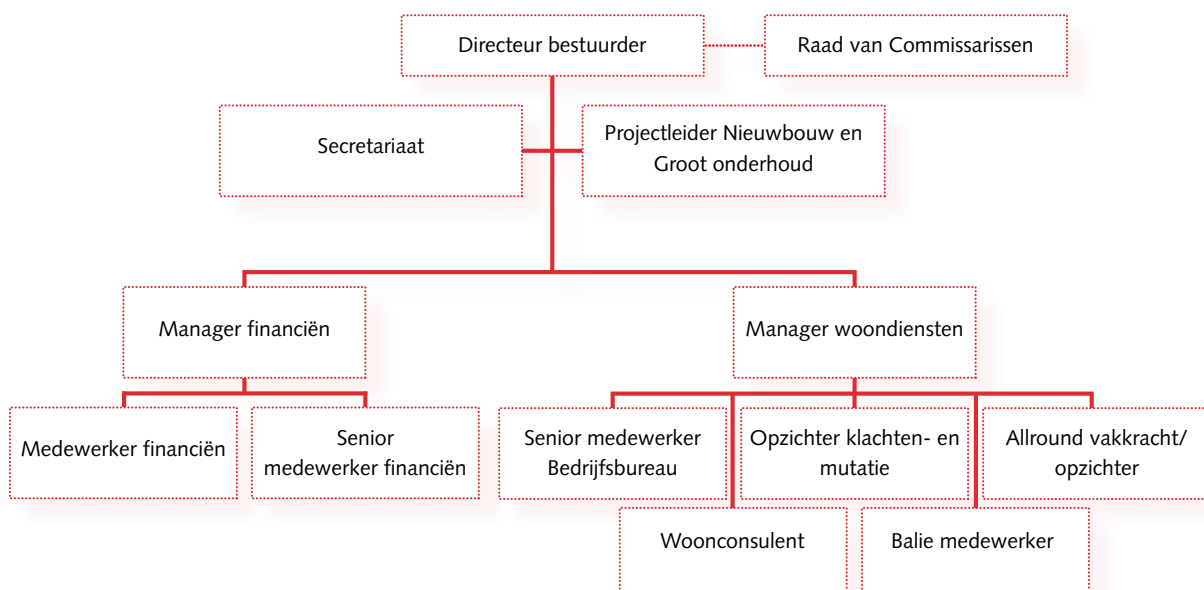
Senior medewerker Bedrijfsbureau	1,00
----------------------------------	------

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

Allround vakman	1,00
-----------------	------

Balie medewerker	0,50
------------------	------

Eén persoon was bij ons werkzaam via detachering vanuit WJDezorg voor 16 uur per week, zijn werkzaamheden zijn per 7 maart 2016 beëindigd.



Back-office*Secretariaat*

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

Afdeling Financiën

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

Financieel medewerker	0,77
-----------------------	------

Senior financieel medewerker (jaarcontract)	1,00
---	------

Totaal generaal	10,96
------------------------	--------------

Gedurende het boekjaar 2015 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 11,2 (2014: idem). De personele bezetting (in fte) per 31-12-2014 was 11,46.

6.7 DIVERSE P&O ZAKEN IN HET VERSLAGJAAR**6.7.1 Ziekteverzuim**

Het ziekteverzuim was in 2015, 5,08% (2014: 8,98%). Het is daarmee nog steeds hoog maar aan het verminderen. Als gevolg van een tweetal langdurigere verzuimsituaties is het percentage hoog uitgekomen. Incidentele situaties beïnvloeden de cijfers in een kleine organisatie daarmee sterk.

6.7.2 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. Het Persoonlijk Ontwikkelings Plan is in het afgelopen jaar voor iedere individuele medewerker opgesteld. Aan het volgen van vakinhoudelijke en persoonsgericht opleidings, trainingen en seminars wordt dan ook belang gehecht.

In 2015 hebben wij een bedrag van € 5.050,- besteed aan opleidingen en trainingen, waarvan € 370,- ten laste van in de CAO afgesproken individuele loopbaan ontwikkelingsbudgetten (totaal 2014: € 14.588,-).

6.7.3 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. In 2015 waren er als gevolg van personeelwisselingen en de veranderingen in de organisatie inhuur bij de afdeling Financiën en bij Projecten/Vastgoed.

6.7.4 Arbobeleidsplan

Het arbobeleidsplan wordt jaarlijks geactualiseerd. In het afgelopen jaar hebben wij het asbestbeleid aan het beleidsplan toegevoegd.

Ook hebben wij een her-inspectie gehad van de inspectie van SWZ over de naleving van de arbeidsomstandighedenwet en het arbeidsomstandigheden besluit. Hun aandacht was met name gericht op ons beleid rondom agressie en geweld. De constatering van de inspectie was dat wij de zaken goed op de rit hebben en er geen bevindingen te constateren zijn.

6.7.5 Bijeenkomsten personeel

In 2015 heeft WSN meerdere bijeenkomsten voor het voltallig personeel georganiseerd.

In deze bijeenkomsten zijn allerlei actuele zaken besproken zoals de begroting en externe ontwikkelingen. Vanzelfsprekend is er ook de nodige aandacht geweest voor meer intern gerichte zaken zoals (het voorkomen van) werkdruk en het arbobeleidsplan.

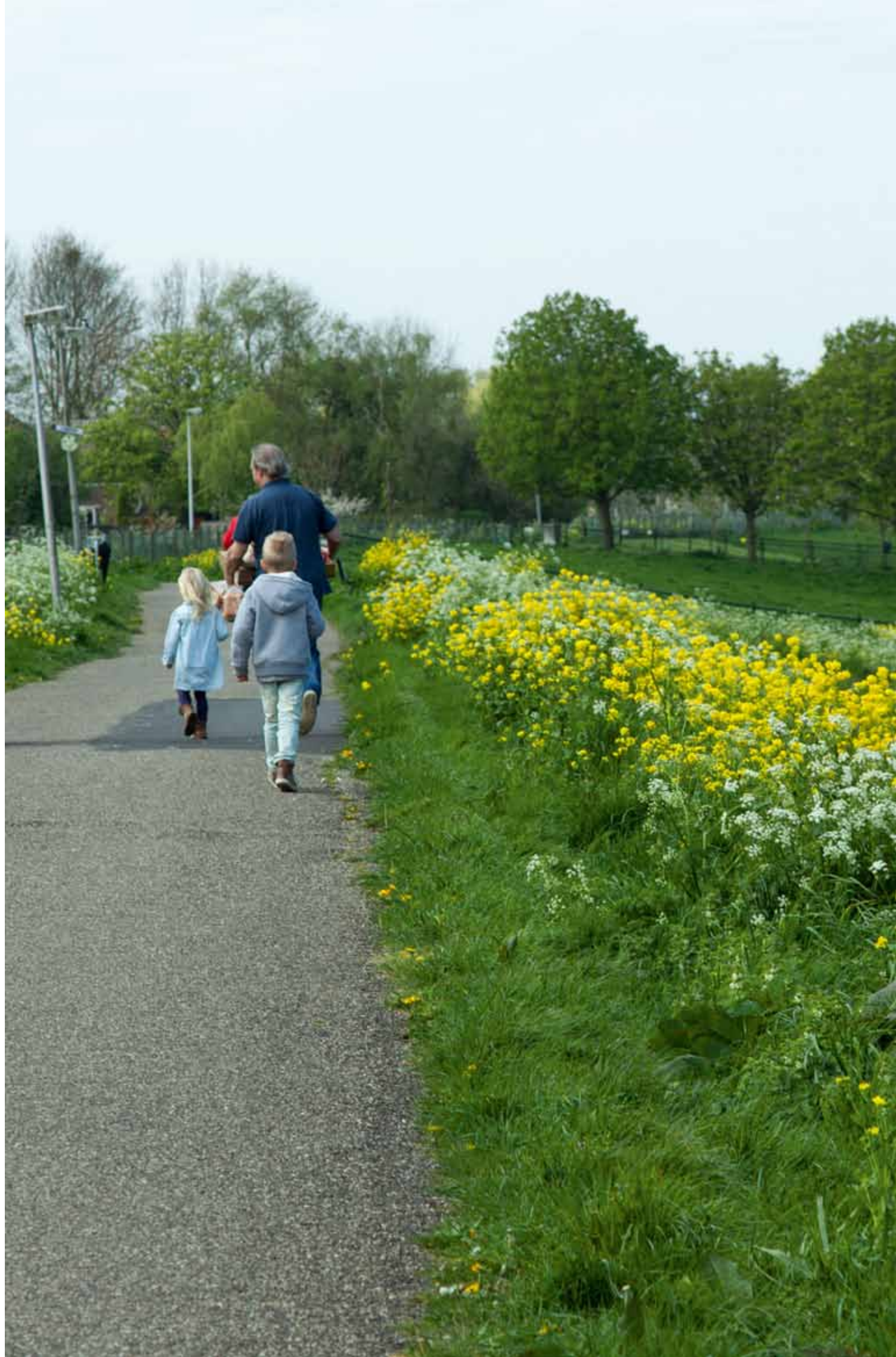
6.7.6 Ondernemingsraad

De OR voert ongeveer één keer in de twee maanden overleg met de directeur over relevante keuzes en ontwikkelingen.

In 2015 zijn de volgende onderwerpen aan bod geweest:

1. De OR heeft in 2015 geen adviesaanvragen ontvangen van de directeur-bestuurder.
2. In 2015 is het nieuwe beoordelingssysteem in combinatie met het Persoonlijke Ontwikkelingsplan (POP) ingevoerd. De OR houdt dit punt onder haar aandacht.
3. In de organisatie wordt de werkdruk als hoog ervaren. Werkdruk is een terugkerend punt op de agenda gebleven.
4. In 2015 is de haalbaarheid onderzocht om WSN op één locatie te huisvesten. De OR is hierin meegenomen.
5. In 2015 is het Arbobeleidsplan, waaronder asbest protocol, afgerond.
6. Op 29 en 30 juni 2015 is de OR op cursus geweest. De cursus is samen met Woondiensten Aarwoude gehouden. De inhoud in de cursus is in de PV van 14 september 2015 besproken met het personeel.
7. In september 2015 zijn er nieuwe verkiezingen uitgeschreven. Er is een nieuwe OR geformeerd.

Gedurende het jaar heeft er éénmaal een wisseling in de samenstelling plaatsgevonden. In september zijn er verkiezingen geweest omdat de termijn van 3 jaar was verlopen voor dhr. van den Berg en mw. Sanders.



SAMENSTELLING OR WSN PER 31-12-2015

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

dh. van den Berg heeft zich niet meer verkiesbaar gesteld en is afgetreden als voorzitter. Mw. Koot heeft zich gemeld als nieuw lid.

6.7.7 Vertrouwenspersonen

In 2015 zijn respectievelijk mw. de Vries en mw. Kroon onze interne- en externe vertrouwenspersoon.

Over 2015 schrijft onze externe vertrouwenspersoon als volgt:

- In 2015 heeft geen medewerker van WSN contact met de extern vertrouwenspersoon (EV) gezocht.
- Er is een aantal keer contact geweest met de voorzitter van de OR als contactpersoon voor de EV om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen binnen WSN.
- Daarnaast is de EV aanwezig geweest bij een personeelsvergadering om uit te leggen waar de EV voor kan worden benaderd en wat men dan kan verwachten.

6.7.8 Risicobeheersing en control bij WSN

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.

Op operationeel niveau werkt WSN met een jaarbegroting (2015). Dit is afgeleid van het ondernemingsplan, de meerjarenprognoses (2015-2019) voor de organisatie en voor de ontwikkelingen van de liquiditeiten en het vermogen. In 2014 is een ondernemingsplan voor de periode 2014-2018 opgesteld en een organisatieontwikkelingsplan.

Naast het ondernemingsplan zijn er de volgende belangrijke beleids- en beheerkaders:

- Bestuursreglement (2015);
- Strategisch vastgoed beleidsplan (2014);
- Huurbeleid (2015);
- Verkoopbeleid (2014);
- Treasurystatuut (2015);
- Treasury jaarplan (2015);
- Het verbindingsstatuut (2014);
- Het investeringsstatuut (2015);
- Procuratie reglement (2015);
- Arbobeleidsplan (2015);

- P&C cyclus (continue) bestaande uit begroting/meerjarenprognoses, kwartaalrapportage en jaarverantwoording;
- Toepassing door WSN van Governancecode woningcorporaties 2015, Aedescode.

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

Daarbij worden rendementseisen op diverse meer geaggregeerde niveaus als vertrekpunt genomen en afgezet langs de ontwikkelpaden van projecten: initiatief t/m realisatie waarover verantwoording wordt afgelegd in de zogenoemde faseverslagen.

In 2015 zijn via de kwartaalrapportages de tot dan toe gerealiseerde prestaties kritisch getoetst aan de begrote activiteiten. Deze toetsing is zowel inhoudelijk als financieel van aard geweest. Deze rapportages zijn met het bestuur en met de Raad van Commissarissen besproken. WSN kent vaste werkoverlegstructuren; elke twee weken vindt managementoverleg plaats, waarbij de lopende gang van zaken wordt besproken en gemonitord. De hieruit voortvloeiende acties en besluiten worden afzonderlijk vastgelegd. Op afdelingsniveau vindt ook regelmatig overleg plaats.

WSN maakt voor de realisatie van haar activiteiten deels gebruik van verbindingen. De verbindingen maken deel uit van de beheercyclus van WSN. Dat wil zeggen dat ook binnen de verbindingen jaarlijks de lange termijn doelstellingen worden vertaald naar een jaarplan en hieruit volgende activiteiten en mogelijke risico's en daaruit volgende beheermaatregelen. Voortgang hiervan wordt niet alleen besproken binnen de verbindingen maar ook in het MT, vastgelegd in de verschillende rapportages en majeure besluiten worden, zoals statutair voorgeschreven, vooraf besproken in de RvC.

Het jaar 2015 is het jaar van de invoering van de nieuwe woningwet per 1 juli 2015.

Deze nieuwe wet zorgt voor een aantal ingrijpende veranderingen ten aanzien van regelgeving.



De belangrijkste kwetsbaarheden en risicogebieden van WSN kunnen als volgt worden samengevat:

- De (herziene) woningwet ingaande per 1 juli 2015.
- De relatief grote hoeveelheid onder voorwaarden verkochte woningen. WSN heeft in 2013 deze vorm van verkoop weliswaar afgeschaft maar de uitstaande voorraad kan een risico vormen voor WSN. WSN monitort dit risico aan de hand van een rekenmodel dat inzicht geeft in verschillende mogelijke scenario's. De tot op heden te lopen risico's zijn door WSN te dragen.
- WSN heeft 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. Jaarlijks voert WSN een analyse uit naar de consequenties en risico's van het scheiden van wonen en zorg. De conclusie is dat de nieuwbouw toekomstbestendig is en dat de partners voldoende sterk en solvabel zijn. Het risico zit met name in de toekomstwaarde van de oudere verzorgingshuisplaatsen. Deze verzorgingshuizen zijn in 2014 leeg komen te staan. Met betrekking tot het verzorgingshuis Aar & Amstel is een project opgestart om dit verzorgingshuis om te bouwen naar zelfstandige appartementen. Voor het tweede verzorgingshuis Het Koetshuis zijn gesprekken gaande over het tijdelijk gebruik voor de huisvesting van statushouders. Dit tijdelijk gebruik zal wel een investering in het gebouw vragen.
- Relatief lage onderhoudskosten. WSN kent een onderhoudsbeleid wat bijdraagt aan het zo goed mogelijk in stand houden van haar voorraad. In 2014 is het Strategisch Voorraad Beleid geactualiseerd, waarmee inzicht in de verander- en investeringsbehoefte van de bestaande voorraad is verkregen. Het één en ander is verwerkt in de Meerjaren begroting (MJB).

- Relatief hogere huurverhogingen. Het huidige overheidsbeleid geeft ruimte voor een meer marktgericht verhuurbeleid. Het effect hiervan is dat er hogere huurverhogingen hebben plaatsgevonden dan in de afgelopen jaren. Nieuwkoop kenmerkt zich door een relatief hogere inkomenspositie en vooralsnog konden de beoogde huurverhogingen worden doorgevoerd. WSN monitort de ontwikkeling hiervan. Met betrekking tot de primaire doelgroepen voert WSN sinds 2014 een gematigder huurbeleid.
- De uitspraak van de RvS tegen de afgegeven omgevingsvergunning voor het project woonzorgzone Nieuwveen en het afhaken van partner WIJdezorg heeft betekend dat het huidige plan geen doorgang kan vinden. WSN zal een nieuw plan voor deze locatie moeten ontwikkelen.
- Per 1 juli 2015 is nieuwe woningwet in werking getreden. De implementatie is een groot een veranderingstraject voor WSN met alle hierbij horende mogelijke risico's. De uitwerking van met name de administratieve scheiding Daeb en niet-Daeb als wel de aanpassing van bedrijfswaarde naar marktwaarde zal veel impact hebben. WSN heeft voor de implementatie een plan van aanpak opgesteld die gemonitord wordt in de MT vergaderingen en waarvan de voortgang ook met de RvC besproken wordt.
- Tot slot: voorzichtigheidshalve kan worden geconstateerd dat de woningmarkt weer wat stabielere is geworden en met de nieuwe woningwet corporaties ook weer een helder kader hebben van waaruit ze kunnen werken. Toch blijft het noodzakelijk externe ontwikkelingen te volgen en de interne doelstellingen te monitoren om indien nodig het ondernemingsplan 'Op volle kracht vooruit!', daar waar nodig aan te scherpen of aan te passen.

