

WONINGSTICHTING NIEUWKOOP
JAARVERSLAG 2016

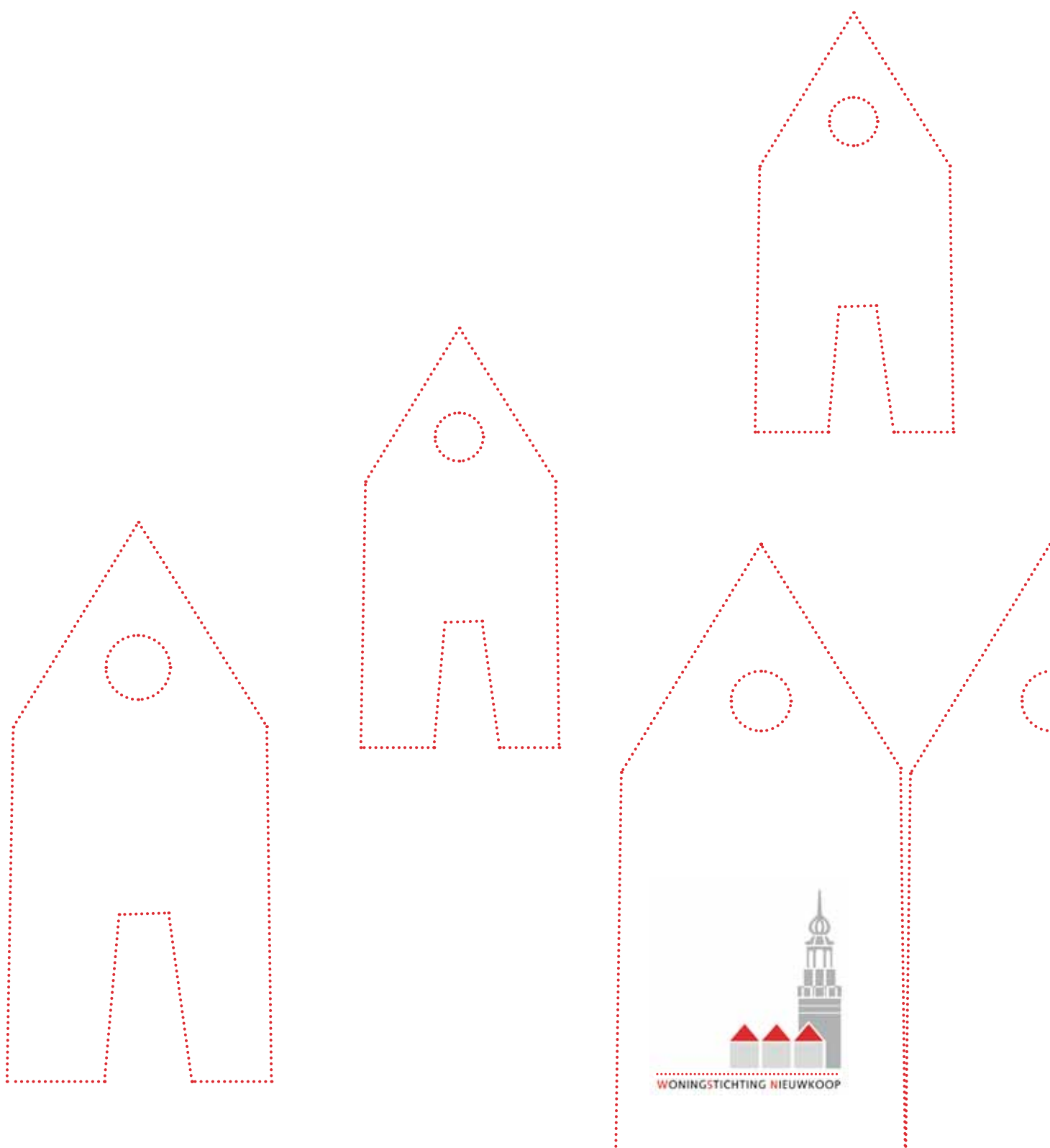
VERBINDEN, VERSTERKEN EN VOORUITZIEN



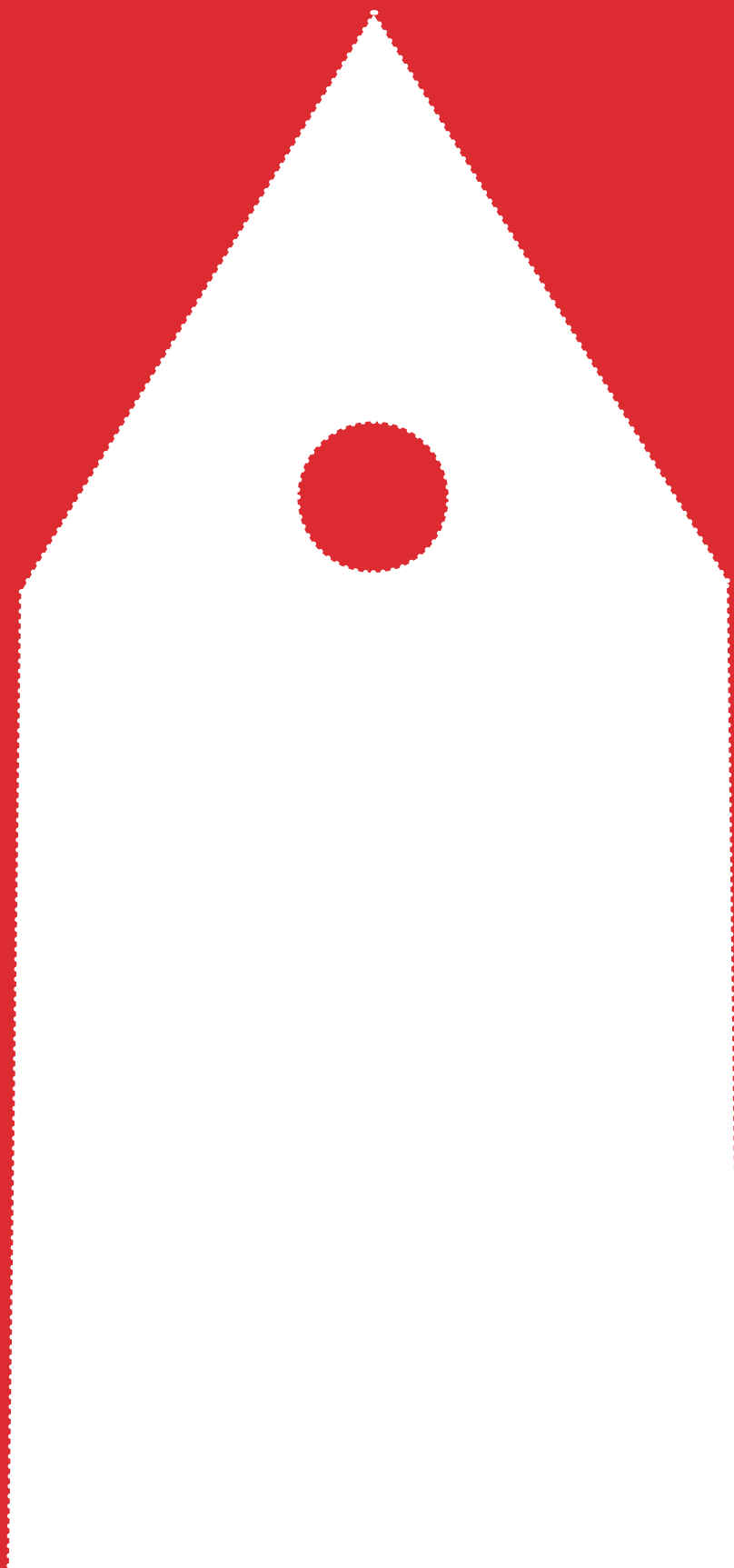
WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

JAARVERSLAG 2016

VERBINDEN, VERSTERKEN EN VOORUITZIEN



BESTUURSVERSLAG 2016



INHOUDSOPGAVE BESTUURSVERSLAG

5		VOORWOORD
8	1	VERBINDEN, VERSTERKEN EN VOORUITZIEN
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
10	1.5	Professionele organisatie
10	1.6	Belangrijkste doelstellingen en prestaties in 2016
12	1.7	Verwachtingen 2017
14	2	VERANTWOORD ONDERNEMEN
15	2.1	Inleiding
15	2.2	De bestuurlijke structuur
15	2.3	Visie op besturen
15	2.4	Juridische structuur
16	2.5	Organisatie Woningstichting Nieuwkoop
16	2.6	De medewerkers van WSN
17	2.7	Diverse P&O zaken in het verslagjaar
20	3	SAMENWERKING MET ANDEREN, LOKALE VERANKERING
21	3.1	Inleiding
21	3.2	HBV Nieuwkoop
21	3.3	Gemeente Nieuwkoop
21	3.4	Inbreng van andere belanghouders
22	3.5	Jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst
22	3.6	Gezamenlijke klachtencommissie met WDA
24	4	GOVERNANCE, CONTROL, RISICOBEBEERSING EN INTEGRITEIT
25	4.1	Inleiding
25	4.2	Control
26	4.3	Risicobebepaling
26	4.4	Significante risico's
27	4.5	Risicobereidheid
28	4.6	Integriteit
28	4.7	Accountant
28	4.8	Benchmark: dienstverlening en bedrijfslasten
30	5	PRESTEREN NAAR VERMOGEN
31	5.1	Inleiding
31	5.2	Financieel beleid en beheer
31	5.3	Investerings- en onrendabele toppen
31	5.4	Financiële resultaten
31	5.5	Toelichting op het vermogen
32	5.6	Marktw waarde
32	5.7	Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid
33	5.8	Toekomstverwachting

35	5.9	Kasstroom en financieringsbehoefte
35	5.10	Huurinkomsten
35	5.11	Bedrijfslasten
36	5.12	Leningen
36	5.13	Liquide middelen
36	5.14	Borgingsplafond WSW
37	5.15	Risicobeoordeling WSW
37	5.16	Beoordeling Aw
37	5.17	Financiële instrumenten
37	5.18	Het beleid inzake risico's (nevenactiviteiten)
38	5.19	Beleggingen en deelnemingen
38	5.20	ICT
40	6	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC) OVER 2016
41	6.1	Inleiding
41	6.2	Onze visie op toezicht en toetsing
42	6.3	Governancecode
44	6.4	Over de Raad van Commissarissen

Voor u ligt het bestuursverslag over 2016 'verbinden, versterken en vooruitzien'. Woningstichting Nieuwkoop (WSN) bouwt aan de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop. Wij vinden betaalbaarheid en beschikbaarheid vanuit een goede basiskwaliteit daarbij het belangrijkste. Wij voelen ons betrokken bij de samenleving van Nieuwkoop. Het bestaansrecht van WSN is door ons werk, het van betekenis zijn voor mensen die niet in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien. Dat is onze primaire doelgroep die wij voldoende betaalbare woningen willen bieden.

WSN is zich bewust dat zij zich als maatschappelijke organisatie moet verantwoorden over de bedrijfsdoelstellingen die zijn gerealiseerd in het verslagjaar 2016 waarbij het niet alleen gaat over de volkshuisvestelijke prestaties (volkshuisvestingsverslag) maar vanzelfsprekend ook over de financiële resultaten en het weerstandsvermogen (continuïteit) op de langere termijn. Ook de compliance (voldoen aan de regelgeving) en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de integriteit en Governance (toezicht), vormen belangrijke onderdelen.

In het afgelopen jaar is, samen met de gemeente Nieuwkoop en met onze Huurdersbelangen Vereniging (HBV), hard gewerkt aan de implementatie van de in 2015 ingegane woningwet. Dat doen wij samen, zodat iedereen begrijpt wat de gevolgen hiervan zijn voor onze investeringsmogelijkheden en welke keuze wij daarbij wel en niet kunnen maken. Zo hebben wij in het afgelopen jaar een scheidingsvoorstel gemaakt tussen onze maatschappelijke activiteiten (DAEB) en de commerciële activiteiten (niet-DAEB). Met als gevolg dat wij een gesplitste exploitatieadministratie moeten gaan voeren. Ook de financiering tussen DAEB en niet-DAEB wordt gescheiden.

Daarnaast zijn wij in het afgelopen jaar ons bezit gaan waarderen op marktwaarde. Hierdoor hebben we op papier ineens een flink hoger vermogen, maar onze kasstromen blijven gelijk.

De gemeente en de HBV hebben door de wet meer invloed op ons beleid. Dat past ook bij het lokaal samen zorg dragen voor de volkshuisvestelijke opgave. Voor het eerst hebben wij in 2016 een zogenaamd volkshuisvestelijke bod aan de gemeente aangeboden waarin WSN

heeft aangegeven wat zij wil en kan bijdragen om de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave te realiseren. Daarnaast hebben wij onze bijdrage mogen leveren bij het tot stand komen van de gemeentelijke woonvisie 2016-2026.

Om onze compliance verder te versterken hebben wij in het afgelopen jaar onze statuten en Governance structuur geactualiseerd op de nieuwe woningwet. Ook is de rol van de toezichthouders in de wet verzwakt en hebben wij de door de Raad onderschreven Governance Code Woningcorporaties toegepast.

Het afgelopen jaar was ook het jaar van de grote opgave van de huisvesting van de statushouders in Nieuwkoop. Samen met de gemeente en onze collega corporaties hebben wij dit voortvarend en met goede resultaten weten op te pakken.

Voor het derde jaar op rij hebben de huurders onze dienstverlening met een hogere waardering gemiddeld met een 7.9 gewaardeerd. Dit zien wij ook terug in de benchmark van Aedes waarin de prestaties van alle corporaties met elkaar vergeleken worden. Ook zijn onze bedrijfslasten weer wat gedaald.

Betaalbaar en passend betekent dat WSN per 1 januari 2016 het passend toewijzen heeft ingevoerd. Kortweg houdt het passend toewijzen in dat een woning qua huurprijs moet passen bij het inkomen van de huurder. Om dit te bereiken heeft WSN bij een groot deel van haar vrijkomende sociale huurwoningen de huurprijs verlaagd.

Betaalbaar en passend betekent dat wij in het afgelopen jaar ook weer hebben geïnvesteerd in Groot Onderhoud, waarmee wij niet alleen het comfort verhogen maar waar mogelijk ook de woonlasten verlagen door het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen.

Eind 2016 zijn wij gestart met de transformatie van Aar en Amstel naar 41 betaalbare (zelfstandige) appartementen voor ouderen. Wij verwachten de woningen rondom de zomer van 2017 op te leveren. Samen met de gemeente zijn wij daarnaast hard aan de slag voor de planontwikkeling om in de komende jaren nog veel meer betaalbare sociale huurwoningen toe te voegen.

De resultaten van 2016 zijn financieel en volkshuisvestelijk positief. Financieel heeft WSN een goed jaar achter de rug met een positief resultaat.