6.7.9 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 2015 behorend bij BBSH en een rapportage van feitelijke bevindingen inzake het kasstroomoverzicht ten behoeve van het WSW. De accountant heeft de vergadering waarin de jaarrekening 2014 en die waarin de managementletter en het accountantsverslag werd behandeld bijgewoond. Ook is het controleplan 2015 met de accountant besproken.

6.7.10 Visitatie

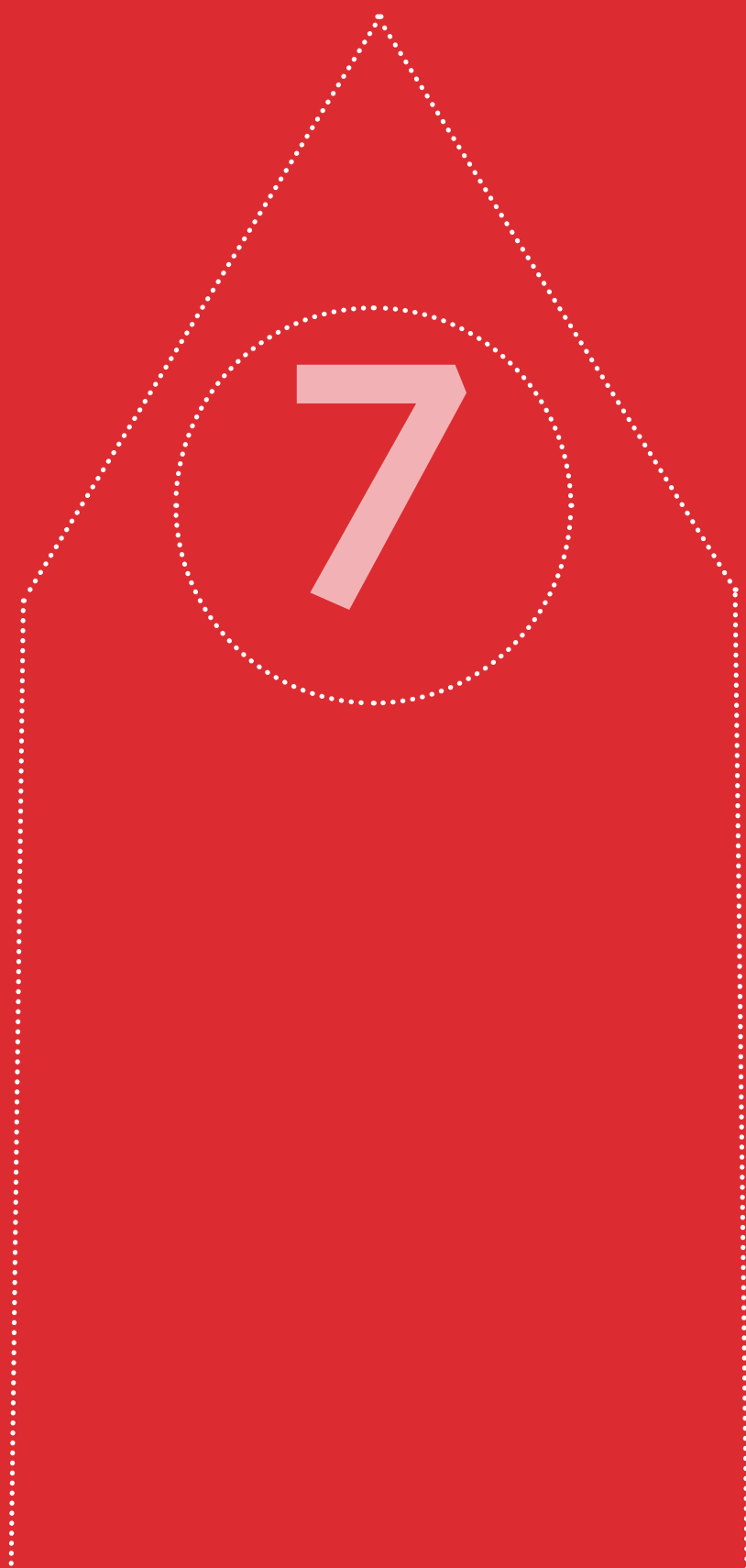
Eens in de vier jaar zijn alle woningcorporaties verplicht een onafhankelijk extern onderzoek te laten verrichten naar de resultaten in de afgelopen vier jaar. Medio 2015 heeft Reaflex het visitatie onderzoek bij WSN gehouden. Een groot aantal belanghouders, zoals de gemeente Nieuwkoop en de huurdersorganisatie (HBV), zijn in die periode geïnterviewd over hoe zij de prestaties van WSN waarderen. Het onderzoek gaat over de periode 2011 tot en met 2014. Het rapport beschrijft de verandering van WSN van een ontwikkelaar met een brede taakopvatting naar focus op de primaire doelgroep en betaal- en beschikbaarheid. De commissie waardeert WSN met een 7 gemiddeld en voor onze prestaties voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen zelfs met een 8.

Visitatie is ook bedoeld om van te leren. WSN neemt de door de commissie gegeven aanbevelingen ter harte. Wij willen onze samenwerking met onze belanghouders nog verder versterken, zodat wij samen meer mogelijk kunnen maken dan wij alleen zouden kunnen.



6.7.11 Benchmark: dienstverlening en bedrijfslasten

Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. In 2015 werd de benchmark voor het tweede jaar gepubliceerd. Onze huurders waarderen onze dienstverlening conform de methodiek van de benchmark met een 7,4. Onze bedrijfslasten kwamen uit op € 882,- per woning. In beide categorieën hebben wij ons verbeterd sinds vorig jaar en scoren wij iets beter dan de gemiddelde woningcorporaties. Wat betreft onze bedrijfslasten zitten wij zelfs net achter de kopgroep.



PRESTEREN NAAR VERMOGEN

7.1 INLEIDING

Om te kunnen presteren zijn in ieder geval financiële middelen noodzakelijk en misschien nog wel belangrijker mensen die met die middelen goede prestaties leveren. Daarnaast is bij een woningcorporatie de financiële continuïteit op lange termijn belangrijk. In de vernieuwde Woningwet wordt financiële continuïteit als een belangrijke eis gesteld aan het besturen van de woningcorporatie. In dit hoofdstuk van het verslag wordt daar op ingegaan.

7.2 INVESTERINGEN EN ONRENDABELE TOPPEN

In 2015 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

7.3 FINANCIËLE RESULTATEN

Vorig jaar (2014) moest WSN een verlies nemen van € 0,6 miljoen. Samen met herwaardering van de materiële vaste activa die overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen rechtstreeks via het eigen vermogen gaan was er een afname van het eigen vermogen met € 3,3 miljoen. Na negatieve resultaten in 2013 en 2014 bedraagt in 2015 het resultaat € 1,6 miljoen positief. Met de herwaardering van de materiële vaste activa via het eigen vermogen neemt het eigen vermogen toe met € 7,8 miljoen. Dit hoge totaalresultaat is m.n. ontstaan door:

- Per saldo € 4 miljoen hogere waardering bedrijfswaarde sociaal vastgoed door:
 - De herziening in 2015 van het strategisch voorraadbeleid met betrekking tot het ingerekende groot onderhoud. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen levensduur verlengend en instandhoudingsonderhoud. Het levensduurverlengend onderhoud (woningverbetering) wordt als nieuwe investering aangemerkt en niet meer ingerekend als onderhoudslasten in de bedrijfswaarde.
 - De verlaging van de streefhuren ten opzichte van 2014 en de verlaging van de huurverhoging over de eerste drie jaar. Daarnaast is het (streef)huurbeleid aangepast zodat meer woningen sociaal (huur tot huurtoeslaggrens van € 710,68) blijven/worden. Beide hebben een negatief effect op de waardering.
 - Het lagere disconterings- en inflatiepercentage hebben een positief effect op de waardering.
- Stijging marktwaarde van de commerciële vastgoed (€ 0,6 miljoen)
- Tot slot heeft ook het vrijvallen van de voorziening voor de plankosten van Woonzorgzone Nieuwveen (na waar-

dering van de grond tegen verkrijgingsprijs) een positief effect (€ 1,2 miljoen).

In de meerjarenbegroting 2016-2020 is te zien dat WSN de komende jaren eveneens positieve resultaten heeft geprognosticeerd.

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening komt in 2015 uit op € 1,6 miljoen positief. Dit positieve resultaat komt m.n. door de vrijval van de voorziening van Woonzorgzone Nieuwveen. Het resultaat wordt verder met name bepaald door de waardeveranderingen materiële vaste activa in exploitatie.

De solvabiliteit over 2015 is 35%, (2014: 28%). De huidige solvabiliteit is een noodzakelijk vertrekpunt voor de activiteiten ten dienste van de doelstelling de komende jaren.



De liquiditeit (current ratio) bedraagt 1,31 (2014: 0,84). 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. € 1,0 miljoen. In 2014 was er nog een financieringsbehoefte van € 1,1 miljoen. De mutatie wordt m.n. veroorzaakt door de onder de kortlopende schulden 2014 opgenomen aflossingsverplichting van de langlopende schulden in 2015 van € 3,9 miljoen. Per 31 december 2015 is dit aanzienlijk minder, de aflossingsverplichting van de langlopende schulden in 2016 bedraagt € 1,7 miljoen. WSN is goed in staat om schommelingen in haar betalingsverplichtingen te voldoen door een combinatie van een kredietfaciliteit (€ 1,8 miljoen),

financieringsruimte in een flexibele lening (€ 3 miljoen) en het in paragraaf 7.10 toegelichte borgingsplafond van het WSW.

Ondanks de positieve financiële resultaten beseffen wij ons dat wij de veranderingsopgave ook de komende periode moeten vasthouden. Wij staan voor de nodige uitdagingen met zicht op diverse projecten en investeringen die nog niet voldoende concreet waren om in de meerjarenbegroting 2016-2020 op te nemen.

7.4 KASSTROOM EN FINANCIERINGSBEHOEFTE

Het totaal van de liquide middelen en het aangewende deel van de kredietfaciliteit samen is in 2015 toegenomen met € 675.000,-. De mutatie wordt toegelicht in het kasstroomoverzicht in de jaarrekening en bestaat uit de volgende kasstromen.

7.4.1 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 2015 was de kasstroom uit operationele activiteiten € 2,3 miljoen positief.

7.4.2 (Des)investeringskasstroom

De (des)investeringskasstroom wordt gevormd door de investeringsuitgaven in nieuwbouw en bestaand bezit minus de netto verkoopopbrengsten. In 2015 is minder geïnvesteerd dan was begroot vanwege het niet kunnen starten met Woonzorgzone Nieuwveen. De verkopen waren hoger dan begroot. De kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten in 2015 was daardoor € 2,2 miljoen positief.

7.4.3 Financieringskasstroom

De kasstroom uit financieringsactiviteiten in 2015 was € 3,9 miljoen negatief door de aflossing van langlopende schulden.

Door het beperkte investeringsvolume en het goede directe rendement op de vastgoedexploitatie hoeft de komende jaren slechts in beperkte mate extra financiering te worden aangetrokken. De kasstroom rekening houdend met financiering en (des)investeringen is voldoende om aan de ratio's van het WSW over de periode 2016-2020 te voldoen.

7.5 HUURINKOMSTEN

In 2015 werd per 1 juli een gemiddelde huurverhoging van 2,68% (2014: 4,30 %) gerealiseerd. In de begroting voor 2015 was al rekening gehouden met een lagere huurverhoging op basis van de lage inflatie. Ook zorgde de beleidsmatige keuze voor een gematigd huurbeleid vanuit betaalbaarheid voor een lagere huurverhoging dan in 2014.

7.6 BEDRIJFSLASTEN

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

De directe personeelskosten zijn in 2015 afgenomen tot € 769.000,- (2014 € 807.000,-) door beperkte wijzigingen in de personeelssamenstelling en lagere werkgeverslasten voor sociale verzekeringen en pensioenen. De omvang van de formatie was in 2015 gelijk aan 2014 (beide gemiddeld 11,2 fte). De overige bedrijfslasten 2015 (€ 1.580.000,-) zijn afgenomen ten opzichte van 2014 (€ 1.724.000,-) doordat over 2015 geen saneringsheffing was verschuldigd aan het WSW (2014: € 215.000,-). In deze kosten zit ook de verhuurderheffing die in 2015 € 643.000,- bedroeg (2014: € 578.000,-). De komende jaren zal de verhuurderheffing nog enigszins toenemen. De bedrijfslasten van WSN zijn exclusief de verhuurderheffing in de afgelopen jaren gedaald.



7.7 VERZEKERDE EN BEDRIJFSWAARDE

Het woningbezit is volledig verzekerd tegen het risico van brand, storm en vliegtuigschade. In 2014 is WSN overgestapt naar een andere verzekeraar. Hierbij geldt voor de huurwoningen een vast premiebedrag per verhuurbare eenheid en is niet langer sprake van een verze-

kerde waarde. De waarde in bewoonde staat volgens de onroerend zaakbelasting (WOZ) is € 182 miljoen (2014: eveneens € 182 miljoen). De bedrijfswaarde van het sociale bezit bedraagt per 31 december 2015 € 61 miljoen (2014 € 57 miljoen) en de marktwaarde van het commerciële bezit per 31 december 2015 € 15 miljoen (2014: € 16 miljoen).

7.8 LENINGEN

In 2015 zijn geen nieuwe leningen afgesloten. Het financieringsmanagement is in 2015 uitgevoerd overeenkomstig het treasury jaarplan 2015. In de achterliggende periode heeft slechts één mutatie binnen de leningenportefeuille plaatsgevonden. In 2015 was er sprake van een spreadherziening van één lening. De kredietopslag is per 2 juli 2015 vastgelegd voor een periode van 4 jaar tegen een opslag van 17 basispunten.

7.9 LIQUIDE MIDDELEN

WSN heeft per 31 december 2015 in totaal € 3,4 miljoen als saldo liquide middelen. De kredietfaciliteit is niet gebruikt. De tijdelijke positie is ontstaan door enerzijds meer verkopen dan begroot en anderzijds de ontvangst van in het verleden afgesloten leningen met uitgestelde storting. Door een vertraging ten opzichte van de liquiditeitsprognose bij het project Woonzorgzone Nieuwveen zijn deze liquiditeiten niet aan te wenden voor de investeringen waarvoor deze leningen - op basis van de in het verleden opgestelde liquiditeitsprognose - zijn aangetrokken.

De tijdelijk overtollige liquide middelen zijn in 2015 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 in 2015 vastgestelde treasury statuut.

De leningenportefeuille is door ons geanalyseerd op vervroegde aflossingsmogelijkheden. Met uitzondering van de afgesloten modaliteiten basisrenteleningen die de mogelijkheid hebben om op de spreadherzieningsdatum de lening tegen marktwaarde vervroegd af te lossen, zijn er binnen de bestaande leningenportefeuille geen mogelijkheden tot vervroegde aflossing. Wel is er (in 2016) de mogelijkheid om gebruik te maken van de overeenstemmingsclausule bij de renteconversie van een lening.

7.10 BORGINGSPLAFOND WSW

Op 14 juli 2015 heeft het WSW het borgingsplafond 2015 - 2017 voor WSN vastgesteld. Het WSW stelt het



borgingsplafond voor WSN vast op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2015 tot 2017 op basis van de ingediende dPi2014. WSN voldoet in de prognosejaren aan de normen van het WSW. Dit geldt voor zowel de kasstroom- als balansratio's. Het vastgestelde borgingsplafond ultimo 2015 bedraagt € 42,384 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 2015 € 42,761 miljoen, exclusief het nog op te nemen deel van de variabele hoofdsomlening ad. € 3,0 miljoen. Dit betekent formeel dat er op dit moment geen ruimte is om nieuwe geborgde leningen aan te trekken, overigens is dit in lijn met de kasstroomprognose van WSN die de komende jaren een stijgende beleggingsbehoefte aangeeft.

Het WSW zal het nieuwe borgingsplafond voor de komende drie jaar uiterlijk op 30 juni 2016 vaststellen. Het op dit moment formeel door het WSW vastgestelde borgingsplafond 2016 bedraagt € 38,039 miljoen, dit betekent opnieuw een daling van het borgingsplafond ten opzichte van ultimo 2015. Deze verlaging ontstaat door het feit dat de ingediende prognoses bij het WSW, gebaseerd op de vastgestelde en goedgekeurde meerjarenbegroting, per saldo meer inkomende kasstromen dan uitgaande kasstromen genereren.

7.11 RISICOBEOORDELING WSW

Op basis van de Financial Risknormen en 24 kwalitatieve vragen Business Risk heeft het WSW haar risicobeoordelingskader voor WSN in het vierde kwartaal 2015 afgerond. Het WSW geeft aan dat de in de afgelopen jaren aangeane nieuwbouwverplichtingen zijn afgerond en dat de belangrijkste risico's inzichtelijk zijn gemaakt. WSN is erin geslaagd diverse risico's te beperken, echter

de verkoop onder voorwaarden-portefeuille blijft ook in de nabije toekomst van invloed op de keuzes en beleidsvrijheid van WSN.

7.12 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 van afgeleide financiële instrumenten.

7.13 HET BELEID INZAKE RISICO'S (NEVENACTIVITEITEN)

Voor WSN waren er in 2015 geen onvoorziene risico's rond de activiteiten in de resterende deelneming DEVA BV. Voor DEVA BV is in 2015 de business case nader onderzocht na aansluiting van het laatste complex Parelvluit. In 2016 zal de toekomstige positionering van DEVA BV nader worden onderzocht.

De financiële resultaten van DEVA BV over 2015 zijn slechter dan begroot. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de lagere omzet en marge. De lagere omzet wordt met name veroorzaakt door het relatief lage aantal graaddagen, 2015 was een bijzonder warm jaar. Als gevolg van de vertraging in realisatie en optimalisatie van de installatie is op basis van meerjarenprognoses geconstateerd, dat DEVA BV op de kortere termijn nog een liquiditeitsoverbrugging nodig heeft. Hiervoor is met beide aandeelhouders de lopende kredietovereenkomst verlengd.

In 2013 is (met terugwerkende kracht per 27 november 2012) een lening van € 1 miljoen verstrekt aan DEVA BV. De looptijd van deze lening is tot 2018. De hoogte van deze lening bedraagt per 31 december 2015 € 833.000,-. Voor de lening is als zekerheid de activa van DEVA BV (met de installatie van € 1,8 miljoen) als zekerheid gekregen. Het hypotheekrecht is op 27 november 2012 verstrekt aan WSN.

Vanuit onze liquiditeitspositie mede ook in het licht van de aanwezige kredietfaciliteit bij de BNG (€ 1.800.000,-), voorzien wij geen knelpunten in het verlengen van de kredietfaciliteit met DEVA BV. Woningstichting Nieuwkoop heeft per juni 2015 besloten ook deze te verlengen tot aan 1 januari 2018.

Woningstichting Nieuwkoop heeft verder geen verbandingen zoals genoemd in het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH).

7.14 BELEGGINGEN EN DEELNEMINGEN

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

In de vorige paragraaf is onder risico's nevenactiviteiten al vermeld dat WSN in 2013 (met terugwerkende kracht per 27 november 2012) een lening van € 1 miljoen heeft verstrekt aan DEVA BV. De looptijd van deze lening is tot 2018. De hoogte van deze lening bedraagt per 31 december 2015 € 833.000,-. Dit betreft het doorlenen van een bij BNG aangetrokken ongeborgde lening met een beperkte renteopslag. Voor de lening is als zekerheid de activa van DEVA BV (met de installatie van € 1,8 miljoen) als zekerheid gekregen. Het hypotheekrecht is op 27 november 2012 verstrekt aan WSN.

Nu alle aansluitingen aan DEVA BV zijn gerealiseerd en de onderneming in de beheersituatie is gekomen zal in de komende periode worden onderzocht welke mogelijke toekomstige positionering het meest passend is mede gezien vanuit de implementatie van de woningwet.

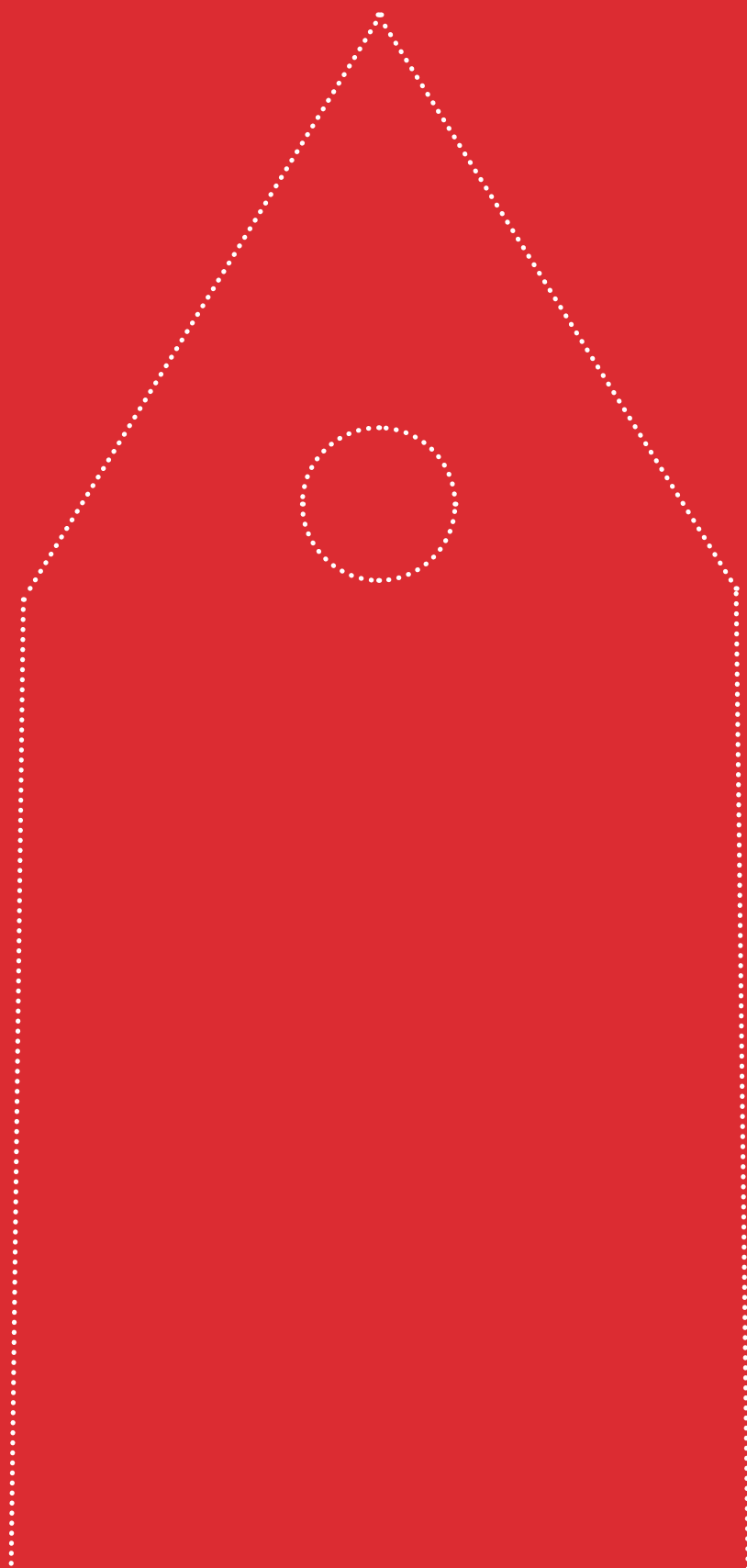
WSN beschikt over een door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en door het bestuur vastgesteld treasurystatuut en investeringsstatuut. Daarin zijn de procedures en gedragsregels inzake beleggingen, deelnemingen en investeringen vastgelegd.

De in hoofdstuk 6 behandelde interne risicobeheersing geldt ook voor het toezicht op deelnemingen.

7.15 ICT

Het primaire systeem van WSN is BIS NOA van leverancier NCCW. In 2015 is het systeem nader aangepast om in de toekomst de scheiding tussen Daeb en niet-Daeb activiteiten te kunnen administreren.





VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OVER 2015

RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)

De RvC is het intern toezichthoudende orgaan van WSN en bestaat uit drie leden. Hiervan is één lid benoemd op voordracht vanuit de huurdersorganisatie. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij WSN en de met haar verbonden ondernemingen. De RvC staat de directie met raad terzijde. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten van WSN en verder uitgewerkt in het Reglement van de RvC en het Bestuursreglement.

De RvC vindt het belangrijk om als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie, transparant en publiekelijk verantwoording af te leggen over de wijze waarop zij in 2015 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. In dit jaarverslag legt de RvC daartoe verantwoording af.

ALGEMEEN KWALITEITSPROFIEL

De RvC is samengesteld op basis van het volgende profiel:

- Een helicopterview, analytisch vermogen en het onderscheiden van hoofd- en bijzaken;
- Het op hoofdlijnen kunnen functioneren als klankbord voor de directeur-bestuurder;
- Kennis en ervaring met besluitvormingsprocessen;
- Inzicht in strategische afwegingsprocessen;
- Algemene interesse voor de samenleving en de volkshuisvesting;
- Affiniteit met de doelstelling van de corporatie.

In 2015 is de profielschets geactualiseerd en uitgebreid en vervolgens weer op de website van WSN gepubliceerd.

SAMENSTELLING, TAAK EN WERKWIJZE

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

Mevr. M. Verburg-van der Vegte

voorzitter vanaf 1-1-2009.

Geboren: 6 mei 1948

datum eerste benoeming: 1-7-2008.

Herbenoemd 2012, aftredend 2016 en niet herbenoembaar.

Deskundigheidsgebied: Ruimtelijke ordening

Volkshuisvesting en projectontwikkeling.

Eigenaar van een bedrijf dat bemiddelt bij de verhuur van vakantiewoningen.

Nevenfuncties: voorzitter Stichting Stadsherstel

Woerden (onbezoldigd).

Stichting VJV (Vormingswerk Jong Volwassenen)

voorzitter (onbezoldigd).

PE punten: 3, seminar over o.a. Nieuwe Woningwet,

Van Bedrijfswaarde naar Marktwaaarde, Herzieningswet.

Dhr. drs. H.G. Bogerd

lid, vice-voorzitter.

Geboren: 1-6-1949

datum eerste benoeming: 15-3-2011.

Herbenoemd 2015, aftredend in 2019 en

niet herbenoembaar.

Deskundigheidsgebied: Financiën.

Beroep: controller (gepensioneerd).

Nevenfuncties: bestuurslid Wereldwinkel Alphen a/d

Rijn (onbezoldigd).

Commissaris DEVA.

PE punten: 7, Toezicht op woningcorporaties (VTW),

Woningwet (E&Y) en onderzoek Benchmark

commissarissen (GT).

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

lid op voordracht van de huurders.

datum eerste benoeming: 23 mei 2012.

Geboren: 26-10-1971

Aftredend en herbenoembaar: 2016

Beroep: Locatiemanager woonlocatie Walgaerde en

logeerhuis Waalschut, Gemiva-SVG Groep.

Deskundigheidsgebied: Zorg en Welzijn.

Nevenfuncties: Lid Raad van Toezicht, Stichting

Montessori Onderwijs Zuid Holland (onbezoldigd).

PE punten: 6; Seminar Beleid rond Huurachterstanden

en Uitzettingen.

WERKWIJZE

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.

De RvC onderschrijft de principes en uitwerkingen van de Governancecode voor Woningcorporaties 2015 en de AEDES code. Deze is uitgewerkt in de Governance

structuur van WSN (zie website) die in 2015 op basis van de implementatie van de nieuwe Governancecode is geactualiseerd.

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. Het bestuur licht de agenda uitgebreider op schrift toe.



De totale RvC spreekt daarnaast minimaal een keer per jaar met de OR en met het MT van de onderneming en een aantal keer per jaar vindt overleg plaats tussen vertegenwoordigers van de Huurders Belangen Vereniging (HBV) en de (huurders)commissaris van de RvC. Uiteraard was de RvC aanwezig op de jaarlijkse Stakeholdersdag.

Ieder jaar wordt in één van de bijeenkomsten het jaarverslag van de externe klachtencommissie besproken.

Leden van de RvC namen actief deel aan diverse bijeenkomsten over relevante externe ontwikkelingen, die Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) voor corporaties organiseerden. De Leden van de RvC zijn allen lid van het VTW.

Alle commissarissen volgen cursussen/seminars om kennis/kunde op peil te houden. Hierbij komen alle relevante gebieden rond huisvesting (o.a. woningwet), governance etc. aan de orde. De PE punten worden per persoon in het VTW-register geregistreerd.

Per kwartaal kreeg de RvC een verslag met de stand van zaken rond de financiën en de onderhanden en geplande projecten en een directieverslag. Op cruciale momenten in de planontwikkeling was er een schriftelijke vastgelegde agendering. Daarnaast wordt eenmaal per jaar stil gestaan bij het integriteitsbeleid van de onderneming.

De RvC behandelde de concept-jaarstukken, het accountantsverslag en de managementletter in het bijzijn van de accountant, KPMG accountants.

In het gehele proces van opdrachtverlening tot Visitatie en goedkeuring eindrapport is de RvC actief betrokken geweest. Zowel bij de start, door middel van inhoudelijke gesprekken en in de laatste fase bij het bespreken van de conceptversie. Daarbij heeft de RvC samen met de DB kritische vragen gesteld m.b.t. het feit of het visitatierapport recht doet aan de onderzochte turbulente periode en of het rapport voor de stakeholders in deze huidige periode goed te beoordelen is.

Wat betreft de kritische houding van de visitatie commissie t.a.v. de verslaglegging van de RvC in de eerder genoemde turbulente periode van WSN, was de RvC eigenlijk niet verrast maar heeft wel opgemerkt dat er wel degelijk zeer inhoudelijk is geëvalueerd in die periode maar dat e.e.a. helaas niet op papier is gezet.

De RvC neemt het advies om de zelfevaluatie onder de leiding van een externe deskundige te laten plaatsvinden over en zal dat in 2016 effectueren.

Ook zijn er 2015 diverse bewust gecreëerde momenten geweest om het eigen functioneren te evalueren: ten tijde van de visitatie, de herbenoeming van H.G. Bogerd, de gestarte werkzaamheden t.b.v. de herbenoeming begin 2016 van A.W.M. van der Heide en het benoemen van een nieuwe voorzitter van de RvC ook in 2016. Vanwege de nieuwe wettelijk verplichte methode voor (her)benoemingen, de Fit & Proper test, heeft de RvC wederom zeer inhoudelijk de diverse inhoudelijke kennis en competentie velden geïnventariseerd en kritisch met elkaar besproken.

De inbreng van elk RvC lid is erg belangrijk, soms wordt geleund op de deskundigheid van het lid met een grote (beroeps)kennis en ervaring mede vanwege de steeds belangrijker wordende financiële component anderzijds is ook de zorg component steeds belangrijker geworden door de scheiding van wonen en zorg.

Ook zijn de profielschetsen besproken en aangepast. Dit blijft noodzakelijk vanwege het feit dat de RvC er nog steeds voor kiest om met 3 personen het intern toezicht te blijven doen.

Wij concluderen dat de RvC als team goed werkt, wij vullen elkaar goed aan wat betreft inhoudelijke kennis maar ook wat betreft competenties.

Uiteraard hebben wij ook met het bestuur gesproken over onze bevindingen.

De jaarlijkse beloning/vergoeding van RvC leden is bij de laatste wetswijziging behoorlijk naar boven bijgesteld. De RvC van WSN is niet van plan om haar beloning bij te stellen, dat zou ook geen goed signaal zijn!

RVC EN DAGELIJKS BESTUUR (DB)

In de samenwerking tussen de RvC en DB wordt van beide kanten de flexibiliteit en inzet gezien en gewaardeerd. De DB zou soms nog meer discussie wensen in een RvC vergadering.

De RvC geeft aan dat de gehele organisatie de afgelopen jaren is veranderd en dat er in het afgelopen jaar diverse puntjes op de 'i' zijn gezet. De nieuwe woningwet heeft aanpassing van de diverse werkwijzen gevraagd en dit is door de DB goed opgepakt.

De WSN heeft zich ontwikkeld van een 'ad-hoc' organisatie naar meer procesmatig. Als voorbeeld kan de kwartaalrapportage benoemd worden, de MT leden en andere medewerkers nemen daar inmiddels meer eigen verantwoordelijkheid in. Daar is groei bereikt. Er is ook meer openheid en helderheid in de organisatie gekomen, men weet wie welke taak heeft en beseft dat de lat hoog ligt.

INHOUDELIJK TOEZICHT

De Raad van Commissarissen kijkt terug op een jaar waarin met elkaar hard gewerkt is aan het realiseren van de maatschappelijke opgave in Nieuwkoop maar ook een jaar waarin de reflectie is opgezocht met onder andere de visitatie.