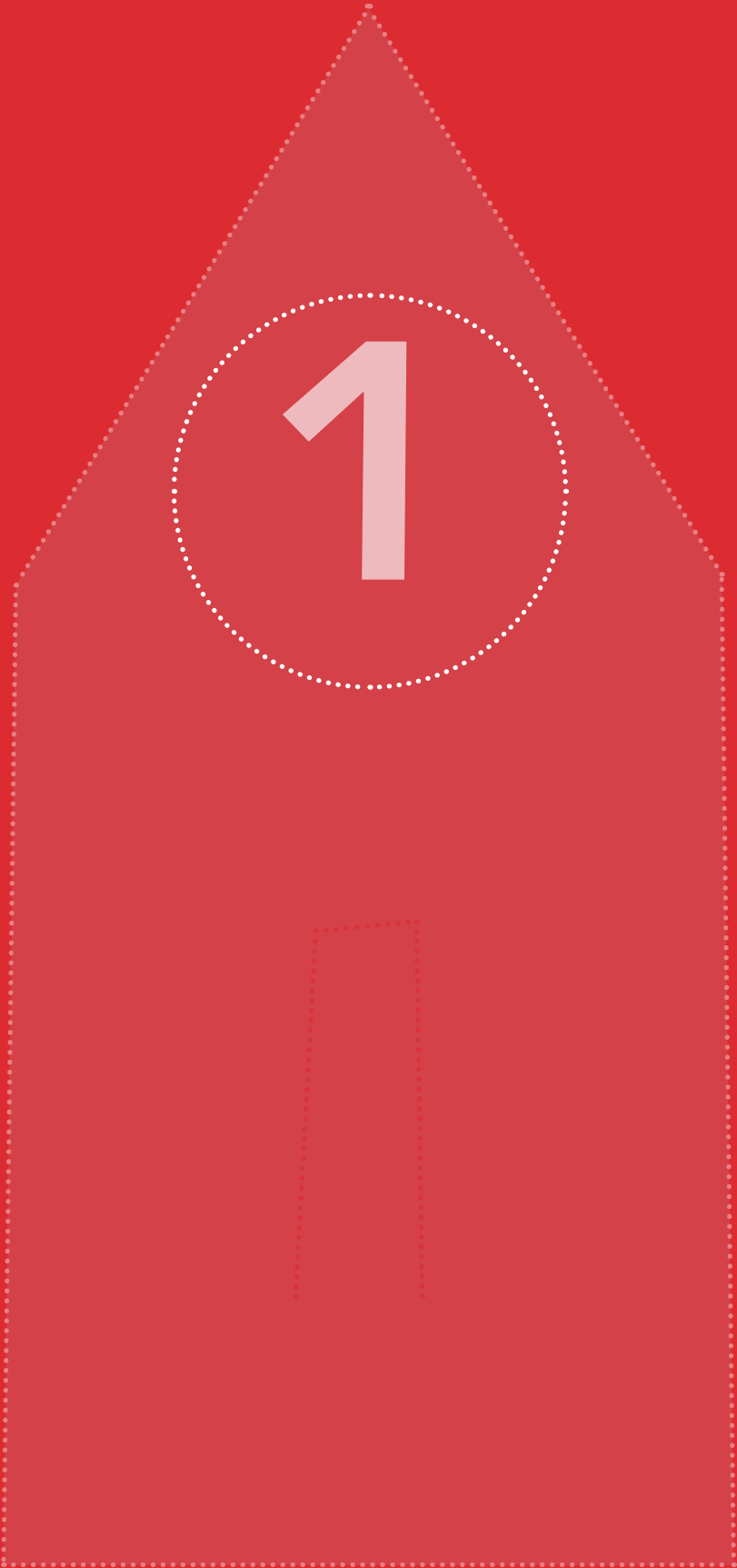
Tot slot

Dankzij de prettige samenwerking en inzet van onze belanghouders, huurdersvertegenwoordiging en alle medewerkers van WSN kunnen wij terugkijken op een succesvol 2016.

Annelies Barnard

directeur-bestuurder





VERBINDEN, VERSTERKEN EN VOORUITZIEN

1.1 INLEIDING

In het ondernemingsplan 'op volle kracht vooruit', is de koers voor de jaren 2014-2018 van WSN beschreven.

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 activiteitenplan voor de periode tot en met 2018, waarbij wij de volgende vier thema's hebben onderscheiden:

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

1.2 DIENSTVERLENING OP ORDE

Eén van de fundamenteën uit ons ondernemingsplan is het optimaliseren van onze dienstverlening en klantbediening. Onze inzet op het intern verbeteren van de primaire processen en versterken van goede bewaking van acties wordt door onze huurders in positieve zin herkend 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.

In het afgelopen jaar hebben wij onze werkzaamheden verder gedigitaliseerd met het implementeren van de woningcartotheek en de inspectieapp.

Om nog beter op te halen wat er speelt bij onze huurders hebben wij regelmatig overleg gevoerd met de HBV. Samen hebben wij daarnaast gewerkt aan het verder versterken en professionaliseren van de HBV en de huurdersparticipatie. Ook is in het afgelopen jaar een derde bewonerscommissie 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. In 2016 hebben wij het passend toewijzen geïmplementeerd. Kort gezegd verlaagt WSN sindsdien een groot deel van haar sociale huurwoningen bij een nieuwe verhuur die normaal gesproken een huurprijs tussen € 628,76 en de € 710,68 hebben, naar € 586,68 of € 628,76 de aftoppingsgrenzen voor huurders met een huurtoeslaginkomen (de primaire doelgroep).

Vanuit de doelstellingen van ons Strategisch Voorraad Beleid werkten wij in 2016 verder aan het dichterbij brengen van de wensportefeuille en het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad. Bij de keuzes die wij hebben gemaakt rondom beheer, onderhoud en woningverbetering zijn wij uitgegaan van wat aansluit bij de vraag van onze (toekomstige) bewoners.

Vanwege de extra grote vraag op de sociale huurwoningen voorraad als gevolg van de grote instroom van statushouders in 2016 heeft WSN haar verkoopbeleid voor wat betreft haar sociale voorraad op on hold gezet. Daarnaast heeft de gemeente gronden ter beschikking gesteld voor de realisatie van extra sociale huurwoningen in de komende jaren.

1.4 REALISEREN VAN PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW

De groot onderhoudswerkzaamheden, waaronder ook energetische maatregelen, aan de 54 woningen aan de Fazantstraat, de Koekoekstraat en de Gruttostraat zijn in begin 2016 succesvol afgerond. In het afgelopen jaar hebben we daarnaast een groot onderhoudsproject van 49 woningen aan de Geitenkamp, vervanging badkamers, keukens en toilet uitgevoerd.

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

Het project om Aar en Amstel om te bouwen naar zelfstandige woningen is eind 2016 opgestart. De verwachting is dat de appartementen rondom de zomer van 2017 worden opgeleverd.

1.5 PROFESSIONELE ORGANISATIE

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

In het afgelopen jaar hebben wij onze Governance structuur passend aan de woningwet 2015 gemaakt. Zo zijn onze statuten aangepast en hebben wij onze reglementen aangepast.

Ook hebben wij een concept voorstel uitgewerkt voor de administratieve scheiding van onze DAEB en niet-DAEB activiteiten.

Dit scheidingsvoorstel, dat medio mei is goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), is er op gericht dat WSN haar doelstellingen zoals vervat in haar ondernemingsplan en het aan de gemeente aangeboden volkshuisvestelijke bod op een beheerste wijze kan realiseren waarbij geborgd is dat de financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht.



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 2016

Onderstaand een overzicht van onze belangrijkste voorgenomen en gerealiseerde prestaties in 2016.

VOORGENOMEN EN GEREALISEERDE PRESTATIES 2016			
Thema	Activiteit	Stand van zaken	Opmerking
Dienstverlening op orde	Professionaliseren en versterken HBV en huurdersparticipatie	Continu	Continu in gesprek met HBV. Drie bewonerscommissies. Koffiegesprekken.
	Kwaliteit dienstverlening	v	KWH meetresultaat: huidige stand van zaken 7.9. B oordeel Benchmark. Digitalisering: opstart woning-Cartotheek en inspectieapp.
Voldoende betaal- en beschikbare voorraad		v	Verkoopbeleid: verkoopstop sociale voorraad. Extra woningen statushouders. Nieuwbouwplannen: Start Aar en Amstel. Planvorming: Verwondering.
	Implementatie woningwet	v	Governancestructuur. Scheidingsvoorstel. Passend toewijzen. Administratieve scheiding.

Vervolg tabel op p. 11

Thema	Activiteit	Stand van zaken	Opmerking
	Gematigd huurbeleid	v	Huurbeleid 2016.
	Monitoren	v	Benchmark.
	Betaalbaarheid/slagingskans		WRV Woningnet.
	Huisvesten bijzondere doelgroepen	v	Contingentenregeling. Huidige samenwerking met zorgorganisaties. Planvorming Aar en Amstel. Statushouders.
	Woningmarktverkenning	v	Onderzoek Companen.
	Woonvisie	v	Vastgesteld in 2016.
	Bod	v	
	Prestatieafspraken	v	Opgestart na vaststelling. Woonvisie najaar 2016.
Kwaliteit Woningvoorraad	Herontwikkeling Aar en Amstel	v	Start realisatie
	Herpositionering Koetshuis	v	Initiatief tijdelijke huisvesting statushouders. Nu: heroverweging i.v.m. aantallen Diensten voor derden Zevenhoven.
	Woonzorgzone Nieuwveen	v	Project stopgezet, plan van aanpak voor herontwikkeling. Nu: varianten studie.
Professionele organisatie	Implementatie Woningwet	v	Governancestructuur: - Statuten - Reglement financieel beleid en Beheer Scheidingsvoorstel. Passend toewijzen. Administratieve scheiding (2017). Aanpassen P&C cyclus.
	Implementatie adviezen visitatie	v	Betrekken stakeholders bij pva statushouders, bod en scheidingsvoorstel. Koffiegesprekken. November Stakeholdersbijeenkomst. Integraliteit verantwoording. Presentatie huishoudboekje aan HBV, gemeente en stakeholders.
	Gezonde bedrijfsvoering	v	Voldoen aan ratio's Update investeringsstatuut Update arbobeleidsplan
DEVA BV	Toekomstige positionering	v	Verkenning diverse toekomst-scenario's. Verkenning Verkoop.

1.7 VERWACHTINGEN 2017

Op diverse plekken in dit jaarverslag worden, naast een terugblik op het verslagjaar 2016, de verwachtingen voor 2017 op het gebied van investeringen, financiering, personeelsbezetting en bijzondere omstandigheden die de

toekomstige resultaatontwikkeling kunnen beïnvloeden besproken.

Volledigheidshalve vermelden wij hier het in de begroting 2017 opgenomen activiteitenprogramma voor 2017.

VERWACHTING ACTIVITEITEN 2017			
Thema	Activiteit	Stand van zaken	Opmerking
Dienstverlening op orde	Professionaliseren en versterken HBV en huurdersparticipatie	Continu in gesprek met HBV, Twee bewonerscie Initiatief tot alternatieve input	Hele jaar
	Kwaliteit dienstverlening Aedesbenchmark minimaal B	KWH meetresultaat - minimaal 7.5	Hele jaar
	Digitalisering	Versterken digitale communicatie	Hele jaar
Voldoende betaal- en beschikbare voorraad	Monitoren passend toewijzen	Norm 90%	2x per jaar
	Bepaalde ruimte middeninkomens in sociale voorraad middeninkomens	Maximaal 10% sociale huurwoningen toewijzen aan	
	Gematigd huurbeleid	Invoering huursom	Q1
	Inkomensafhankelijke huurverhoging		
	Handhaven bezit voor jongeren		Hele jaar
	Monitoren betaalbaarheid/slagingskans	Resultaten volgen in 4e kwartaal	
	Huisvesten bijzonder doelgroepen	Contingentenregeling Huidige samenwerking met zorgorganisaties Planvorming Aar & Amstel Statushouders	Hele jaar
	Doorstroming bevorderen	Inkomensafhankelijke huurverhoging	Q1
	Alternatief aanbod	Onderzoeken tijdelijke contracten	Hele jaar Q3
	In stand houden maatschappelijk vastgoed		Hele jaar
	Prestatieafspraken	Voor 2018 e.v.	Q4
	Bod	Ingediend met positief advies HBV	Q2
	Uitbreiden sociale voorraad	Aar en Amstel 41 woningen Verwondering opstarten Planvorming overige projecten	Q2 Uiterlijk Q4 Hele jaar
	Actualisatie SVB	Jaarlijkse update SVB Conditie-meting (deel bezit)	Q2
Kwaliteit woningvoorraad	Herpositionering Koetshuis (statushouders) en toekomstvisie	Initiatief tijdelijke huisvesting	Q1
	Woonzorgzone Nieuwveen	Haalbaarheidsstudie en initiatief	Q2
	Uitvoeren dagelijks en mutatieonderhoud		Hele jaar

Vervolg tabel op p. 13

Thema	Activiteit	Stand van zaken	Opmerking
	Uitvoering Groot Onderhoud	GO Esdoornstraat/ Chrysantenstraat/ Rozenstraat GO Waterleliestraat/ Simon van Capelweg	Hele jaar
Professionele organisatie			
	Implementatie woningwet	Implementatie scheidingsvoorstel Stelselwijziging	Hele jaar Hele jaar
	Stakeholders	Betrekken stakeholders bij pva statushouders, bod en scheidingsvoorstel Eind november stakeholdersbijeenkomst	Hele jaar
	Gezonde bedrijfsvoering	Voldoen aan ratio's	Hele jaar
	Inkoop	Jaarlijkse beoordeling aannemers/ leveranciers (scherpe inkoop) Actualisatie processen inkoop	Q3
	Dienstverlening	Digitalisering verhuur- mutatieproces Omzetten woninggegevens naar een professionele cartotheek	Q2 Q2
DEVA BV			
	Toekomstige positionering	Verkenning diverse toekomstscenario's	





VERANTWOORD ONDERNEMEN

2.1 INLEIDING

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

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

In totaal bezit WSN 1078 woningen, appartementen, kamers, standplaatsen, woonwagons en intramurale zorgplaatsen voor de verhuur. Daarnaast heeft WSN nog divers maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfs onroerend goed (BOG) en garages in haar portefeuille, waarmee het totaal aantal verhuureenheden uitkomt op 1166.



2.2 DE BESTUURLIJKE STRUCTUUR

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

In oktober 2013 is de huidige directeur-bestuurder, mevrouw Barnard, benoemd als directeur-bestuurder.

2.3 VISIE OP BESTUREN

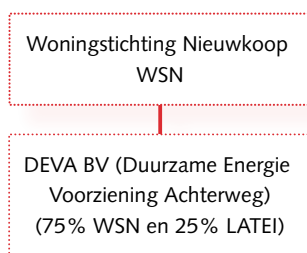
Het bestuur stuurt de organisatie aan en is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen van de

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgevingen voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de organisaties. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen. De werkwijze van het bestuur is beschreven in het 'Bestuursreglement Woningstichting Nieuwkoop'.

2.4 JURIDISCHE STRUCTUUR

WSN beschikt over één dochteronderneming te weten; DEVA BV.



2.4.1 DEVA BV (Duurzame energievoorziening Achterweg)

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

2.5 ORGANISATIE WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

De bestuurder en haar nevenactiviteiten:

Mevrouw ir. J.L. Barnard

Geboren: 7 oktober 1969

Directeur DEVA BV (bezoldigd);

Tot 1-10-2016 Voorzitter Raad van Advies Mainplus (bezoldigd);

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

PE punten 2016: 52 PE.

Er waren in 2016 geen transacties met tegenstrijdige belangen van het bestuur.

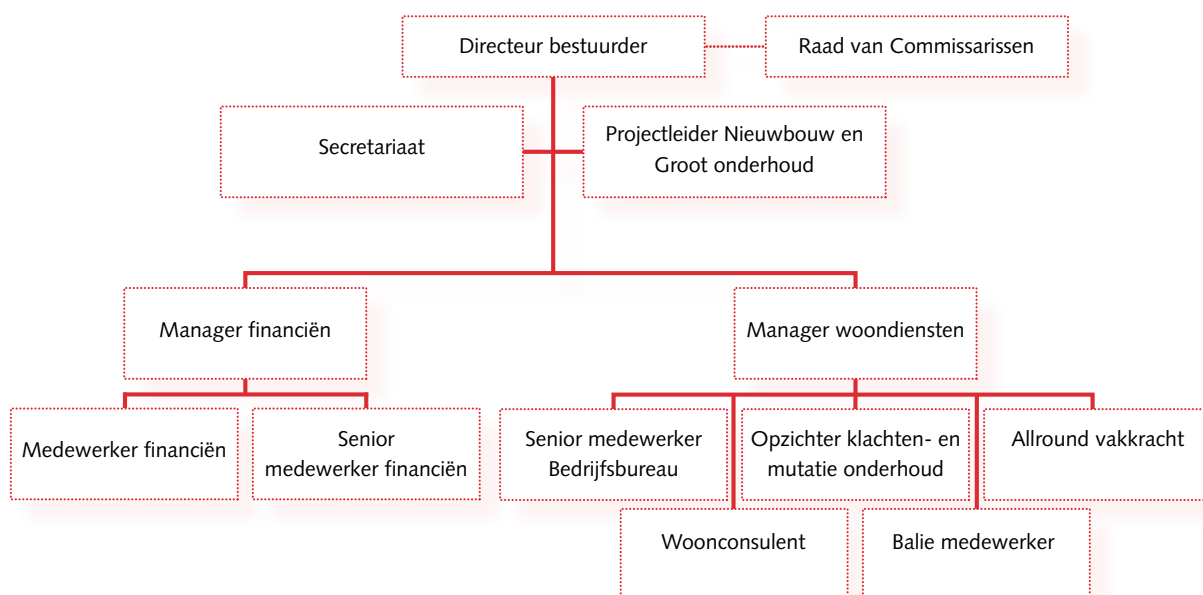
In de MT- vergaderingen tussen de directeur en de managers worden de bestuursbesluiten geagendeerd en besproken. De belangrijkste onderwerpen en besluiten uit dit overleg zijn:

- Het jaarverslag en de jaarrekening 2015 zijn vastgesteld;
- Vier kwartaalrapportages zijn besproken en vastgesteld;
- Jaarplanning projecten en onderhoud 2016;
- Treasury jaarplan 2016;
- BOD 2017 e.v. aan Gemeente Nieuwkoop
- Faseverslag initiatief Koetshuis;
- Aanbesteding Geitenkamp;

- Faseverslag VO Aar en Amstel
- Aanbesteding Aar en Amstel;
- Faseverslag initiatief 12 huurwoningen de Verwondering;
- Faseverslag initiatief 12 huurwoningen Driekoppenland;
- Faseverslag initiatief 20 huurwoningen Teylerspark;
- Meerjaren Onderhouds- Begroting (MJOB);
- Meerjaren Investerings- Begroting (MIB);
- Investerings Begroting Groot Onderhoud (IGO);
- Actualisatie Verkoopbeleid 2017 e.v.
- Aanpassing statuten aan de woningwet;
- Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- (geactualiseerd) Investeringsstatuut;
- Procuratiematrix is geactualiseerd;
- Concept ontwerp scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB
- Jaarplan 2017 en MJB 2017-2026;
- De dPi en dVi zijn goedgekeurd;
- Huurbeleid 2016.

2.6 DE MEDEWERKERS VAN WSN

WSN is een organisatie die zich kenmerkt door korte lijnen, een mentaliteit van aanpakken en een sterk dienstverlenende insteek. De inzet en betrokkenheid van de medewerkers is groot. De personeelsformatie is in het afgelopen jaar als gevolg van de toegenomen activiteiten iets toegenomen en zal ongeveer gelijk blijven in de komende jaren.