De RvC heeft 6 keer met het bestuur vergaderd. Besluiten werden genomen of goedgekeurd over:

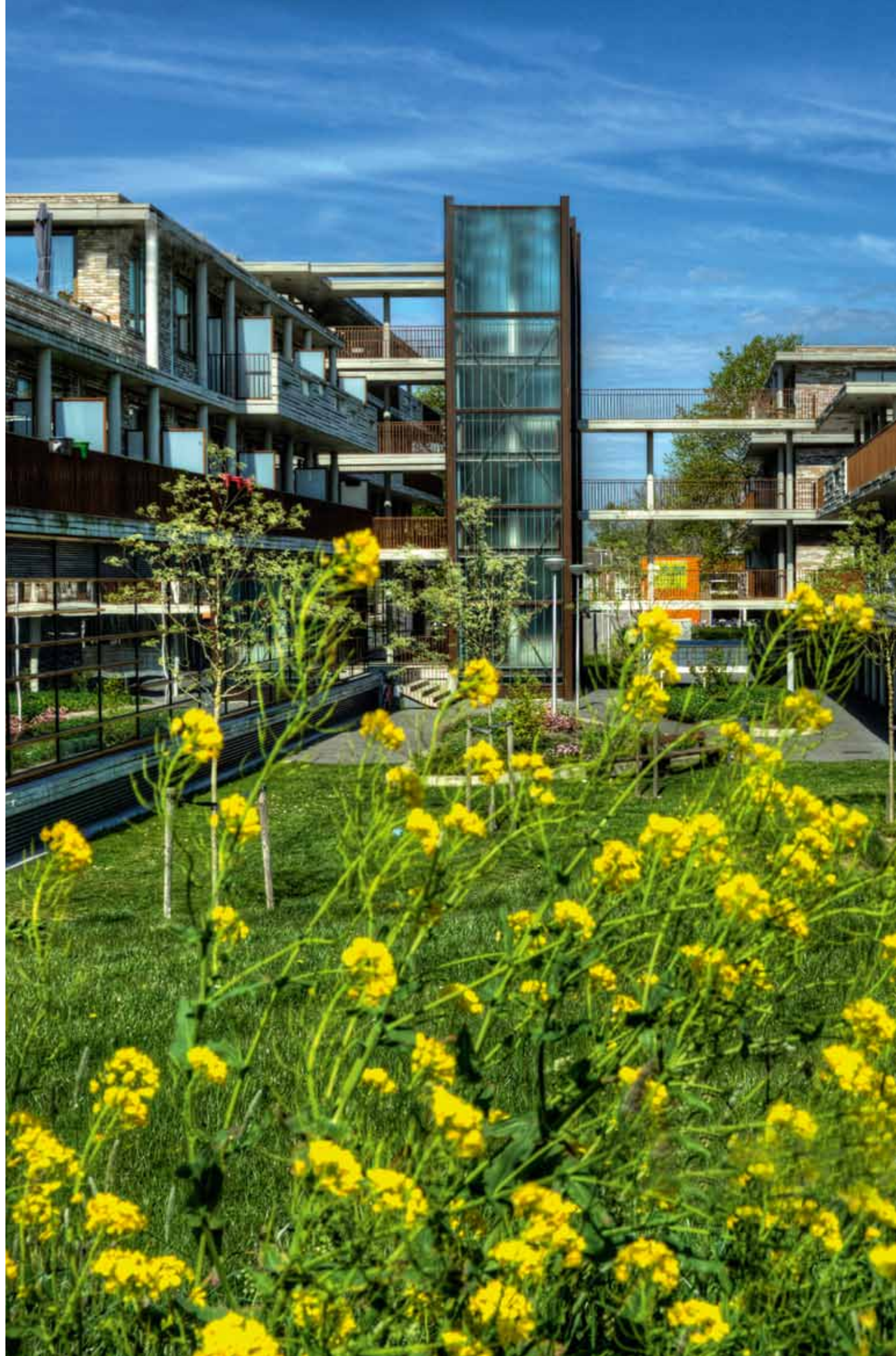
- Treasury jaarplan 2015;
- Het jaarverslag en de jaarrekening 2014 van WSN;
- De jaarrekening 2014 van Woonmaatschappij Nieuwkoop BV;
- De jaarrekeningen 2014 van Polderlust I BV, WSN Vastgoed beheer BV en DEVA BV;

- De jaarrekening 2014 van VOF Achterweg; Fiscaal Meerjaren Prognose;
- Controleplan en opdrachtbrief KPMG inzake jaarwerk 2015;
- Verlening contract van mevrouw ir. J.L. Barnard als directeur-bestuurder voor onbepaalde tijd met een taakopdracht;
- Goedkeuring aan het opstarten initiatieffase herontwikkeling Aar en Amstel;
- Actualisatie Governance structuur n.a.v. invoering woningwet 1 juli 2015 en de implementatie van de nieuwe Governancecode woningcorporaties 2015 per 1 januari 2016:
 - Reglement Raad van Commissarissen
 - Bestuursreglement
 - Treasurystatuut
 - Investeringsstatuut
 - Algemeen profielschets RvC
 - etc.
- Huurbeleid en huurverhoging 2015;
- Drietal fusies:
 - Polderlust I BV met WSN Vastgoedbeheer
 - WSN Vastgoedbeheer met Woonmaatschappij Nieuwkoop BV
 - Woonmaatschappij Nieuwkoop BV met WSN
- De beleidsuitgangspunten 2016, begroting 2016 en de Financiële Meerjaren prognose 2016-2020.

WERKGEVERSROL EN VERSLAG REMUNERATIE-COMMISSIE

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.





HONORERING BESTUUR

	Datum in functie in 2015 (van / t/m)	€
Periodiek betaalde beloning (belastbaar loon) *1	1-1 / 31-12	57.975,-
Werkgeverslasten pensioen	1-1 / 31-12	12.198,-

*1: Dit betreft de beloning exclusief werkgeverslasten
Sociale verzekeringen van in totaal € 9.080.

VERANTWOORDING VAN HET BELEID RONDOM DE HONORERING

Per 15 oktober 2013 is mevrouw Barnard benoemd als directeur-bestuurder. Mevrouw Barnard wordt als directeur-bestuurder beloond in overeenkomst met de toepasselijke Wet Normering Bezoldigingen Topfunctionarissen (WNT).

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 € 8.000,- voor de voorzitter, € 7.000,- voor de vice-voorzitter en € 6.000,- voor de overige commissaris. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg over 2015 in totaal € 21.000,- (excl. BTW). De bezoldiging wordt nader toegelicht op pagina 106 van de jaarrekening.

GOVERNANCECODE

Woningstichting Nieuwkoop onderschrijft de beginselen van de Aedescode, de Governancecode en toepassing van de WNT voor de beloning van de bestuurders. Het bestuur en de Raad van Commissarissen zijn verantwoordelijk voor de inrichting en de toepassing van de Governance van WSN en de naleving van de Governancecode woningcorporaties 2015.

Ten overvloede: De woningcorporatie heeft geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt aan de directeur-bestuurder. Er zijn geen transacties waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder speelden die van materiële betekenis zijn voor WSN of de directeur-bestuurder.

Namens de Raad van Commissarissen

M. Verburg-van der Vegte
voorzitter

GEBRUIKTE AFKORTINGEN IN JAARVERSLAG

ANBI	Algemeen Nut Beoogde Instelling
AW	Autoriteit Woningcorporaties
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
BWS	Besluit Woninggebonden Subsidies
COA	Centraal Orgaan Asielzoekers
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting
Daeb	Dienst van Algemeen Economisch Belang
dVi	De Verantwoordings informatie (Corpodata)
DEVA	Duurzame Energievoorziening Achterweg
DO	Definitief Ontwerp
ICT	Informatie- en Communicatietechnologie
FMP	Financiële Meerjaren Prognose
FTE	Fulltime Equivalent
HBV	Huurders Belangen Vereniging
KWH-label	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
MVE	Maatschappelijk Verantwoord Eigendom
ORT	Onrendabele top
PG	Psychogeriatric
PvE	Programma van Eisen
RvC	Raad van Commissarissen
RJ	Raad voor de Jaarverslaggeving
SVB	Strategisch Voorraad Beleid
TWN	Trefpunt Welzijn Nieuwkoop
VEX-norm	Marktconforme vaste norm voor onderhoud en exploitatie
VHE	Verhuureenheid
VO	Voorlopig Ontwerp: een fase in het ontwerpproces van woningen/woongebouwen. Vervolgens wordt na goedkeuring het VO uitgewerkt in een DO (definitief ontwerp)
VPB	Vennootschapsbelasting
VSO	Vaststellingsovereenkomst. Aedes en de Belastingdienst hebben een convenant voorbereid tussen de sector en de fiscus.
VTW	Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties
VVE	Vereniging van Eigenaren
WMO	Wet Maatschappelijke Ondersteuning
WSN	Woningstichting Nieuwkoop
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WVG	Wet Voorzieningen Gehandicapten
ZAV	Zelf Aangebrachte Voorzieningen

VERKLARINGEN

VERKLARING BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN INZAKE JAARREKENING EN JAARVERSLAG 2015

Nieuwkoop, 2 juni 2016

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop verklaren onder verwijzing naar artikel 26 van de statuten van de stichting dat zij, na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant, de jaarrekening en het jaarverslag 2015 akkoord hebben bevonden.

Bestuur

De Raad van Commissarissen

Mw. Ir. J.L. Barnard

Mw. M. Verburg-v.d. Vegte - voorzitter

Dhr. drs. H.G. Bogerd - vice-voorzitter

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

61

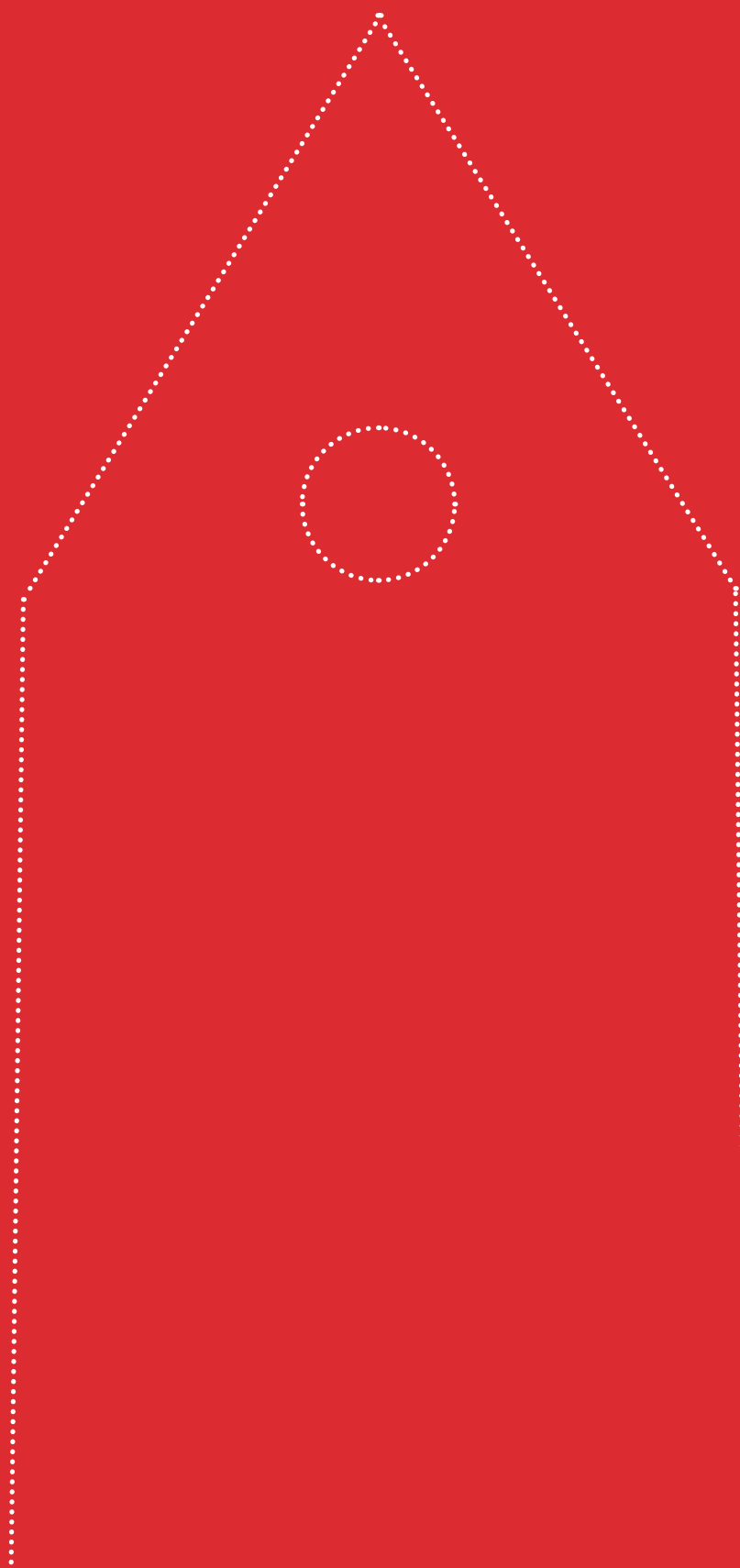
VERKLARING BESTUUR INZAKE BESTEDING MIDDELEN

Nieuwkoop, 2 juni 2016

Het bestuur van Woningstichting Nieuwkoop verklaart dat Woningstichting Nieuwkoop haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Het bestuur,

Mw. Ir. J.L. Barnard



JAARREKENING 2015

Balans per 31 december 2015

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

		2015	2014
Vaste activa			
Materiële vaste activa:	1		
- Sociaal vastgoed in exploitatie		61.281.061	57.286.779
- Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.218.761	-
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		180.954	201.942
		62.680.776	57.488.721
Vastgoedbeleggingen	2		
- Commercieel vastgoed in exploitatie		14.940.400	15.850.383
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden		21.861.621	22.444.853
- Commercieel vastgoed i.o. bestemd voor eigen exploitatie		-	-
		36.802.021	38.295.236
Financiële vaste activa	3		
- Deelnemingen		-	232.850
- Leningen u/g		711.154	856.709
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		300.000	198.850
- Overige vorderingen		10.619	-
		1.021.773	1.288.409
Totaal financiële vaste activa			
		100.504.570	97.072.366
Vlottende activa			
Vorraden	4	779.170	333.038
Vorderingen:	5		
- Huurdebiteuren		93.864	78.904
- Belastingen en premies sociale verzekeringen		-	466.706
- Overige vorderingen		26.391	346.448
- Overlopende activa		62.390	77.270
		961.815	1.302.366
Effecten	6	1.551	3.551
Liquide middelen	7	3.372.238	4.549.281
		4.335.604	5.855.198
Totaal vlottende activa			
		104.840.174	102.927.564
Totaal activa			
		104.840.174	102.927.564

Passiva

		2015	2014
Eigen vermogen	8	36.371.021	28.604.282
Voorzieningen	9		
Voorziening latente belastingverplichting		988.164	931.236
Voorziening onrendabele investeringen		-	-
Totaal voorzieningen		988.164	931.236
Langlopende schulden	10		
Leningen kredietinstellingen		41.939.600	43.594.810
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		22.219.256	22.854.225
Waarborgsommen		-	1.898
Totaal langlopende schulden		64.158.856	66.450.933
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	11	1.655.210	5.712.665
Schulden aan leveranciers		393.065	223.399
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		-	-
Belastingen en premies sociale verzekering		321.720	23.569
Schulden ter zake van pensioenen		31.926	21.298
Overige schulden		13.552	14.832
Overlopende passiva		906.660	945.350
Totaal kortlopende schulden		3.322.133	6.941.113
Totaal passiva		104.840.174	102.927.564

Winst-en-verliesrekening over 2015

in euro's

		2015	2014
Bedrijfsopbrengsten	14		
Huuropbrengsten		7.526.399	7.931.217
Opbrengsten servicecontracten		230.765	222.158
Overheidsbijdragen		8.404	23.379
Netto verkoopresultaat materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen		800.237	923.971
Overige bedrijfsopbrengsten		72.568	50.280
Som der bedrijfsopbrengsten		8.638.373	9.151.005
Bedrijfslasten	15		
Afschrijvingen materiële vaste activa		3.239.323	2.780.715
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa		-409.150	864.280
Lonen en salarissen		575.211	593.473
Sociale lasten		89.031	97.422
Pensioenlasten		105.057	116.417
Onderhoudskosten		1.605.901	1.850.857
Leefbaarheid		75.906	77.197
Lasten servicecontracten		262.174	222.922
Overige bedrijfslasten		1.586.304	1.740.269
Som der bedrijfslasten		7.129.757	8.343.552
Bedrijfsresultaat		1.508.616	807.453
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	16	2.278.918	-43.074
Financiële baten en lasten	17		
Waardeverandering financiële vaste activa		-	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		77.308	72.054
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		-189.173	692.007
Rentelasten en soortgelijke kosten		-1.923.447	-2.118.851
Totaal financiële baten en lasten		-2.035.312	-1.354.790
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen		1.752.222	-590.411
Belastingen	18	-289.236	-40.578
Resultaat deelnemingen	19	122.628	1.639
		-166.608	-38.939
Netto resultaat na belastingen		1.585.614	-629.350

Kasstroomoverzicht over 2015

bedragen x € 1.000

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

	2015	2015	2014	2014
Ontvangen huren	7.500		7.966	
Ontvangen servicecontracten	239		231	
Overheidsontvangsten	8		45	
Overige bedrijfsontvangsten	43		43	
Betaalde lonen en salarissen	-581		-597	
Betaalde sociale lasten	-93		-104	
Betaalde pensioenlasten	-95		-112	
Betaalde onderhoud	-1.288		-1.887	
Betaalde overige bedrijfsuitgaven	-1.231		-1.312	
Betaalde sectorspecifieke heffing	-		-215	
Betaalde verhuurdersheffing	-643		-554	
Betaalde leefbaarheid (externe uitgaven niet investeringsgebonden)	-76		-91	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		3.783		3.413
Betaalde interest	-1.976		-2.125	
Ontvangen interest	79		63	
Ontvangen/(betaalde) belasting naar de winst	452		-258	
		-1.445		-2.320
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.338		1.093
Investerings				
Nieuwbouw huur	-4		-152	
Woningverbetering	-		-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	-843		-802	
Overige investeringen	-14		-3	
Externe kosten bij verkoop	-48		-66	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-909		-1.023
Desinvestering				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	1.644		1.742	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	909		890	
Ontvangsten verbindingen	501		131	
Overige ontvangsten	150		702	
Uitgaven verbindingen	-97		-38	
Kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten		3.107		3.427
Kasstroom uit (des) investerings-activiteiten		2.198		2.404
Kasstroom uit financierings-activiteiten				
Aflossing langlopende schulden	-3.861		-3.345	
Kasstroom uit financierings-activiteiten		-3.861		-3.345
Nettokasstroom		675		152
Aansluiting geldmiddelen				
Liquide middelen 1 januari		4.549		2.546
Schulden kredietinstellingen (RC) 1 januari		1.852-		0
		2.697		2.546
Liquide middelen 31 december		3.372		4.549
Schulden kredietinstellingen (RC) 31 december		-		-1.852
		3.372		2.697
Toename geldmiddelen		675		152

Overzicht totaalresultaat over 2015

		2015	2014
Nettoresultaat na belastingen toekomend aan de rechtspersoon		1.585.614	-629.350
Herwaardering materiele vaste activa via het eigen vermogen	7.030.355		1.721.825
Terugname herwaardering materiele vaste activa via het eigen vermogen	-849.230		-4.344.237
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de rechtspersoon		6.181.125	-2.622.412
Totaalresultaat van de rechtspersoon		<u>7.766.739</u>	<u>-3.251.762</u>

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2015

Algemeen

Toegelaten instelling

Woningstichting Nieuwkoop, gevestigd te Nieuwkoop, Kennedyplein 5a, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 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.