ORGANISATIE STRUCTUUR WSN ULTIMO 2016

DE PERSONELE BEZETTING (IN FTE) PER 31-12-2016

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

Projectleider Nieuwbouw en Groot Onderhoud	1,00
--	------

Front-office*Afdeling Woondiensten*

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

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

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

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

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

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

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

Eén persoon was bij ons werkzaam via detachering vanuit WIJde zorg 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
-------------------	------

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

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

Totaal algemeen	11,13
------------------------	--------------

Gedurende het boekjaar 2016 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 11,1 (2015: 11,2). De personele bezetting (in fte) per 31-12-2016 was 11,13.

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

Het ziekteverzuim was in 2016: 2,23% (2015: 5,08%).

Na enkele jaren met een hoog ziekteverzuim als gevolg van tweetal langdurige verzuimsituaties loopt het verzuim verder terug. Incidentele situaties blijven de cijfers in een kleine organisatie sterk beïnvloeden.

2.7.2 Opleidingen

WSN is een relatief kleine organisatie. Dit maakt dat onze medewerkers breed georiënteerd moeten zijn en van veel zaken kennis moeten hebben. WSN vindt het dan ook belangrijk dat haar medewerkers de mogelijkheden krijgen om zich steeds verder te ontwikkelen. In het jaarlijkse planningsgesprek met de medewerkers wordt stil gestaan bij ieders persoonlijk ontwikkelingsplan. Aan het volgen van vakinhoudelijke en persoonsgericht opleidingen, trainingen en seminars wordt dan ook belang gehecht. Daarnaast worden er collectieve en/of in-company opleidingen gevolgd die voor meer medewerkers van belang zijn. Zo hebben er in het afgelopen jaar trainingen plaatsgevonden rondom het omgaan met agressie en het effectiever functioneren. Daarnaast is er een opleiding professioneel inkopen georganiseerd in samenwerking met de collega corporaties uit de regio. In 2016 hebben wij een bedrag van € 17.573 besteed aan opleidingen en trainingen, waarvan € 350 ten laste van in de CAO afgesproken individuele loopbaan ontwikkelingsbudgetten (totaal 2015: € 5.050). De stijging ten opzichte van vorig jaar werd voornamelijk veroorzaakt door de gevolgde opleiding professioneel inkopen.

2.7.3 Inhuur personeel

Op specialistische vakgebieden kiest WSN er regelmatig voor om deskundigen in te huren. Voorgenomen bestedingen worden besproken en besloten in het MT overleg. Omdat er als gevolg van onder andere de grotere instroom van statushouders versneld gewerkt moest worden aan het opzetten van nieuwbouwprojecten hebben wij er voor gekozen hiervoor tijdelijk een extra externe projectleider in te huren.

2.7.4 Arbobeleidsplan

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

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

2.7.5 Bijeenkomsten personeel

In 2016 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.

2.7.6 Ondernemingsraad

In 2016 zijn er 4 formele vergaderingen geweest met de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de OR tweemaal een gesprek gevoerd met de (voltallige) RvC.

In 2016 heeft de OR geadviseerd en meegedacht over de volgende onderwerpen:

1. De OR heeft in 2016 geen advies aanvraag ontvangen.
 2. De OR heeft positief gereageerd op het voorstel van de directie ten aanzien van de evaluatie van de werkkostenregeling 2015.
 3. In de organisatie wordt de werkdruk in pieken als hoog ervaren. Werkdruk is een terugkerend punt op de agenda gebleven.
 4. De OR heeft het personeel, in het kader van POP (persoonlijk ontwikkelingsplan) gesprek, gewezen op de mogelijkheid om gebruik te maken van het persoonlijk budget voor het volgen van opleidingen.
 5. De OR is door directeur-bestuurder geïnformeerd over de aanpassing in de storingsdienst van WSN. Ingangsdatum van de wijziging is 1 januari 2017.
 6. Het Arbobeleidsplan is in 2016 up to date gemaakt en geëvalueerd.
 7. De OR heeft met de externe vertrouwenspersoon, Sophie Kroon, een Dilemmatraining georganiseerd.
- In 2016 is één keer contact gezocht met de extern vertrouwenspersoon (EV). De aard van dit contact was preventief meedenken. Het betrof geen melding van integriteitschending of ongewenst gedrag, zoals omschreven in de Memo voor de medewerkers d.d. 31-3-2014.
 - Daarnaast 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.
 - In december heeft de EV op verzoek van de OR een workshop gefaciliteerd over het onderling bespreekbaar maken van dilemma's binnen WSN.

2.7.7 Vertrouwenspersonen

In 2016 zijn respectievelijk Jolanda de Vries en Sophie Kroon onze interne- en externe vertrouwenspersoon.

SAMENSTELLING OR WSN PER 31-12-2016

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





SAMENWERKING MET ANDEREN, LOKALE VERANKERING

3.1 INLEIDING

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

3.2 HBV NIEUWKOOP

Ook in 2016 is met regelmaat overleg gevoerd met de HBV. Reguliere onderwerpen waren de huurverhoging, het beleid omtrent de verhuringen en de huurprijsbepaling de onderhoudsplanning en de begroting van WSN. Daarnaast zijn uiteraard alle veranderingen vanuit de woningwet aan de orde gekomen. Zo is in 2016 het zogenaamde 'bod' van WSN aan de gemeente ter advisering aan de HBV voorgelegd en is de HBV intensief betrokken bij het komen tot een scheidingsvoorstel voor de DAEB en niet-DAEB tak van WSN. Ook in het proces rondom de prestatieafspraken is de HBV een volwaardig gesprekspartner van de gemeente en de corporaties. De HBV is in 2016 viermaal om een advies gevraagd. Op de adviesvraag rondom het huurprijsbeleid (huurverhoging 2016), het bod aan de gemeente Nieuwkoop en het aangepaste gematigde verkoopbeleid heeft de HBV een positief advies afgegeven.

Op de adviesaanvraag rondom het concept ontwerp scheidingsvoorstel, waarin een voorstel is uitgewerkt voor een nadere uitwerking van de administratieve scheiding DAEB/ niet-DAEB is uitgewerkt, heeft de HBV op de administratieve scheiding een positief afgegeven maar een negatief advies op de voorgestelde extra liberalisatie. WSN wil graag deze extra liberalisatie doorvoeren met als doel haar woningaanbod te differentiëren en de beschikbaarheid van de sociale (ouderen) woningen voor de primaire doelgroep te vergroten. Het concept ontwerpscheidingsvoorstel is inmiddels door de minister goedgekeurd en zal voor 1 juli 2017 definitief moeten worden ingediend.

3.3 GEMEENTE NIEUWKOOP

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



Grondoverdracht 'De Verwondering'

opgave in het algemeen en de lopende projecten is er veel contact geweest rondom de extra opgave van de huisvesting van statushouders en is samen hard gewerkt aan het komen tot een goed Plan van Aanpak voor de realisatie van deze opgave. Daarnaast heeft WSN intensief meegedraaid en haar input mogen leveren aan het komen tot een gemeentelijke woonvisie. Vervolgens is in het vierde kwartaal gestart met het uitwerken van prestatieafspraken.

Ook de gemeente is betrokken bij de uitwerking van de administratieve scheiding en heeft na de afstemming hierover in diverse bijeenkomsten een positieve zienswijze afgegeven.

3.4 INBRENG VAN ANDERE BELANGHOUDERS

Ook in het afgelopen jaar is er frequent contact geweest met al onze belanghouders. Zo is er in 2016 samen met alle partners in Kaleidoskoop gezocht naar een bestendige oplossing om Kaleidoskoop als cultuurhuis voor Nieuwkoop te behouden en hier een goede invulling aan te geven.

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

3.5 JAARLIJKSE STAKEHOLDERSBIJEENKOMST

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

Gastpreker was Wouter het Hart, tevens schrijver van het boek 'De verdraaide organisatie'. Met alle aanwezigen discussieerden wij over de 'bedoeling' van onze organisaties en onze samenwerking en hoe wij er voor zorgen dat wij daar zo dicht mogelijk bij blijven.

3.6 GEZAMENLIJKE KLACHTENCOMMISSIE

Woningstichting Nieuwkoop heeft samen met Woondiensten Aarwoude (WDA), in nauw overleg met haar beide huurdersorganisaties, een onafhankelijke klachtencommissie. De klachtencommissie buigt zich alleen over klachten van huurders over de uitvoering van het door WSD en WDA gevoerd beleid, waarbij de huurder belang heeft.