Toegepaste standaarden

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Besluit beheer sociale-huursector zijn kracht heeft behouden voor de jaarrekening.

De jaarrekening is opgesteld conform in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Conform de in het Besluit beheer sociale huursector geformuleerde eisen voor toegelaten instellingen is de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek behoudens enige uitzonderingen van specifieke aard. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst-en-verliesrekening opgenomen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing".

Voor de indeling van de woningen in sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is overeenkomstig 2014 uitgegaan van de indeling op basis van de huurprijs per jaareinde (conform RJ940). Woningen met een huurprijs per jaareinde onder de huurtoeslaggrens (ad €710,68) zijn aangemerkt als 'sociaal vastgoed'.

Verbonden partijen

Per 31 december 2015 houdt de toegelaten instelling direct een kapitaalbelang in de volgende entiteit:

- DEVA B.V., Nieuwkoop : 75%

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

Voor de fusie had de toegelaten instelling direct en indirect een kapitaalbelang in de volgende entiteiten:

- Woonmaatschappij Nieuwkoop B.V., Nieuwkoop	: 100%
- WSN Vastgoed Beheer B.V., Nieuwkoop	: 100%
- Polderlust I B.V., Nieuwkoop	: 100%
- V.o.f. Achterweg Herontwikkeld, Nieuwkoop	: 51%
- DEVA B.V., Nieuwkoop	: 75%

WSN Vastgoed Beheer B.V. is op 16 december 2015 gefuseerd met Polderlust I B.V. Op 17 december 2015 is Woonmaatschappij Nieuwkoop B.V. gefuseerd met WSN Vastgoed Beheer B.V. Op 18 december 2015 is Woningstichting Nieuwkoop gefuseerd met Woonmaatschappij Nieuwkoop B.V.

Op 30 november 2015 is V.o.f. Achterweg Herontwikkeld ontbonden.

Grondslagen voor de verwerking van de fusie

Op 18 december 2015 heeft een fusie plaatsgevonden tussen Woningstichting Nieuwkoop en Woonmaatschappij Nieuwkoop B.V. waarbij Woningstichting Nieuwkoop de fusiedrager is.

De fusie wordt overeenkomstig RJ 216.605 e.v. aangemerkt als een samensmelting van belangen en derhalve dient de zogenaamde 'pooling of interest'-methode te worden toegepast. Bij toepassing van de 'pooling of interests'-methode moeten de activa en passiva van de betrokken partijen alsmede de baten en lasten over het verslagjaar waarin de samensmelting plaatsvindt in de jaarrekening van de fusiecombinatie worden opgenomen op basis van de grondslagen van de nieuwe organisatie, als ware de toevoeging al vanaf het begin van het verslagjaar en het vergelijkende verslagjaar een feit, dus per 1 januari 2015.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door de verkrijgende organisatie toegepaste grondslagen. Voor een beperkt aantal posten is een geharmoniseerde grondslag gekozen, dit is verwerkt rechtstreeks in het begin vermogen van 1 januari 2015 gemuteerd. De vergelijkende cijfers over 2014 zijn gebaseerd op financiële gegevens van de beide instellingen op basis van de jaarrekening 2014. De effecten van de stelselwijziging in verband met de harmonisatie van grondslagen op het eigen vermogen per 1 januari 2015 zijn als volgt aan te geven.

Woningstichting Nieuwkoop	€ 28.627.410
Woonmaatschappij Nieuwkoop B.V.	-€ 771.850
Effect harmonisatie	€ 748.722
Eigen vermogen per 1 januari 2015	€ 28.604.282

Het effect harmonisatie heeft met name betrekking op de waardering van het vastgoed. Het eigen vermogen van Woningstichting Nieuwkoop en Woonmaatschappij Nieuwkoop B.V. vóór harmonisatie in bovenstaande opstelling is gelijk aan het eigen vermogen in de jaarrekeningen 2014.

De volgende bedragen aan activa en passiva zijn door elk van de fusiepartners ingebracht per 1 januari 2015 (gebaseerd op geharmoniseerde grondslagen):

	Woningstichting Nieuwkoop	Woonmaatschappij Nieuwkoop B.V.
Materiele vaste activa	€ 57.251.674	€ 237.047
Vastgoedbeleggingen	€ 39.753.411	€ 696.383
Financiële vaste activa	€ 3.730.275	€ 200.670
Vlottende activa	€ 5.346.021	€ 509.178
Totaal activa	€ 106.081.381	€ 1.643.278
Eigen vermogen	€ 28.627.410	-€ 794.976
Voorzieningen	€ 1.703.085	€ 0
Langlopende schulden	€ 68.605.491	€ 0
Kortlopende schulden	€ 7.145.395	€ 2.438.254
Totaal Passiva	€ 106.081.381	€ 1.643.278

De aanpassingen hebben de volgende effecten op het resultaat 2014:

Resultaat 2014 volgens jaarrekening 2014 van Woningstichting Nieuwkoop	-€ 646.046
Resultaat 2014 volgens jaarrekening 2014 van Woonmaatschappij Nieuwkoop	€ 366.974
Aanpassing waardering/verwerking	-€ 350.278
Resultaat 2014 op basis van waarderingsgrondslagen fusiecombinatie	-€ 629.350

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten. Voorzover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

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.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen.

Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

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.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's.

Gebruik van schattingen

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

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

- Sociaal vastgoed in exploitatie: Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de bedrijfswaarde. De uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch portefeuillebeleid en technische meerjarenonderhoudsplanningen waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus.
- Commercieel vastgoed in exploitatie: 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 disconteringsvoet, exit-yield, kwaliteit huurders en contractverlengingen en, -opzeggingen, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (onder materiële vaste activa en onder vastgoedbeleggingen): 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.

Kasstroomoverzicht

Het opstellen van het kasstroomoverzicht vindt plaats op basis van de directe methode.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden door de toegelaten instelling gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:

- * de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn;
- * een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen; en
- * het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten afgeleide instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract omdat niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden is voldaan, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Financiële activa en verplichtingen worden gesaldeerd en het resulterende nettobedrag wordt in de balans gepresenteerd uitsluitend indien de toegelaten instelling een wettelijk afdwingbaar recht heeft op deze saldering en indien zij voornemens is om af te wikkelen op nettobasis dan wel het actief en de verplichting gelijktijdig af te wikkelen.

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 instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindering-verliezen.

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

Classificatie vastgoed naar typologie

Sociaal vastgoed omvat de woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en overig sociale vastgoed.

Commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsonroerend goed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van BZK wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatsteun voor toegelaten instellingen.

De classificatie heeft plaatsgevonden naar de stand per 31 december van het verslagjaar.

Kwalificatie sociaal vastgoed

Het beleid van de toegelaten instelling is gericht op het huisvesten van mensen met een beperkt inkomen die niet zelfstandig in adequate huisvesting kunnen voorzien.

De totale portefeuille sociaal vastgoed is op basis van bovenstaand beleid gekwalificeerd als bedrijfsmiddel.

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde betreft voor dit doel de bedrijfswaarde.

Bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de kasstroomgenererende eenheden inclusief de netto kasstroom bij afstoten van de activa aan het einde van de gebruiksduur.

Onder punt 1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

Kasstroomgenererende eenheid

Het interne beleid en de bedrijfsvoering van de toegelaten instelling is gericht op sturing van de waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie op basis van productmarktcombinaties. De complexindeling (zijnde de kasstroomgenererende eenheid) sluit hierbij aan.

Afschrijvingen

De afschrijvingen worden berekend volgens lineaire methode op basis van de economische levensduur. De opstallen worden in 50 jaar lineair afgeschreven. Op de grond wordt niet afgeschreven.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van de kasstroomgenererende eenheid worden aangemerkt als activeerbare kosten. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking op hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa'.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Waardemutatie

Waardevermeerderingen in sociaal vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van het eigen vermogen verwerkt. Waardevermeerderingen die echter een terugname zijn van eerder ten laste van de winst- en verliesrekening verwerkte waardeverminderingen (op het niveau van de betreffende kasstroomgenererende eenheid) worden echter in de winst- en verliesrekening verwerkt, en wel onder de post "Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa".

Waardeverminderingen in sociaal vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten laste van het eigen vermogen verwerkt tot maximaal het bedrag waarvoor in het verleden waardevermeerderingen (op het niveau van de betreffende kasstroomgenererende eenheid) rechtstreeks ten gunste van het eigen vermogen zijn verwerkt, rekening houdend met de realisatie van dergelijke waardeveranderingen door afschrijvingen. Indien de waardevermindering hoger is wordt het meerdere ten laste van de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post "Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa".

Er wordt gebruik gemaakt van de recycling optie om rechtstreeks verwerkte baten en lasten in het eigen vermogen bij latere realisatie te verwerken in de winst- en verliesrekening.

Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en zonder toerekening van de kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de bedrijfswaarde. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen materiële vaste activa'.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling zoals vastgelegd in het investeringsstatuut, na afronding van het definitief ontwerp (fase 3) wordt de verplichting in de jaarrekening verwerkt.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur.

Hierbij wordt rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van tussen de 4 en 15 jaar.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde betreft voor dit doel de marktwaarde in verhuurde staat.

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

Onder punt 2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

Kasstroomgenererende eenheid

Het interne beleid en de bedrijfsvoering van de toegelaten instelling is gericht op sturing van de waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie op basis van productmarktcombinaties. De complexindeling (zijnde de kasstroomgenererende eenheid) sluit hierbij aan.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van de kasstroomgenererende eenheid worden aangemerkt als activeerbare kosten. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking op hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutatie

De waardemutaties in commercieel vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille" verantwoord.

Onroerende zaken Verkoop onder voorwaarden

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkoopplicht kent worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste verwerking). De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtwaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze schuld is een inschatting, gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggende actief. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden.

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille" verantwoord. De waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post "Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" verantwoord.

Commerciële vastgoedbeleggingen in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. 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.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans.

In het geval de geschatte marktwaarde in verhuurde staat van het project op een hoger niveau ligt dan de geschatte totale projectkosten vindt de toerekening van deze waardemutatie plaats naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het project ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Deze waardemutatie wordt rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen" verantwoord.

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 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.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. 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. De voorziening wordt primair gevormd ten laste van langlopende vorderingen op de deelneming die feitelijk moeten worden gezien als een onderdeel van de netto-investering, en wordt voor het overige gepresenteerd onder de voorzieningen.

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. 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

Vaste activa, niet zijnde sociaal vastgoed en commercieel vastgoed, dienen te worden beoordeeld op bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige nettokasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte contante waarde van de toekomstige kasstromen, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te bepalen voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

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 waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindings-verlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies 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 opgeleverde nieuwbouwwoningen wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, exclusief rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

De voorraad woningen vanuit het bestaande bezit ter verkoop wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde (bedrijfswaarde of marktwaarde in verhuurde staat) op het moment van uit verhuur nemen van de woningen.

Voorraad materialen

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

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder Financiële instrumenten.

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.

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeveranderingen voor het sociaal vastgoed worden gevormd per indivi-dueel actief en zijn niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen en de boekwaarde op basis van de actuele waarde (bedrijfswaarde).

De ongerealiseerde waardeverandering voor het commercieel vastgoed wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde (marktwaarde). Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen hetzij de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen, hetzij de contante waarde van die uitgaven.

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer er sprake is van:

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

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

Voorzieningen voor onrendabele investeringen

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen wordt verwezen naar de post 'onroerende zaken in ontwikkeling'. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans. De voorziening onrendabele investeringen is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

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

Voor de post "Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden" wordt verwezen naar hetgeen onder "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" is opgenomen.

Kortlopende schulden

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

Opbrengstverantwoording

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huur-overeenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidssubsidies

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.

Netto verkoopresultaat materiele vaste activa en vastgoedbeleggingen

Het netto verkoopresultaat materiele vaste activa en vastgoedbeleggingen bevat de posten verkoopresultaat bestaand bezit en verkoopresultaat koopprojecten.

Verkoopresultaat bestaand bezit

De post verkoopresultaat bestaand bezit betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de actuele waarde met betrekking tot de verkochte huurwoningen. Opbrengsten 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, de inning van 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.

Opbrengsten van de verkochte huurwoningen worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen met betrekking tot sociaal vastgoed in exploitatie (aankopen en renovatie) en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (met betrekking tot sociaal vastgoed).

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering.

Personeelsbeloningen/pensioenen

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 vennootschap.

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 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 arbeidsovereenkomst). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Nederlandse pensioenregelingen

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

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

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de vennootschap 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 toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Onderhoudskosten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Het planmatig onderhoud, contract onderhoud, klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. 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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen

Hieronder zij begrepen de waardeveranderingen met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie (aankopen en renovatie), vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (met betrekking tot commercieel vastgoed) en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Leasing

De onderneming 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.

Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens 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.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), 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.

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingschulden worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

Resultaat deelnemingen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de toegelaten instelling in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen 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 toegelaten instelling.

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.

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.

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). Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges 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.

Huur- en overige vorderingen

De reële waarde van huur- en overige vorderingen is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige kasstromen.

Niet afgeleide financiële verplichtingen

De reële waarde van niet-afgeleide financiële verplichtingen wordt berekend op basis van de contante waarde van toekomstige aflossingen en rentebetalingen, gedisconteerd tegen de actuele rentevoet voor vergelijkbare leningen ultimo 2015.

Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Onderstaand is een overzicht van de ontwikkeling en de samenstelling van de vastgoedportefeuille opgenomen. De vastgoedportefeuille heeft betrekking op het bezit in exploitatie ultimo 2015 en op de posten sociaal vastgoed in exploitatie en commercieel vastgoed in exploitatie.

In onderstaand overzicht zijn alle 63 woningen met een huur per 31 december 2015 boven de liberalisatiegrens als Niet-DAEB opgenomen. In de DVI wordt een andere definitie voor Niet-DAEB gehanteerd overeenkomstig de nieuwe woningwet. Hierin geldt dat de huur bij aanvang huurcontract wordt vergeleken met de toenmalig geldende liberalisatiegrens. Wanneer deze definitie wordt toegepast zijn 60 woningen Niet-DAEB.

Ontwikkeling vastgoedportefeuille

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huur toeslaggrens	Duur boven huur toeslaggrens	Onzelfstandig overige woon- eenheden	Totaal
Stand 1 januari 2015 (1)	126	588	157	73	222	1.166
Nieuwbouw huur	-	-	-	-	-	-
Aankopen	-	-	-	-	-	-
Verkoop aan particulieren	-2	-4	-1	-	-	-7
Verkoop aan andere instellingen	-	-	-	-	-	-
Sloop	-	-	-	-	-	-
Overheveling categorie	4	-20	23	-7	-	-
Overige mutaties (2)	-	-	-	-3	-	-3
Stand 31 december 2015	128	564	179	63	222	1.156

(1) Beginstand is één VHE hoger dan eindstand in de jaarrekening 2014. Dit komt door de fusie met Woonmaatschappij Nieuwkoop B.V. .

(2) Overige mutaties zijn VHE's die als voorraad in de balans zijn opgenomen.

Samenstelling vastgoedportefeuille

	Aantal in eigendom Daeb	Aantal in eigendom Niet-Daeb	Totaal aantal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen:			-
Goedkoop	128	-	128
Betaalbaar	564	-	564
Duur tot huurtoeslaggrens	179	-	179
Duur boven huurtoeslaggrens	-	63	63
Totaal zelfstandige huurwoningen	871	63	934
Onzelfstandige overige woonegelegenheden	222	-	222
Totaal woonegelegenheden	1.093	63	1.156
Garages	32	38	70
Maatschappelijk-, Zorg en Bedrijfs onroerend goed	10	7	17
Overig bezit	-	-	-
Totaal niet-woonegelegenheden	42	45	87
Totaal verhuureenheden	1.135	108	1.243

1 Materiële vaste activa

1.1 Sociaal vastgoed in exploitatie

	Aanschaf waarde	Afschrijvingen	Herwaardering	Bedrijfswaarde
Stand per 1 januari 2015	56.275.001	-17.629.432	18.641.210	57.286.779
Mutaties in het boekjaar:				
- Investerings	12.654	-	-	12.654
- Des-investerings	-208.260	149.944	-462.140	-520.456
- Overboeking naar commercieel vastgoed	-32.260	13.502	-29.616	-48.374
- Overboeking van commercieel vastgoed	332.140	-126.752	1.339.746	1.545.134
- Afschrijvingen	-	-1.451.065	-1.765.540	-3.216.605
- Waardeveranderingen	-	-	6.221.929	6.221.929
Saldo	104.274	-1.414.371	5.304.379	3.994.282
Stand per 31 december 2015	56.379.275	-19.043.803	23.945.589	61.281.061
Som van de herwaarderingen (cumulatieve bedrag aan ongerealiseerde waardeinstijging)				25.496.138

Bedrijfswaarde

De actuele waarde van het sociaal vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de bedrijfswaarde en bedraagt EUR 61,3 miljoen (2014: EUR 57,3 miljoen)

De toename van de bedrijfswaarde, met € 4,0 miljoen, is in hoofdlijn als volgt te verklaren:

	x € 1 miljoen
Autonome mutatie	1,3
Herclassificatie sociaal en commercieel onroerend goed	0,7
Voorraadmutaties overig	0,1
Indexaties (m.n. huurbeleid)	-3,1
Disconteringsvoet	1,7
Levensduur	0,4
Gewijzigd onderhoudsbeleid	6,5
Organisatiekosten	-0,6
Geprognosticeerde verkopen	-1,9
Overige	-1,1
	4,0

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de kasstroomgenererende eenheden inclusief de nettokasstroom bij afstoten van de activa aan het einde van de gebruiksduur.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van de kasstroomgenererende eenheid. De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van planmatig onderhoud, en erfpachtherzieningen. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn van vijf jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen.