De klachtencommissie heeft in 2016 twee klachten ontvangen van huurders van WSN. Beide klachten werden ontvankelijk verklaard, echter een klacht is door de klagende partij teruggetrokken omdat tussen huurder en de eigen verzekeringsmaatschappij al tot overeenstemming was gekomen. De andere klacht is behandeld door de klachtencommissie. Bij beide klachten ging het over ontevredenheid over de kwaliteit van hang- en sluitwerk van de huurwoning naar aanleiding van een inbraak. WSN repareert en herstelt uiteraard kapot hang- en sluitwerk, maar is niet verplicht tot het aanbrengen van zwaarder hang- en sluitwerk na een dergelijke - uiteraard voor de bewoners zeer vervelende- gebeurtenis. Dit oordeelde ook de klachtencommissie. Ook kreeg WSN het advies meer aandacht te besteden aan voorlichting en verwachtingsmanagement. Dat advies wordt momenteel opgevolgd. Door de HBV is, naar aanleiding van meerdere inbraken in huurwoningen in Nieuwkoop, eveneens aan-

dacht voor het onderwerp kwaliteit hang- en sluitwerk gevraagd. WSN heeft voor haar voor 2017 in haar voornemens dan ook opgenomen te onderzoeken wat de huidige en mogelijke gewenste kwaliteit van hang- en sluitwerk is om zo nodig haar beleid hierop aan te passen.

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

In 2016 zijn zowel het plaatsvervangend lid als het vaste lid op voordracht van de huurdersverenigingen herbenoemd.

PER 31 DECEMBER 2016 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	01.03.2020
Mevr. M.P. Barnhoorn	Lid op voordracht van corporaties	01.03.2018
Dhr. F.W.J. den Ottolander	Plaatsvervangend lid op voordracht van huurdersverenigingen	01.03.2019





GOVERNANCE, CONTROL, RISICOBEBEERSING EN INTEGRITEIT

4.1 INLEIDING

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

4.2 CONTROL

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

Verder heeft de accountant in 2016 een managementletter over de door haar uitgevoerde interim controle over 2016 opgesteld. Deze is in het begin van 2017 in de Raad besproken. De algemene lijn van deze rapportage is:

- dat WSN een adequate voortgang van de in voorgaande jaren gerapporteerde verbeterpunten laat zien;
- WSN 'in control' is;
- de implementatie van de woningwet en met name de uitwerking van de administratieve scheiding nog onzekerheden kent;
- en dat evenzo geldt voor de uitwerking van het jaarwerk 2016 als gevolg van de onzekerheden n.a.v. inhoud en vertraagde publicatie van het waarderingshandboek.

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

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

- Statuten (2016);
- Reglement Raad van Commissarissen (2016);

- Bestuursreglement (2016);
- Reglement Financieel Beleid en Beheer (2016);
- Treasury statuut (2015);
- Treasury jaarplan 2016;
- Het verbindingsstatuut (2014);
- Het investeringsstatuut (2016)
- Procuratie reglement (2016);
- Gedragscode en handhaving (2015);
- Klokkenluidersregeling (2015);
- Strategisch vastgoed beleidsplan (2016);
- Huurbeleid (2016);
- Verkoopbeleid (2016);
- Arbobeleidsplan (2015);
- Bod aan de gemeente Nieuwkoop 2017 e.v. (2016);
- P&C cyclus (continu) bestaande uit begroting/meerjarenprognoses, kwartaalrapportage en jaarverantwoording;
- Toepassing door WSN van Governancecode woningcorporaties 2015, Aedescode.

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

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



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

In 2016 zijn via de kwartaalrapportages de tot dan toe gerealiseerde prestaties kritisch getoetst aan de begrote activiteiten. Deze toetsing is zowel inhoudelijk als financieel van aard geweest. Deze rapportages zijn met het bestuur, het MT en met de Raad van Commissarissen besproken.

WSN kent vaste werkoverlegstructuren; elke twee weken vindt managementoverleg plaats, waarbij de lopende gang van zaken wordt besproken en gemonitord. De hieruit voortvloeiende acties en besluiten worden afzonderlijk vastgelegd. Op afdelingsniveau vindt ook regelmatig overleg plaats.

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

4.3 RISICOBEBEERSING

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

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

Het belang van risicobebatering wordt bij WSN breed gedragen. Het expliciet maken van risico's, de bebatring hiervan en de risicobereidheid op verschillende niveaus en het inbedden in de organisatie is een volgende stap.

De structuur hierbij moet duidelijk maken dat de verantwoordelijkheid van strategische risico's bij de beleidsbepalende functies ligt en dat operationele risico's onderdeel uitmaken van de processen.

Tot in de loop van dit jaar werden de belangrijkste risico's middels een stoplicht model in kaart gebracht en per kwartaal besproken in het MT en de bijeenkomsten van de Raad van Commissarissen. Om als lerende organisatie het risicomangement hoger op de agenda te zetten en te werken met een meer gestructureerde aanpak zijn wij in 2015 gestart met de jaarlijkse analyse op basis van het risicomodel van het WSW. In dit model worden risico's ingedeeld op basis van de kans dat het risico zich voordoet, afgezet tegen de impact die het risico heeft op de organisatie. In de komende jaren willen wij toewerken naar het gebruik van een breder risicomangementsysteem.

4.4 SIGNIFICANTE RISICO'S

Het maatschappelijke karakter van ons werk betekent dat de overheid een belangrijke belanghouder is. De afgelopen jaren zijn wij geconfronteerd met nieuwe wet- en regelgeving die op verschillende gebieden risico's met zich meebrengen die niet altijd op voorhand goed in te schatten zijn. Wij proberen zo nel mogelijk te anticiperen op veranderingen en brengen de impact (risico's) hiervan in kaart waardoor wij in staat zijn (tijdig) te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving. Zo hebben wij in het afgelopen jaar gewerkt met een plan van aanpak voor de implementatie van de woningwet. Uiteraard zullen ook afdoende maatregelen worden genomen om deze risico's te beheersen.

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

4.4.1 Verkoop onder Voorwaarden

WSN heeft een relatief grote hoeveelheid onder voorwaarden verkochte woningen. WSN heeft weliswaar al in 2013 deze vorm van verkoop afgeschaft maar de uitstaande voorraad kan een risico vormen voor WSN. Om de mogelijk hieruit volgende liquiditeitsrisico's te bewaken monitort WSN dit risico aan de hand van een rekenmodel dat inzicht geeft in verschillende mogelijke scena-

rio's en volgt WSN (de uitkomsten) van het rekenmodel. De tot op heden te lopen risico's zijn door WSN te dragen en de nieuwste praktijk resultaten geven vooralsnog geen aanleiding tot aanpassing van het risicoprofiel.

4.4.2 Zorgvastgoed

WSN heeft relatief veel zorgvastgoed. De ontwikkelingen in wet en regelgeving rondom het scheiden van wonen en zorg kan zijn consequenties hebben voor de 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. Deze rapportage wordt besproken in het MT en met de Raad van Commissarissen. De conclusie is dat de nieuwbouw toekomstbestendig is en dat de partners voldoende sterk en solvabel zijn.

Het risico zit met name in de toekomstwaarde van het oude verzorgingshuis Het koetshuis. Dit verzorgingshuis is in 2014 leeg komen te staan. Voor dit verzorgingshuis zijn gesprekken gaande met de gemeente Nieuwkoop over het tijdelijk gebruik voor de huisvesting van statushouders. Dit tijdelijk gebruik zal wel een investering in het gebouw vragen welke is ingerekend in de meerjaren prognose. Eind 2016 is het de transformatie/bouw van het andere lege verzorgingshuis Aar & Amstel naar appartementen opgestart. Los van de oude verzorgingshuizen heeft WSN ook enkele wat meer specifiek zorgvastgoed in haar bezit waarvan de exploitatiewaarde sterk afhankelijk is van de continuïteit van het huurcontract. Los van de jaarlijkse analyse vindt er regelmatig bestuurlijke afstemming met de betrokken organisaties plaats.

4.4.3 Opgave herontwikkeling en nieuwbouw

In onze meerjarenprognose is een aanzienlijke opgave van herontwikkeling en nieuwbouw opgenomen. Daarvoor willen wij grondposities gebruiken die wij hebben maar zullen wij ook grond van derden moeten verkrijgen. Wij zijn met de gemeente constructief in gesprek om onze plannen af te stemmen op de visie van de gemeente. De gemeente heeft door de woningwet een prominentere rol gekregen bij de invulling van ons investeringsprogramma. De nieuwe woonvisie van de gemeente, woonvisie gemeente Nieuwkoop 2016-2026 en de hieruit volgende jaarlijkse prestatieafspraken moet duidelijkheid geven over de slaagkansen van onze herontwikkeling- en nieuwbouwdoelstellingen.



4.4.4 Liquiditeit en rente risico

Een ander belangrijk risico is het renterisico. Het renterisico op vreemd vermogen is aanzienlijk, niet alleen op onze huidige lening portefeuille maar ook voor mogelijke toekomstige financieringen. Het risico wordt beperkt doordat WSN geen leningen met een variabele rente kent en het renterisico onder de oude WSW-grens blijft. Hoewel WSN ruimte heeft voor het doen van vervroegde aflossingen biedt de huidige lening portefeuille weinig tot geen ruimte om dit zonder boetebedragen te doen. De huidige over-liquide positie biedt mogelijk ruimte om toekomstige investeringen naar voren te halen en daarmee mogelijk ook meer flexibiliteit in de leningenportefeuille aan te brengen.

4.4.5 Compliance risico's

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

4.5 RISICOBEREIDHEID

Op strategisch niveau zijn de beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties en de invloed van de overheid een hoog risico. Deze zijn niet direct door ons te beïnvloeden of te beheersen. Door meer de verbinding te zoeken met de

gemeente en samen inhoud aan de woonvisie te geven kunnen wij het risico enigszins beperken. De invloed van de overheid valt in dezelfde categorie qua beheersbaarheid. Wij volgen de politieke ontwikkelingen nauwlettend zodat wij in staat zijn om tijdig in te spelen op wijzigingen en houden bij onze toekomstplannen rekening met meerder scenario's.

Operationeel zijn onze risico's gemiddeld. Om de effectiviteit van de organisatie te vergroten, gaan wij nog meer inzetten op processturing en waar mogelijk gebruikmaken van de functionaliteiten die automatisering ons biedt om risico's te beperken. Met de basis op orde, zijn wij in staat om sturing beter te ondersteunen met betrouwbare informatie.

De grote financiële risico's doen zich met name voor bij projectontwikkeling. Beheersbaarheid van kosten, stijging van bouwkosten en voorkomen van faalkosten tellen zwaar. Voor de komende 10 jaren is € 25,2 miljoen aan investeringen ingerekend, waarvoor nog geen concrete afspraken zijn gemaakt.

4.6 INTEGRITEIT

Integriteit is belangrijk in onze bedrijfscultuur. Naast de gedragscode en het handhavingprotocol beschikt WSN ook over een klokkenluidersregeling. In 2016 is hiervan geen gebruik gemaakt. Om het bewust zijn over omgangsvormen en al dan niet ongewenst gedrag bespreekbaar te houden heeft in het afgelopen jaar ook een dilemma training onder begeleiding van de Externe Vertrouwenspersoon plaats gevonden.

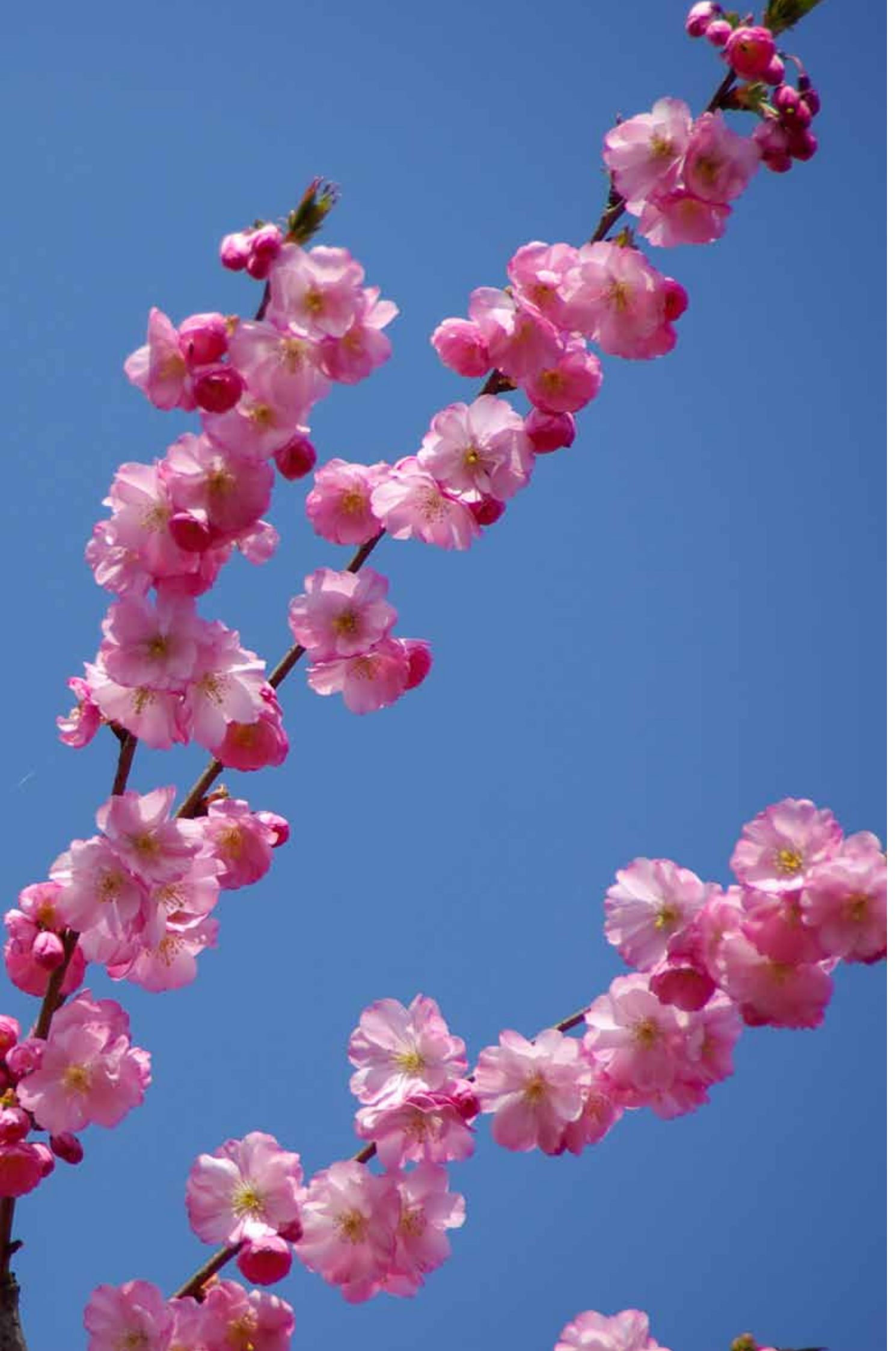
4.7 ACCOUNTANT

De accountant van WSN is KPMG. De accountant is benoemd door de Raad van Commissarissen. Naast de controleverklaring brengt de accountant een managementletter en een accountantsverslag uit, die allebei met de Raad van Commissarissen worden besproken. Verder verstrekt KPMG een tweetal Assurance rapporten op grond van het controleprotocol 2016 en een rapportage van feitelijke bevindingen inzake het kasstroomoverzicht ten behoeve van het WSW.

De accountant heeft de vergadering waarin de jaarrekening 2015 en die waarin de managementletter en het accountantsverslag werd behandeld bijgewoond. Ook is het controleplan 2016 met de accountant besproken.

4.8 BENCHMARK: DIENSTVERLENING EN BEDRIJFSLASTEN

Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. In 2016 werd de benchmark voor het derde jaar gepubliceerd. Onze huurders waarderen onze dienstverlening conform de methodiek van de benchmark met een 7,9. Onze bedrijfslasten kwamen uit op € 860,- per woning. In beide categorieën hebben wij ons verbeterd sinds vorig jaar en scoren we iets beter dan de gemiddelde woningcorporaties.





PRESTEREN NAAR VERMOGEN

5.1 INLEIDING

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

5.2 FINANCIËEL BELEID EN BEHEER

Op grond van artikel 55a van de woningwet moeten corporaties een reglement financieel beleid en beheer (RFBB) opstellen. De wet vermeldt als achterliggende doelstelling dat een dergelijk reglement waarborgt dat de financiële continuïteit van woningcorporaties niet in gevaar wordt gebracht. Het reglement financieel beleid en beheer is in 2016 opgesteld en aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ter goedkeuring voorgelegd. De goedkeuring is in 2016 verkregen en de implementatie zal in 2017 nader worden vormgegeven.

Met het reglement worden de normen vanuit het investeringsstatuut, treasury statuut en het verbindingenstatuut in een breder financieel (normen) kader geplaatst. Het RFBB neemt een belangrijke plaats in bij het totale toezichts- en toetsingskader van de corporatie.

5.3 INVESTERINGEN EN ONRENDABELE TOPPEN

In 2016 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Wel is een start gemaakt met de werkzaamheden aan Aar&Amstel, groot onderhoud (De Geitenkamp e.o.) en de voorbereiding van diverse andere projecten.