De bepaling van de restwaarde van de grond is gebaseerd op het huidige gebruik van de grond. De restwaarde van de grond aan het eind van de exploitatieduur is gebaseerd op de reële waarde onder aftrek van de te maken kosten sloop/bouwrijp maken en herhuisvesting en bedraagt EUR 5.000 (prijsspeil ultimo 2015). De reële waarde is gebaseerd op een vergelijkbare grond(kavel) geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden voorts de volgende parameters:

- jaarlijkse huurverhoging 0,72% voor 2016, 1,68% voor 2017, 1,78% voor 2018, 1,89% voor 2019 en 2,00% erna. Vorig jaar: 2,75% voor 2015, 2,27% voor 2016, 3,09% voor 2017, 2,75% voor 2018 en 2,91% erna.
- jaarlijkse huurderiving 1% voor 2015 en de jaren daarna (vorig jaar: idem)
- mutatiegraad 5,5% voor 2016 en de jaren daarna (vorig jaar 5%).
- huurharmonisatie eerste vijf jaar harmonisatie tot maximaal 90% van maximaal redelijk (vorig jaar: 80%)
- stijging onderhoudskosten oplopend van 2,0% tot 2,5% in 2020 en hierna 2,5% (vorig jaar: oplopend van 2,0% tot 3% in 2020 en hierna 3%)
- stijgingen overige exploitatie lasten oplopend van 2,0% tot 2,5% in 2020 en hierna 2,5% (vorig jaar: oplopend van 2,0% tot 3% in 2020 en hierna 3%)
- Verwachte economische levensduur van de complexen, waarbij uitgegaan wordt van een minimale levensduur van 15 jaar; 20 jaar (vorig jaar: idem)
- disconteringsvoet 5% (vorig jaar: 5,25%)
- kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medionummerando model. (vorig jaar: idem)
- De verhuurderheffing is alleen voor DAEB-bezit opgenomen tot einde levensduur (vorig jaar: idem). De heffing is berekend over de totale WOZ waarde van de DAEB woningen minus 10 keer de gemiddelde WOZ-waarde. Over dit bedrag is een heffing berekend van voor 2016 0,491% en vanaf 2017-2020: 0,536%.
- De saneringsheffing maakt geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde. (vorig jaar: idem)

Gewijzigd onderhoudsbeleid

In 2015 is een herziening van het strategisch voorraadbeleid doorgevoerd met betrekking tot het ingerekende groot onderhoud. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen levensduur verlengend en instandhoudingsonderhoud. Het levensduurverlengend onderhoud (woningverbetering) wordt als nieuwe investering aangemerkt en niet meer ingerekend als onderhoudskosten in de bedrijfswaarde.

Woningen bestemd voor de verkoop op korte termijn

Het aantal woningen behorend tot het sociaal vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 50. De verwachting is dat komend jaar 10 woningen worden verkocht.

Hypothecaire zekerheden

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn nagenoeg geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. 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 de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

1.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Aanschaf waarde	Voorziening	Bedrijfswaarde
Projecten in ontwikkeling	2.419.043	-	2.419.043
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen	-	-2.419.043	-2.419.043
Stand per 1 januari 2015	2.419.043	-2.419.043	-
Mutaties in het boekjaar			
- Investerings	1.185	-	1.185
- Ontvangen vergoeding	-	-	-
- Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-	-	-
- Waardeverminderingen	-1.201.467	2.419.043	1.217.576
- Saldo	-1.200.282	2.419.043	1.218.761
Projecten in ontwikkeling	1.218.761	-	1.218.761
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen	-	-	-
Stand per 31 december 2015	1.218.761	-	1.218.761

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling geen bouwrente geactiveerd. De gepresenteerde waardevermindering in 2014 heeft betrekking op de afwaardering van het project Woonzorgzone Nieuwveen. In 2015 werd duidelijk dat dit plan definitief niet door kan gaan en is de voorziening voor de plankosten van Woonzorgzone Nieuwveen vrijgevallen. De grond is tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd. De investering in 2015 betreft kosten project Aar en Amstel. In 2016 wordt er een definitief ontwerp van het project verwacht.

1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari 2015			
- Verkrijgingsprijzen	349.835	275.838	625.673
- Cumulatieve afschrijvingen	169.488	254.243	423.731
- Boekwaarde	180.347	21.595	201.942
Mutaties:			
- Investerings		1.730	1.730
- Desinvesteringen	-24.993	-10.814	-35.807
- Afschrijvingen	-12.023	-10.695	-22.718
- Afschrijvingen desinvesteringen	24.993	10.814	35.807
- Saldo	-12.023	-8.965	-20.988
Stand per 31 december 2015			
- Verkrijgingsprijzen	324.842	266.754	591.596
- Cumulatieve afschrijvingen	156.518	254.124	410.642
- Boekwaarde	168.324	12.630	180.954

2 Vastgoedbeleggingen

2.1 Commercieel vastgoed in exploitatie

	Aanschaf waarde	Herwaardering	Marktwaarde
Stand per 1 januari 2015	11.319.174	4.531.209	15.850.383
Mutaties in het boekjaar:			
- Investerings	-	-	-
- Des-investerings	-	-	-
- Overboeking naar sociaal vastgoed	-332.140	-1.212.994	-1.545.134
- Overboeking van sociaal vastgoed	32.260	16.114	48.374
- Overboeking naar VOV	-	-	-
- Overboeking naar voorraad	-361.476	-98.858	-460.334
- Waardeverandering	-	1.047.111	1.047.111
Saldo	-661.356	-248.627	-909.983
Stand per 31 december 2015	10.657.818	4.282.582	14.940.400

Som van de herwaarderingen (cumulatieve bedrag aan ongerealiseerde waardestijging) 4.282.582

Actuele waarde

De actuele waarde van de commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt EUR 14,5 miljoen (2014: EUR 15,1 miljoen).

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde zijn:

- Markthuurstijging	1,1%-2,0%	(vorig jaar: 1,3%-2,1%)
- Mutatiegraad	4,0%-6,0%	(vorig jaar: 4,0%-6,0%)
- disconteringsvoet:		
door exploiteren	6,8%-10,7%	(vorig jaar: 6,9%-9,1%)
uitponden	6,8%-10,7%	(vorig jaar: 6,9%-9,1%)
- exit yield na 15 jaar bij door exploiteren	4,7%-10,1%	(vorig jaar: 4,8% - 9,5%)
- exit yield na 15 jaar bij uitponden	4,7%-10,1%	(vorig jaar: 4,5% - 7,1%)

De exit yield en disconteringsvoet zijn herleid op basis van de verkregen marktgegevens van een taxateur.

Bedrijfswaarde

Om te voldoen aan artikel RJ 645.515 is hier ook de bedrijfswaarde opgenomen. De actuele waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde bedraagt EUR 16,1 miljoen (2014: EUR 16,5 miljoen).

Voor nadere toelichting omtrent de bepaling van de bedrijfswaarde wordt verwezen naar punt 1.1 van de toelichting.

Bedrijfswaarde dVi

Bedrijfswaarde sociaal vastgoed	61.281.061
Bedrijfswaarde commercieel vastgoed	<u>16.071.608</u>
Totaal bedrijfswaarde conform RJ121	77.352.669
Af: saneringsheffing	209.078
Af: bijdrageheffing autoriteit	<u>116.453</u>
Totaal bedrijfswaarde conform dVi	77.027.138

WOZ-waarde

De waarde in bewoonde staat volgens de onroerend zaakbelasting (WOZ) met peildatum 1 januari 2015 is voor het totale bezit van WSN € 182 miljoen (2014 € 182 miljoen).

Hypothecaire zekerheden

Het commercieel vastgoed in exploitatie is niet afzonderlijk gefinancierd met leningen zonder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het commercieel vastgoed is niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Contractprijs	Ongerealiseerde waardeverandering	Totaal
Stand per 1 januari 2015	24.654.352	-2.209.499	22.444.853
Mutaties in het boekjaar:			
- Terugkoop tbv vrije verkoop	-642.677	-	-642.677
- Overboeking van commercieel vastgoed in exploitatie	-	-	-
- Overboeking naar voorraad onverkochte woningen	-176.277	-	-176.277
- Waardeverandering verantwoord in eigen vermogen	-	-	-
- Waardeverandering verantwoord in winst- en verliesrekening	-	235.722	235.722
Saldo	-818.954	235.722	-583.232
Stand per 31 december 2015	23.835.398	-1.973.777	21.861.621

Het aantal woningen opgenomen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' bedraagt 144 (2014: 150).

Ultimo 2015 heeft Woningstichting Nieuwkoop de volgende terugkoopplichten en terugkooprechten die reeds in de balans zijn opgenomen:

- KoopGarant
- KoopComfort
- MVE

Koopgarant

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2015 122 (2014: 127) 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. Voor de KoopComfortwoning heeft WSN eveneens de verplichting om bij verkoop door de eigenaar als eerste koper op te treden.

Koopcomfort

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2015 1 (2014:1) woning onder de KoopComfort-voorwaarden verkocht.

In 2015 is gebleken dat 12 contracten KoopComfort niet als VOV zijn te kwalificeren maar aan te merken als verkochte woningen. Dit heeft tot gevolg dat deze contracten in 2015 geen deel meer uitmaken van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht. Overeenkomstig artikel 363 lid 5 BW2 zijn de vergelijkende cijfers overeenkomstig herzien.

MVE

Daarnaast heeft WSN ultimo 2015 nog 21 (2014: 22) zogenaamde MVE ®-woningen verkocht onder MVE voorwaarden. Bij 10 (2014: 10) van deze woningen heeft WSN een onderhoudsverplichting. Voor al de woningen geldt de ook bij KoopGarant genoemde voorwaarde tot terugkoop bij aanbidding en afspraken inzake winst- en verliesdeling op een dergelijk moment.

De mutatiegraad van de onder voorwaarden verkochte woningen in 2015 was 4% (2014: 4%).

3 Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen en vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	<i>Deelneming (VOF Achterweg)</i>	<i>Leningen u/g</i>	<i>Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</i>	<i>Totaal</i>
Stand per 1 januari 2015	232.850	856.709	198.850	1.288.409
Mutaties:				
- Des-investeringen/aflossingen	-	-55.555	-	-55.555
- Opname rekening courant	-	-	101.150	101.150
- Aandeel in resultaat deelneming	212.628	-	-	212.628
- Ontvangst kapitaal VOF Achterweg	-445.478	-	-	-445.478
- Waardevermindering DEVA B.V. 2015	-	-90.000	-	-90.000
Stand per 31 december 2015	-	711.154	300.000	1.011.154

De deelneming VOF Achterweg is in 2015 ontbonden.

De toegelaten instelling te Nieuwkoop heeft de volgende deelnemingen ultimo 2015:

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

Ultimo 2015 bedraagt het negatief vermogen van DEVA B.V. EUR 162.907 (EUR 2014: 42.907). Het (negatieve) aandeel van WSN in DEVA B.V. ad €122.180 (2014: €32.180) is in mindering gebracht op de lening u/g.

De post leningen u/g betreft uitgezette gelden aan DEVA B.V. waarin WSN voor 75% deelneemt. De jaarlijkse te ontvangen rente over de restant schuld bedraagt 4,25%.

De actuele waarde van de lening u/g is gebaseerd op de tegen 5% contant gemaakte toekomstige kasstromen en bedraagt EUR 843.039 (2014: EUR 899.000).

Voor de lening is als zekerheid de activa van DEVA (met de installatie van € 1,8 miljoen) als zekerheid gekregen. Het hypotheekrecht is op 27 november 2012 verstrekt aan WSN.

Het saldo van de vordering van Woningstichting Nieuwkoop op haar deelnemingen is als volgt te specificeren:

	2015	2014
- VOF Achterweg Herontwikkeld	-	-
- DEVA B.V.	300.000	198.850
Saldo per 31 december	300.000	198.850

3.2 Overige vorderingen

	2015	2014
- Holland Rijnland Wonen (HRW)	10.619	-
Saldo per 31 december	10.619	-

De vordering betreft de voorfinanciering voor het opstarten van de organisatie en het automatiseringssysteem in 2013 van HRW. In 2015 is de helft van de vordering terugbetaald (EUR 10.619).

3.3 Latente belastingvorderingen

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

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De integrale belastingplicht betekent dat woningcorporaties een fiscale openingsbalans moesten opstellen waarbij alle activa en passiva voor de marktwaarde op 1 januari 2008 zijn opgenomen. Daarover zijn in een vaststellingsovereenkomst sectorbrede afspraken gemaakt met de Belastingdienst (de zogenaamde VSO2). Naast afspraken over de openingsbalanswaardering bevat de VSO2 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen, zoals bij combiprojecten. De toegelaten instelling heeft de VSO2 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 1 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds 1 jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Woningstichting Nieuwkoop opgezegd vóór 1 december 2014 en derhalve van toepassing op het jaar 2015.

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.

WSN heeft de latente belastingvordering gewaardeerd tegen een contante waarde van nihil (2014: nihil). De belastinglatenties worden nader toegelicht onder 9. Voorziening latente belastingverplichting.

4 Voorraden

	2015	2014
Voorraad materialen	9.170	6.853
Vastgoed bestemd voor verkoop	770.000	326.275
	779.170	333.128

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop heeft betrekking op drie woningen die in 2015 uit exploitatie zijn gegaan (2014: 2). Het is de verwachting dat deze woningen in 2016 verkocht zullen worden.

5 Vorderingen

Huurdebiteuren

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2015	2014
Omzetbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting (zie toelichting VPB-last bij punt 18)	-	466.706
	-	466.706

Overige vorderingen

Diverse vorderingen	26.391	346.448
	26.391	346.448

De diverse vorderingen ultimo 2015 hebben met name betrekking op nog te ontvangen bedragen van de gemeente Nieuwkoop inzake gemaakte kosten "Koetshuis" voor noodopvang ad € 16.954 ontvangen op 8 januari 2016.

Overlopende activa	2015	2014
Rente	24.174	33.354
Overige	38.216	43.916
	62.390	77.270

Onder de overige vorderingen zijn geen openstaande vorderingen uit leningen en voorschotten ten behoeve van bestuurders en ten behoeve van commissarissen opgenomen.

In de overige vorderingen en overlopende activa zijn geen bedragen begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

6 Effecten

	2015	2014
Certificaten Rabobank	-	2.000
WoningNet Holland Rijnland	1.551	1.551
	1.551	3.551

De certificaten van de Rabobank zijn in 2015 verkocht.

Per 1 april 2014 biedt WSN haar huurwoningen aan via het woonruimteverdeelsysteem WoningNet. Voorheen ging dit via Woonmarkt Rijnstreek. WoningNet Holland Rijnland biedt woningen aan van de 19 deelnemende corporaties in de regio Holland Rijnland. In 2013 heeft WSN 100 aandelen van WoningNet Holland Rijnland aangekocht. De marktwaarde van de aandelen (niet ter beurze genoteerde effecten, die tegen verkrijgingsprijs worden gewaardeerd) bedraagt EUR 1.648 (2014: EUR 1.625).

De effecten zijn niet geblokkeerd als onderpand voor verleende bankkredieten.

7 Liquide middelen

	2015	2014
Vrij opneembare banktegoeden	536.961	692.053
Spaartegoeden	2.835.277	3.857.228
	3.372.238	4.549.281

De liquide middelen zijn vrij opneembaar.

Door de BNG Bank is per 31 december 2015 een kredietfaciliteit verstrekt van EUR 1.800.000 (2014: EUR 1.800.000).

Op 31-12-2015 is er geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit (2014: EUR 1.668.437)

8 Eigen vermogen

	2015	2014
Stand per 1 januari	28.604.282	31.856.044
Resultaat boekjaar	1.585.614	-629.350
Herclassificatie sociaal vastgoed	109.376	663.098
Herclassificatie commercieel vastgoed	-849.230	-
Waardeverandering Verkocht onder voorwaarden	-	-18.426
Waardeverandering sociaal vastgoed in exploitatie	5.155.439	-4.325.811
Realisatie herwaardering agv afschrijving	1.765.540	1.058.727
	36.371.021	28.604.282

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot sociaal vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (met betrekking tot sociaal vastgoed) bedraagt EUR 25,5 miljoen (2014: EUR 20,3 miljoen).

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot commercieel vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (met betrekking tot commercieel vastgoed) bedraagt EUR 5,2 miljoen (2014: EUR 5,4 miljoen).

Het cumulatief bedrag van de ongerealiseerde waardeinstijging met betrekking tot de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt EUR 11,1 miljoen (2014: EUR 10,8 miljoen).

9 Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichting	2015	2014
Stand per 1 januari	931.236	701.494
Toevoeging ten laste van het resultaat	56.928	229.742
Saldo per 31 december	988.164	931.236

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar punt 3.2 van de toelichting. In de balans de passieve latenties opgenomen die ontstaan als gevolg van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waarderingsgrondslagen. Deze latenties hebben betrekking op de fiscaal getroffen onderhoudsvoorziening en waarderingsverschillen.

Toelichting gevormde belastinglatenties inzake tijdelijke verschillen

WSN heeft een voorziening gevormd voor het verschil in de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed voor wat betreft de complexen waarbij de fiscale waardering lager is dan commercieel. Het tijdelijke verschil dat verwerkt is bedraagt € 1.222.537 (2014: € 1.310.512). De passieve latentie bedraagt € 305.634.

WSN heeft een fiscale onderhoudsvoorziening gevormd met een omvang van € 2.730.116 (2014: € 2.414.130). De passieve latentie bedraagt € 682.529. De voorziening is gebaseerd op het onderhoud uit de meerjarenbegroting, er is rekening gehouden met een contantmaking tegen 0,2% (gebaseerd op het Besluit Vaststelling Marktrente (nr. BLKB2015/1650M) en een inhaaldotatie vanaf 2008.

Toelichting op niet-gevormde belastinglatenties inzake tijdelijke verschillen

Sociaal en commercieel vastgoed dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd en waarvan de commerciële waarde per complex lager ligt dan de fiscale waarde. Het tijdelijke verschil dat niet verwerkt is bedraagt ca EUR 89 miljoen (2014: EUR 86 miljoen). De reden hiervoor is dat dit vastgoed fiscaal niet is afwikkelt. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van ca. EUR 162 miljoen. De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van ca. EUR 73 miljoen. De niet-verwerkte latente belastingvordering bedraagt ca EUR 22 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).

Het tijdelijke verschil inzake het winstrecht op de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ca. EUR 3 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij Woningstichting Nieuwkoop inzake het moment van terugkoop van deze woningen is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille is gezien omvang (€ 10k) niet als vordering geactiveerd.

10 Langlopende schulden

	Leningen overheid en krediet instellingen	Waarborgsommen	Totaal
Stand per 1 januari	47.455.508	1.898	47.457.406
Mutaties:			
- Nieuw opgenomen leningen	-	-	-
- Aflossingen	-3.860.698	-	-3.860.698
- Overige mutaties	-	-1.898	-1.898
Saldo	43.594.810	-	43.594.810
- Aflossing komend jaar	-1.655.210	-	-1.655.210
Stand per 31 december 2015	41.939.600	-	41.939.600
Looptijd van:			
< 1 jaar (opgenomen onder kortlopende schulden)	-	-	-
1-5 jaar	3.470.331	-	3.470.331
> 5 jaar	38.469.269	-	38.469.269

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

	Leningen overheid en krediet- instellingen
Vastrentende leningen	24.834.810
Variabel rentende leningen	1.000.000
Extended leningen	-
Basisrenteleningen	17.760.000
Stand per 31 december 2015	<u>43.594.810</u>

De rente van de vastrentende leningen is danwel voor de gehele looptijd gefixeerd danwel tot het renteherzieningsmoment. Het risico
- op het moment van renteherziening indien de 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 0,84% boven Euribor.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,29% en 0,31%.

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2015 uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 4,11% (2014: 4,16%).

Er zijn geen complexen hypotheccair bezwaard. De afgesloten leningen worden met uitzondering van één lening met stand van € 0,8 miljoen (2014: € 1 miljoen) door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgd.

Looptijd

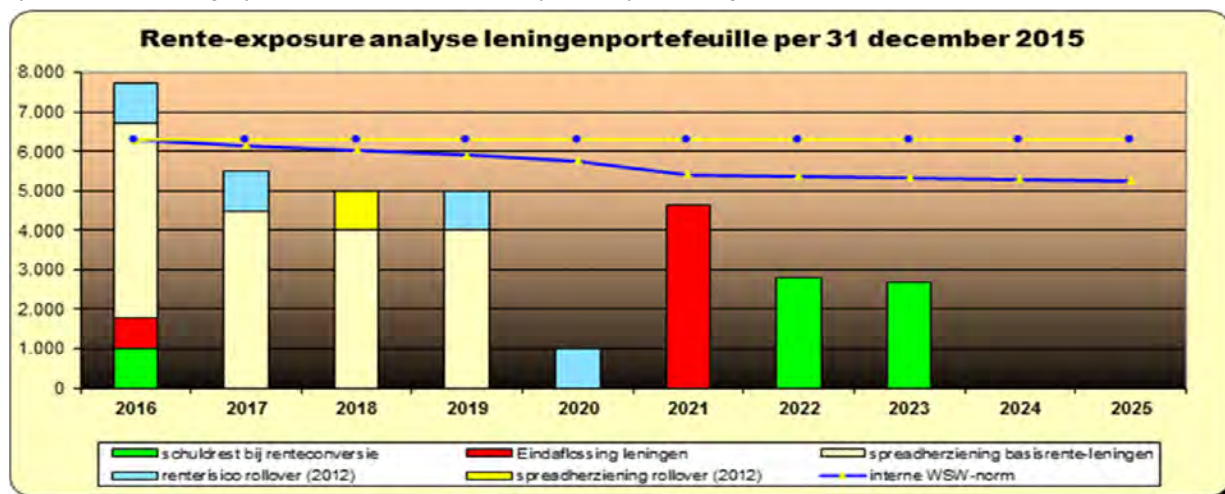
De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2015 29,2 jaar (2014: 28,0 jaar).

Rente-risico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van WSN is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15 % renterisico bij herfinanciering te lopen. De geldende norm van het Waarborgfonds is eveneens 15% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, én
- de restant hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

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



In bovenstaande grafiek is te zien dat de statische renterisiconorm van het WSW licht wordt overschreden in 2016. Dit wordt veroorzaakt door een in mei 2012 afgesloten rollover lening van € 4 miljoen. De minimale opname van deze flex-rollover bij de BNG bedraagt € 1,0 miljoen. Per 31 december 2015 was € 1 miljoen opgenomen. In de grafiek wordt de volledige € 4 miljoen meegenomen. De overschrijding van de renterisiconorm wordt verder veroorzaakt door een viertal basisrenteleningen. In bovenstaande grafiek is het renterisico als gevolg van spreadherzieningen op de vier afgesloten basisrenteleningen voor 100% meegenomen. Op 6 mei 2015 heeft het WSW, met betrekking tot de toepassing van de 15% renterisiconorm, besloten de richtlijn niet te gebruiken als richtlijn waaraan elke individuele corporatie moet voldoen. Het WSW handhaaft wel de 15% als risicomastaf voor de maximum herfinanciering voor het WSW op het collectief aan corporaties. WSN heeft besloten in het kader van de gewijzigde beleidsregels van het WSW met betrekking tot de 15% renterisiconorm, intern in het kader van de beheersing van de renterisico's de 15% norm te blijven hanteren. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de spreadherzieningsdata van de afgesloten basisrenteleningen. Hier is geen sprake van een renterisico als gevolg van herziening van de basisrente. WSN loopt uitsluitend een renterisico over de spread (opslag).

Geldgever	Type lening	Restant hoofdsom 31 december 2015	rente	Spreadherzieningsdatum	Huidige spread en looptijd	Looptijd (jaren) / tot (jaar)
NWB	Fixe-basisrente	€ 4.000.000	4,15%	2-jul-19	0,17%, periode 4 jaar	40/2050
NWB	Lineair-basisrente	€ 5.060.000	3,64%	1-sep-16	0,29%, periode 5 jaar	50/2061
NWB	Lineair-basisrente	€ 4.700.000	3,74%	2-jul-17	0,31%, periode 5 jaar	50/2062
NWB	Fixe-basisrente	€ 4.000.000	4,09%	1-okt-18	0,32%, periode 4 jaar	45/2055

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

Herfinancieringsrisico

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

Het herfinancieringsrisico van de portefeuille bedraagt maximaal EUR 4,6 miljoen in 2021. Dit betreft het risico dat een vervallen financiering niet opnieuw gefinancierd kan worden.

Tegenpartijrisico

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

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	18.834.812
Nationale Waterschapsbank N.V. (NWB)	24.760.000
Stand per 31 december 2015	<u>43.594.812</u>

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

Actuele waarde

De actuele waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gelijk aan de door het WSW voor de bedrijfswaarde geadviseerde disconteringsvoet wordt gehanteerd. Deze bedraagt ultimo 2015 5% (2014: 5,25%). De actuele waarde van de leningen per 31 december 2015 bedraagt hiermee EUR 57.680.000 (2014 EUR 44.956.000). De marktwaarde per 31-12-15 op basis van de Euriborcurve bedraagt EUR 58.776.000 (2014 EUR 64.707.000).

Leningen met uitgestelde storting

Per 31 december 2015 heeft WSN geen leningen met uitgestelde storting na 2015 afgesloten (2014: evenmin leningen met uitgestelde storting).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkopen onder voorwaarden

Stand per 1 januari 2015

22.854.225

mutaties 2015:

- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-
- Terugkoop verplichting vervallen ivm gerealiseerde terugkopen	-824.142
- Waardemutatie terugkoopverplichting	189.173

Stand per 31 december 201522.219.256

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2015 uit hoofde van de regeling Koopgarant, Koopcomfort en MVE een terugkoopverplichting inzake 144 (2014: 150) 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.

11 Kortlopende schulden

	2015	2014
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van langlopende schulden	1.655.210	3.860.698
Bankkrediet BNG	-	1.851.967
	<u>1.655.210</u>	<u>5.712.665</u>

Het negatieve saldo op één van de bankrekeningen bij de BNG ultimo 2014 was van tijdelijke aard om de kwartaalbonus op de spaarrekening niet mis te lopen. Begin januari 2015 is het saldo bij de BNG weer positief door overboeking van de onder post 7 opgenomen spaartegoeden. Eind 2015 is er geen bankrekening met een negatief saldo.

Belastingen en premies sociale verzekering

Omzetbelasting	87.188	3.170
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	16.669	20.399
Vennootschapsbelasting	217.863	-
	<u>321.720</u>	<u>23.569</u>

De vennootschapsbelasting is toegelicht bij de VPB-last onder punt 18.

Schulden ter zake van Pensioenen31.926 21.298**Overige schulden**

Overige	13.552	14.832
	<u>13.552</u>	<u>14.832</u>

Overlopende passiva

Niet vervallen rente op leningen	726.559	779.237
Vooruitontvangen huren	55.706	53.076
Nog te betalen kosten groot onderhoud	18.478	3.538
Overige	105.917	109.499
	<u>906.660</u>	<u>945.350</u>

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

12 Financiële instrumenten

Algemeen

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

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

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

Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt EUR 1,0 miljoen (2014: EUR 1,3 miljoen), zijnde deelnemingen en vorderingen op deelnemingen en overige financiële vaste activa. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt EUR 0,2 miljoen (2014: EUR 1 miljoen).

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de huurdebiteuren ad EUR 93 duizend (2014: 79 duizend) zijn verspreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Het saldo van vorderingen op en schulden aan deelnemingen bedraagt in totaal (langlopend en kortlopend) EUR 1,0 miljoen (2014: EUR 1,3 miljoen) en heeft betrekking op een deelnemingen. Zie voor een nadere toelichting punt 3.1 'Financiële vaste activa' en 11 'Kortlopende schulden'.

Renterisico en kasstroomrisico

De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde.

Zie voor een nadere toelichting inzake de renteherzieningsdata- en aflossingsdata, het tegenpartijrisico, het rente- en looptijdenbeleid en de onderpandverplichtingen inzake renteinstrumenten zie punt 10 '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 2015 EUR 57.680.000 (2014: EUR 46.808.000) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van 5,0% (2014: 5,25%). De boekwaarde bedraagt ultimo 2015 EUR 43,6 miljoen (2014: EUR 49,3 miljoen).

De reële waarde van de vorderingen op deelnemingen is niet voldoende betrouwbaar te bepalen. Voor nadere informatie wordt verwezen naar punt 3 van de toelichting.

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

Valutarisico

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

Prijsrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

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

13 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Huurverplichtingen

De voor 2016 met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 30.600 (2014: EUR 26.608). De verplichting voor 2016 is hoger dan voor 2015 vanwege het laten doorlopen van de huurovereenkomst.

Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige garanties.

Woningstichting Nieuwkoop kende tot vorig jaar een hoofdelijke aansprakelijkheid voor een samenwerkingsverband zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van de vennootschap onder firma VOF Achterweg. VOF Achterweg is in november 2015 ontbonden.

Borgstelling

Per 31 december 2015 zijn er geen borgstellingen verstrekt (2014: Geen).

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2015 EUR 1.723.299 (2014: EUR 1.869.829). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2014: 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuilles. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffers om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar kan worden.

Investeringsverplichtingen

Woonzorgzone Nieuwveen

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

In 2015 is duidelijk geworden dat na een uitspraak van de Raad van State het project niet doorgang kan vinden. Stichting Ipse de Bruggen en stichting Wijdezorg hebben zich teruggetrokken uit het project.

In 2008 is er bij de ontvlechting/ontbinding van VOF bouwlust Nieuwveen met toenmalige vennoot Westhoek Wonen (opgegaan in GroenWest) afgesproken dat indien er een forse afwijking is ten opzichte van het programma voor de woonzorgzone Nieuwveen er opnieuw gesproken dient te worden over het bijstellen van de in 2009 middels verrekening in de overnameprijs reeds ontvangen bijdrage van EUR 658.000 in het berekende onrendabel. In 2016 is met GroenWest besproken dat WSN vanuit dezelfde Woonzorgzone gedachte tot een nieuw plan voor de locatie zal komen en dat dit past binnen de gemaakte afspraken.

Overige investeringsverplichtingen

WSN is per 31 december 2015 geen (2014 : ook geen) verplichtingen voor nieuwbouw-projecten en planmatig onderhoud aangeaan.

Toezegging Stichting Kulturhus Nieuwkoop (SKN)

WSN heeft aan SKN financiële steun toegezegd voor de periode tot 1 januari 2017 (vanuit het budget sociale leefbaarheid). Voor de periode 2012 tot en met 2016 zal WSN met EUR 40.000 per jaar SKN ondersteunen bij de aanloopkosten van haar programmering in Kaleidoskoop (de nieuwe naam van het Kulturhus). De ondersteuning aan SKN is onder voorwaarde van het realiseren van een goede sociaal-maatschappelijke programmering in het Nieuwkoopse Kulturhus ter versterking van de leefbaarheid in de kern Nieuwkoop en is van tijdelijke aard. Het bedrijfsplan van SKN gaat uit van voor het overgrote deel door vrijwilligers georganiseerde activiteiten op een basis waarop kosten en opbrengsten met elkaar in evenwicht zijn. In de aanloop is echter financiële ondersteuning nodig om tot die balans te komen.

Overeenkomst NCCW

WSN heeft een eenjarig contract met NCCW afgesloten inzake het gebruik van het automatiseringssysteem BIS NOA. De overeenkomst loopt t/m 31-12-2015 en kent een jaarlijks tarief per VHE. Op basis van het huidige bezit en prijspeil bedraagt de jaarlijkse verplichting ca. EUR 30.000.

Aansprakelijkheid fiscale eenheid

Woningstichting Nieuwkoop vormt met Woonmaatschappij Nieuwkoop B.V., Polderlust I B.V. en WSN Vastgoed Beheer B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting. Door de fusie is de fiscale eenheid in december 2015 opgeheven.

Toegezegde bijdrage Stichting Huiskamer Noorden

In het kader van een kleinschalig experiment voor het faciliteren van welzijn en zorg voor ouderen in kleine kernen steunt WSN de stichting Huiskamer Noorden bij het opzetten van Buurtzorg en welzijnsactiviteiten de komende jaren. Het bedrag dat is toegezegd is naast EUR 6.250, initiële bijdrage in 2011, een bijdrage in de exploitatietekorten van de huiskamer vanaf 2013 gedurende 5 jaar met een maximum van EUR 17.000 over die 5 jaar (2013 - 2017).

Verplichting uit hoofde van overeenkomst met Wijdezorg

In de samenwerkingsovereenkomst tussen WIJdezorg en WSN van december 2008 in het kader van de haalbaarheid van de realisatie van Kaleidoskoop is afgesproken dat WSN bereid is om de medewerker technische dienst van WIJdezorg (toen nog SWW) voor 16 uur over te nemen wanneer deze een overtollige formatieplaats zou zijn voor het Koetshuis. Per juli 2012 heeft WSN voor deze medewerker voor 16 uur per week een detacheringsovereenkomst afgesloten met minimale opzeggingstermijnen. Op 3 maart 2016 is er een einde gekomen aan deze samenwerkingsovereenkomst. De verplichting per 31 december 2015 bedraagt maximaal € 4.500 (2014: € 90.000).

Claims

Tegen Woningstichting Nieuwkoop zijn geen claims ingediend.

Saneringsheffing

Voor 2015 en 2016 is de door WSW te innen saneringsheffing op nihil gesteld. Nieuwkoop zal naar verwachting in de jaren 2017 tot en met 2020 € 0,3 miljoen moeten afdragen aan saneringsheffing aan het WSW.

14 Bedrijfsopbrengsten

Alle opbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland

Huuropbrengsten

	2015	2014
Netto huur	8.328.581	8.121.417
Derving wegens:		
- huurkorting	-	-
- leegstand	-801.245	-174.770
- oninbaarheid	-937	-15.430
	<u>7.526.399</u>	<u>7.931.217</u>
Totale derving in % van de netto huur	9,6%	2,3%

De netto huur is per 1 juli 2015 verhoogd met gemiddeld 2,68% (2014: 4,30%). De gemiddelde huurprijs van de woningen als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2015 68% (2014: 69%).

De toename van de huurderiving wegens leegstand is met name het gevolg van twee zorgcomplexen die vanaf 1 september 2014 respectievelijk vanaf 31 december 2014 leeg staan.

Opbrengsten servicecontracten

Ontvangen vergoedingen inzake:

	2015	2014
Servicekosten	237.906	235.186
Onderhoudsservice	<u>30.104</u>	<u>30.834</u>
	<u>268.010</u>	<u>266.020</u>
Af: Derving wegens leegstand/oninbaar	-3.358	-9.043
Te verrekenen met bewoners	-33.887	-34.819
Totaal	<u>230.765</u>	<u>222.158</u>

De derving van de servicekosten wordt m.n. veroorzaakt door niet verrekenbare kosten van het gebouw Kaleidoskoop.

Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen

Verkoopresultaat bestaand bezit

	2015	2014
Verkoopopbrengst	2.372.251	2.671.617
Af: Direct toerekenbare kosten	-50.309	-64.480
Afboeking boekwaarde	<u>-1.521.705</u>	<u>-1.683.166</u>
	<u>800.237</u>	<u>923.971</u>

Het gepresenteerde verkoop resultaat van 2015 heeft betrekking op 8 (2014: 11) reguliere verkopen en 6 verkopen van terugkochte VOV woningen (2014: 6).

De gepresenteerde direct toerekende kosten zijn inclusief EUR 27.476 (2014: EUR 31.324) voor woningen die verkocht zijn onder voorwaarden.

Overige bedrijfsopbrengsten

	2015	2014
Overige	<u>72.568</u>	<u>50.280</u>
	<u>72.568</u>	<u>50.280</u>

De toename van de overige opbrengsten wordt veroorzaakt door m.n. terugontvangst van afgedragen BTW inzake verhuur Sassenoord 2013 en 2014 en banksaldi van opgeheven VVE's.

15 Bedrijfslasten

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2015	2014
Sociaal vastgoed in exploitatie	3.216.605	2.763.818
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	22.718	16.897
	<u>3.239.323</u>	<u>2.780.715</u>

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

	2015	2014
Waardevermindering/terugname waardevermindering sociaal vastgoed in exploitatie	808.426	-380.182
Dotatie voorziening onrendabel activa in ontwikkeling	-1.217.576	1.222.976
Onrendabel deel van in boekjaar in exploitatie genomen investering	-	-
Afwaardering voorraad koopwoning	-	21.486
Afboeking voorbereidingskosten	-	-
	<u>-409.150</u>	<u>864.280</u>

Waardevermindering / terugname sociaal vastgoed in exploitatie

De waardemutatie sociaal vastgoed heeft betrekking op het deel van de bedrijfswaarde mutatie wat verantwoord wordt via de Winst & Verliesrekening. Deze waarde mutatie heeft betrekking op het sociaal vastgoed in exploitatie wat wordt gewaardeerd op bedrijfswaarde. Zie ook toelichtingen op eigen vermogen inzake rechtstreeks vermogensmutatie als gevolg van waardering op bedrijfswaarde.

Dotatie voorziening onrendabel activa in ontwikkeling

De dotatie in 2014 heeft volledig betrekking op de afwaardering van het project Woonzorgzone Nieuwveen. In 2015 werd duidelijk dat dit plan definitief niet door kan gaan en is de voorziening voor de plankosten van Woonzorgzone Nieuwveen vrijgevallen.

Onrendabel deel van in boekjaar in exploitatie genomen investering

Dit is het verschil tussen de bestede kosten, minus de voorziening die in eerdere jaren is getroffen en de waardering in de jaarrekening voor het sociale bezit op bedrijfswaarde.

Afwaardering voorraad koopwoning

Dit heeft betrekking op woningen welke in 2015, bij huurdermutatie, uit exploitatie is gehaald. De afwaardering betreft het verschil tussen de verwachte directe opbrengstwaarde en de boekwaarde op moment van uit exploitatie.

Lonen en salarissen

De kosten van ingeleend personeel zijn opgenomen onder de overige bedrijfskosten.

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2015 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 11,2 (2014: 11,2). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

	2015	2014
Management	1,0	1,0
Exploitatie	6,2	6,1
Projectontwikkeling	0,5	0,5
Administratie	2,7	2,6
Overige	0,8	1,0
	<u>11,2</u>	<u>11,2</u>

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

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

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

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

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

* De maximale premie bedraagt 25% over de pensioengrondslag.

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

Per 31 december 2015 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 108 (2014: 114) procent. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsden maatregelen treffen.

Onderhoudskosten	2015	2014
Klachtenonderhoud	302.663	393.484
Mutatie-onderhoud	92.002	84.103
Asbestsanering	51.000	42.000
Planmatig onderhoud	1.196.003	1.371.855
	1.641.668	1.891.442
Af: kosten werkapparaat	-28.860	-25.720
Doorberekend onderhoud	-6.907	-15.128
	1.605.901	1.850.594

Lasten Leefbaarheid

- Sociale activiteiten	75.906	77.197
	75.906	77.197

Lasten servicecontracten

- Servicekosten	237.129	197.904
- Onderhoudsservice	25.045	25.018
	262.174	222.922

Overige bedrijfslasten

Beheerslasten		
- Huisvestingskosten	72.448	98.272
- Kosten bedrijfsauto's	7.390	6.044
- Bestuurs- en toezichtkosten	30.500	33.188
- Giften en sponsoring	-	420
- Automatiseringskosten	110.552	106.211
	220.890	244.135
Zakelijke lasten		
- Belastingen	339.572	327.780
- Verzekeringen	46.639	33.348
- Contributie Aedes	10.654	10.301
	396.865	371.429

	2015	2014
Overige lasten:		
- Algemene kosten	51.511	130.196
- Advieskosten	53.122	29.743
- Overige personeelskosten	58.634	47.384
- CFV verhuurderheffing	642.753	577.717
- Energielabels	3.075	1.683
- Saneringsbijdrage(CFV Heffing bijzondere projectsteun)	-	215.231
- Visitatie	21.700	513
- Accountantskosten	56.991	59.290
- Detachering Wijdezorg	24.374	17.604
- Interim- en uitzendkrachten	45.705	34.544
- Bijdrage HBV	10.684	10.800
	968.549	1.124.705
Totaal overige bedrijfslasten	1.586.304	1.740.269

De overige bedrijfslasten zijn in 2015 in totaal afgenomen met een bedrag van € 160.620. Dit wordt veroorzaakt doordat in 2015 geen saneringsbijdrage was verschuldigd (in 2014: heffing bijzondere projectsteun €215.231). Daarnaast zijn de huisvestingskosten verlaagd doordat minder kantoorruimte wordt gehuurd en doordat de voorheen gehuurde werkplaats is verhuisd naar een eigen (leegstaand) pand. Voorts zijn de algemene kosten lager (€78.685) vanwege diverse eenmalige kosten in 2014 voor (o.a. het ondernemingsplan en ontmanteling stichting woonruimte verdeling). De verhuurderheffing is gestegen met €65.036. Tot slot waren er in 2015 incidentele kosten voor de visitatie (€21.187), diverse advieskosten €23.379 en hogere interim en uitzendkrachten (€11.161) omdat er vanwege vacatures externe ondersteuning is ingehuurd.

16 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedbeleggingen

	2015	2014
Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie	2.038.008	786.692
Waardeverandering onroerende goederen verkocht onder voorwaarden	240.910	-829.766
	2.278.918	-43.074

Waardeverandering commercieel vastgoed in exploitatie

Dit heeft betrekking op de waarde verandering van het commerciële bezit in 2015 dat gewaardeerd wordt tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

Waardeverandering onroerende goederen verkocht onder voorwaarden

De waardeverandering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt in deze rubriek gepresenteerd. Het betreft hier alleen de waardemutatie van de actief post VOV bezit. De waardemutatie van de passief post "Terugkoopverplichting" wordt afzonderlijk gepresenteerd in de W&V in de rubriek "Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

17 Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2015	2014
Rente op overige financiële vaste activa	76.512	49.159
Rente op uitgezette middelen	796	22.895
	77.308	72.054

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende schulden	1.923.447	2.117.782
Rente overige	-	1.069
	1.923.447	2.118.851

18 Belastingen

In 2014 vormde de onderneming samen met Woonmaatschappij Nieuwkoop B.V., WSN Vastgoed Beheer B.V. en Polderlust I. B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting was in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de vennootschap geldende fiscale faciliteiten. In 2015 is door de fusie de fiscale eenheid beëindigd (de fusie is toegelicht in de Toelichting behorende tot de jaarrekening 2015). De aangifte 2014 is in april 2016 ingediend. De aangiften 2011 tot en met 2013 zijn nog niet vastgesteld. De aangifte 2015 is nog niet ingediend.

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2014: 25%). In 2015 is er een acute fiscale last (na verrekening) van € 281.955 (2014: bate €14.445). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2015 bedraagt EUR 289.236 ofwel 15,4% van het resultaat voor belastingen en bestaat uit de volgende componenten.

	2015	2014
Acute belastingen boekjaar	-281.955	14.445
Acute belastingen voorgaande jaren	49.647	174.719
Mutatie latente belastingen	-56.928	-229.742
	<u><u>-289.236</u></u>	<u><u>-40.578</u></u>

Acute belastingen boekjaar

De acute belastingen 2015 zijn als volgt bepaald:

Resultaat vóór belastingen volgens deze jaarrekening inclusief resultaat deelneming		1.874.850
V.o.f Achterweg Herontwikkeld		
· Onrendabele investeringen	-	
· Afschrijvingen	2.568.785	
· Verkoopresultaat bestaand bezit	-744.990	
· Activering woningverbeteringen	276.358	
· Dotatie onderhoudsvoorziening	-315.986	
· Saneringsheffing	-	
· Waardeveranderingen	-2.408.895	
· Overige tijdelijke en permanente verschillen	-10.222	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-634.950
Verliesverrekening inzake 2014		<u>-72.079</u>
Belastbaar bedrag		1.167.821
Af: Herbestedingsreserve		0
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar		<u><u>1.167.821</u></u>
Acute belastingen boekjaar		-281.955

Acute belastingen voorgaande jaren

De acute belastingen over 2014 (een bate via verrekening met 2013) zoals blijkt uit de ingediende aangifte over 2014 is hoger dan de in de jaarrekening 2014 opgenomen inschatting. Dit leidt in boekjaar 2015 tot een bate van € 49.647. Het belastbaar bedrag 2014 was in de jaarrekening 2014 vastgesteld op € -/- 57.781. Op basis hiervan was in de jaarrekening 2014 een acute Vpb-bate over het jaar 2014 ingerekend van € 14.445. De acute vennootschapsbelastingbate 2014 uit de jaarrekening 2014 is lager dan de acute vennootschapsbelasting bate op basis van de ingediende aangifte 2014. Dit wordt met name veroorzaakt door het gebruik van de herinvesteringsreserve in de aangifte 2014. Het belastbaar bedrag in de ingediende aangifte 2014 van de fiscale eenheid bedroeg € 368.445. De acute vennootschapsbelasting hierover na verliesverrekening bedraagt € 64.092. WSN neemt een correctie voorgaande jaren ad € 49.647 (€ 14.445 -/- € 64.092) in aanmerking.

Mutatie latente belastingen

De mutatie wordt toegelicht onder post 9 in de toelichting op de balans.

19 Resultaat deelnemingen

Dit betreft het jaarresultaat van de deelneming in DEVA B.V. en Vof Achterweg over 2015. Voor een toelichting omtrent de verwerking van het jaar resultaat en het negatief eigen vermogen van de deelnemingen in de Jaarrekening zie 3. Financiële Vaste activa zoals gepresenteerd in de toelichting op de balans.

20 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

In 2015 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal EUR 0 en de verkopen van goederen en diensten aan verbonden partijen bedroegen EUR 0. Per 31 december 2015 bedroegen de vorderingen op verbonden partijen EUR 1.011.154 (2014: EUR 1.055.559 terwijl de schulden aan verbonden partijen EUR 0 bedroegen (2014: idem).

Fiscale eenheid

De toegelaten instelling vormt samen met haar dochters een fiscale eenheid voor de heffing van vennootschapsbelasting; elk der vennootschappen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

De toegelaten instelling vormt samen met haar deelnemingen een fiscale eenheid voor de heffing van omzetbelasting; elk der vennootschappen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen. Door de fusie is de fiscale eenheid eind 2015 ontbonden zie toelichting behorende tot de jaarrekening 2015 onder kop verbonden partijen.

21 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

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

<i>In euro's</i>	2015	2014
- Bestuurders en voormalige bestuurders	79.253	80.705
- Commissarissen en voormalige commissarissen	25.410	25.410
	104.663	106.115

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

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

<i>In euro's</i>	<i>Datum in functie in 2015 (van / t/m)</i>	2015	2014
Ir J.L. Barnard, directeur-bestuurder	1-1 / 31-12	79.253	80.705

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

<i>In euro's</i>	<i>Datum in functie in 2015 (van / t/m)</i>	2015	2014
M. Verburg- van der Vegte	1-1 / 31-12	9.680	9.680
Drs. H.G. Bogerd	1-1 / 31-12	8.470	8.470
Drs. A.W.M. van der Heide-Huijsmans	1-1 / 31-12	7.260	7.260
		25.410	25.410

De opgenomen bedragen zijn inclusief BTW.

WNT-verantwoording 2015 Woningstichting Nieuwkoop

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woningstichting Nieuwkoop van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse B.

Het bezoldigingsmaximum in 2015 voor Woningstichting Nieuwkoop is € 93.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

bedragen x € 1	Ir J.L. Barnard
Functie(s)	directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris?	nee
Echte of fictieve dienstbetrekking?	ja
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	n.v.t.
Individueel WNT-maximum	93.000
Bezoldiging	
Beloning (uit dienstverband Woningstichting Nieuwkoop)	57.975
Belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	12.198
Subtotaal	70.173
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Totaal bezoldiging	70.173
Gegevens 2014	
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2014 (in fte)	1
Bezoldiging 2014	
Beloning	57.975
Belastbare onkostenvergoedingen	0
Beloningen betaalbaar op termijn	13.141
Totaal bezoldiging 2014	71.116
Individueel WNT-maximum 2014	93.000

Naast het full-time dienstverband met WSN heeft de directeur-bestuurder van Woningstichting Nieuwkoop in 2015 de directie gevoerd over DEVA B.V. (75% deelneming van WSN). De aandeelhouders van DEVA B.V. hebben, na beëindiging van de management-overeenkomst van DEVA B.V. met Greenspread, mevrouw Barnard gevraagd tijdelijk de bestuurswerkzaamheden van DEVA B.V. over te nemen. Door DEVA B.V. is € 13.700 betaald aan de directeur-bestuurder van WSN als vergoeding voor werkzaamheden in de periode januari t/m december 2015. Dit bedrag tezamen met de bezoldiging uit hoofde van het dienstverband met WSN (samen € 83.873) blijft onder het geldende WNT-maximum.

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

bedragen x € 1	M. Verburg- van der Vegte	Drs. H.G. Bogerd	Drs. A.W.M. van der Helde-Huijsmans
Functie(s)	voorzitter RvC	vice-voorzitter RvC	commissaris
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum	13.950	9.300	9.300
Bezoldiging			
Beloning	8.000	7.000	6.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Subtotaal	8.000	7.000	6.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
Totaal bezoldiging	8.000	7.000	6.000
Gegevens 2014			
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2014			
Beloning	8.000	7.000	6.000
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Totaal bezoldiging 2014	8.000	7.000	6.000
Individueel WNT-maximum 2014	13.950	9.300	9.300

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

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2015 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum (i.c. € 178.000 x deeltijdfactor) hebben ontvangen. Er zijn in 2015 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

22 Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants zijn ten laste gebracht van de toegelaten instelling, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

	KPMG accountants n.v.	Overig KPMG netwerk	Totaal KPMG
	2015	2015	2015
Onderzoek van de jaarrekening	38.236	-	38.236
Andere controleopdrachten	18.755	-	18.755
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	-	-	-
	56.991	-	56.991

	KPMG accountants	Overig KPMG netwerk	Totaal KPMG
	2014	2014	2014
Onderzoek van de jaarrekening	44.770	-	44.770
Andere controleopdrachten	12.826	-	12.826
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet controlediensten	1.694	-	1.694
	59.290	-	59.290

Overige gegevens

Controleverklaring

De controleverklaring van KPMG is opgenomen op de volgende bladzijde.

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Voorstel tot resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commisarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat ad EUR 1.585.614 is toegevoegd aan de overige reserves.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2015 van Woningstichting Nieuwkoop te Nieuwkoop gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Nieuwkoop per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Alkmaar, 2 juni 2016

KPMG Accountants N.V.

K.G.P. Tegel RA

COLOFON

Uitgave: Woningstichting Nieuwkoop juni 2016

BEZOEKADRES

De Verbinding 10
2421 EX Nieuwkoop

POSTADRES

Postbus 122
2420 AC Nieuwkoop

0172 525 102
info@wst-nieuwkoop
www.wst-nieuwkoop.nl

Tekst: WSN
Ontwerp: Vormgeving Studio B, Nieuwkoop
Print: EVOrepro, Alphen aan den Rijn

WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

Kennedyplein 5-A

2421 EN Nieuwkoop

0172 525 100

www.wst-nieuwkoop.nl