5.4 FINANCIËLE RESULTATEN

In de jaarrekening 2015 was het resultaat op basis van de destijds geldende grondslagen van waardering en resultaatbepaling € 1,6 miljoen positief. Met de herwaardering van de materiële vaste activa via het eigen vermogen nam het eigen vermogen toe met € 7,8 miljoen. Dit hoge totaalresultaat werd met name veroorzaakt door de hogere waardering van de bedrijfswaarde van sociaal vastgoed als gevolg van in de begroting 2016 e.v. doorgevoerde beleidskeuzes.

Voor de jaarrekening 2016 geldt een nieuwe verslaggevingsrichtlijn en zijn de grondslagen van waardering en resultaatbepaling veranderd. Het voor de stelselwijziging herrekenende resultaat over 2015 bedraagt € 4,3 miljoen positief. Op basis van de stelselwijziging is het eigen vermogen per 1 januari 2016 herrekenend. Het eigen vermogen is per 1 januari 2016 toegenomen met een bedrag van ruim € 51 miljoen. De invloed van deze wijziging in waarderingsgrondslag op het resultaat na belastingen over 2015 bedraagt in totaal ca. € 2,8 miljoen positief. Vanwege de stelselwijziging is het resultaat 2016 minder goed vergelijkbaar met de begroting. De (categoriale) kosten en opbrengsten zijn in lijn met de begroting over 2016.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2015 zijn herrekenend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen. Op basis van deze stelselwijziging is het eigen vermogen per 1 januari 2015 herrekenend. Het eigen vermogen is per 1 januari 2015 toegenomen met een bedrag van bijna € 55 miljoen.



5.5 TOELICHTING OP HET VERMOGEN

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

Op grond van de nieuwe Woningwet en daarop aangepaste verslaggevingsrichtlijnen moet Woningstichting Nieuwkoop in 2016 het bezit in exploitatie waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen (basis versie voor woningen en full versie voor het overige bezit) en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van dit jaarverslag.

Dat betekent dat dus ook het sociaal vastgoed in exploitatie met ingang van 2016 gewaardeerd wordt op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze wijziging wordt als stelselwijziging verwerkt en gepresenteerd in de jaarrekening 2016. Als gevolg van deze wijziging is het vermogen van Woningstichting Nieuwkoop toegenomen met een bedrag van € 51.309.000 (incl. aanpassingen belastinglatentie) op 1 januari 2016. Dit bedraagt een toename van het vermogen van 141% en komt hiermee uit op een bedrag van € 87.680.000.

Deze wijziging in de waardering resulteert dus in een aanzienlijke toename van het in de balans gepresenteerde eigen vermogen. Deze vermogensstijging kan de indruk wekken dat de financiële armslag is toegenomen, wat natuurlijk niet vanzelfsprekend is. De financiële armslag van Woningstichting Nieuwkoop wordt met name bepaald door de bedrijfswaarde van het bezit in exploita-



tie wat betrekking heeft op het intern geformaliseerde beleid en de financiële vertaling hiervan. De manier waarop het vastgoed in de jaarrekening wordt vertaald in een waarde, heeft daar geen directe invloed op en maakt Woningstichting Nieuwkoop niet rijker.

Ultimo 2016 is uit hoofde van de waardering tegen marktwaarde een bedrag € 67.555.000 aan ongerealiseerde herwaardering in de overige reserves begrepen. De realisatie hiervan is sterk afhankelijk van het gevoerde beleid van WSN. De mogelijkheden voor een corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het sociale bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Ook is verkoop niet passend in ons ondernemingsplan waar betaalbaarheid voorop staat en vanuit beschikbaarheid er een gematigd verkoopbeleid is. Ons beleid hebben wij verwerkt in de bedrijfswaarde. Op basis van deze bedrijfswaarde is naar verwachting bij ongewijzigd beleid € 13 miljoen van de ongerealiseerde herwaardering realiseerbaar op lange(re) termijn, en € 54,5 miljoen niet bij voortzetting van het huidige beleid of eerst op zeer lange termijn.

5.6 MARKTWAARDE

De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdien capaciteit van de woningcorporatie, maar het vereist wel een nadere analyse om de betekenis van deze extra informatie beleidsmatig te kunnen duiden. De marktwaarde toont namelijk een andere invalshoek op de bestaande verdien capaciteit van het vastgoed. Het beleidsmatige uitgangspunt, dat het vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen, zoals vastgelegd in de portefeuillestrategie wordt geëxploiteerd, blijft van kracht. Ondanks de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat, wordt niet gekozen voor een marktconforme exploitatie. Daarnaast is het belangrijk om te beseffen dat als gevolg van de gewijzigde waarderingsgrondslagen er natuurlijk geen aanvullende of extra financiële ruimte is ontstaan voor het realiseren van aanvullende investeringen, boven de inmiddels door ons voorgenomen investeringen.

5.7 EFFECTIVITEIT EN EFFICIENCY VAN HET GEVOERDE BELEID

Door de marktwaarde als uitgangspunt te nemen voor de waardering van het vastgoed, wordt een marktconforme exploitatie van het vastgoed het referentiekader

waartegen het door Woningstichting Nieuwkoop gevoerde beleid kan worden afgezet. Iedere beleidskeuze die als gevolg heeft dat de gepresenteerde marktwaarde niet zal worden gerealiseerd, dient inhoudelijke dan wel volkshuisvestelijk gerechtvaardigd te zijn.

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

- de **volkshuisvestelijke bestemming** is gebaseerd op de portefeuillestrategie en gericht op doorexplotatie en de streefhuren welke passen bij de verwachte ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep, de wensportefeuille en de prestatieafspraken die in dit kader met de gemeente gemaakt worden;
- de **bedrijfsmatige bestemming** wordt veroorzaakt door extra kosten die onvermijdelijk dan wel aantoonbaar nodig zijn, zoals extra kosten voor woonruimteverdeling, sociaal beheer en onderhoudskosten en de extra administratieve lasten als gevolg van de bijzondere eisen die aan corporaties worden gesteld op het terrein van verslaglegging en verantwoording (compliance). Sectorspecifieke benchmarks dragen bij aan de beoordeling van ons kostenniveau in relatie tot de geleverde kwaliteit;
- Het uitgangspunt van Woningstichting Nieuwkoop, gebaseerd op de vraag volgend uit woningmarktonderzoek en prestatieafspraken, is het **blijvend exploiteren** van een vastgoedportefeuille waarbij er sprake is van een evenwichtige verdeling van passende en betaalbare huurwoningen. Transformatie van de vastgoedportefeuille is hierbij belangrijk waarbij de ambitie is dat over de jaren heen deze vastgoedportefeuille (woning voorraad) stabiel blijft. Op deze wijze wordt geborgd dat er op de lange termijn voldoende passende en betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn en dat van verkoop geen sprake is. Dit in tegenstelling bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat waar verkoop een belangrijk onderdeel uitmaakt van de uiteindelijke toegekende waarde.

Bovenstaande factoren veroorzaken de belangrijkste verschillen tussen marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde. Belangrijk uitgangspunten voor de financiële continuïteit van de organisatie en de blijvende exploitatie van een passende en betaalbare vastgoedportefeuille is dat er ook rekening wordt gehouden met keuzes welke nog niet tot uitdrukking komen in de waardering en dus het vermogen ultimo 2016. Twee belangrijkste aspecten hierbij zijn:

- het beoordelingskader voor de risicobeoordeling door het WSW en de continuïteitsbeoordeling door de Autoriteit woningcorporaties vormen de basis voor onze financiële sturing. Ter borging van de financiële continuïteit kan een **risicobuffer** gehanteerd worden bij de sturing op de solvabiliteit van Woningstichting Nieuwkoop;
- het onrendabel deel van de **beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit**, is gebaseerd op de portefeuillestrategie en de daarover gemaakte afspraken met huurders en gemeente. De hoogte van de voorgenomen investeringen staan in een juiste verhouding tot de volkshuisvestelijke prestaties die ermee worden geleverd. De realisatie van deze investeringen worden mogelijk gemaakt vanuit het huidige beschikbare vermogen.



5.8 TOEKOMSTVERWACHTING

Ons jaarplan 2017 staat beschreven in paragraaf 1.7. In onze meerjarenprognose is een aanzienlijke opgave van herontwikkeling en nieuwbouw opgenomen. Wij realiseren in de eerste komende vijf jaar 85 DAEB-woningen (ca € 7,8 miljoen). Voor de periode daarna (2022-2026) zijn 75 DAEB-woningen in de meerjarenbegroting opgenomen.

Bij 207 woningen voeren wij t/m 2021 woningverbeteringen door (investering DAEB € 5,1 miljoen en niet-DAEB € 18.000).

In de meerjarenbegroting 2017-2026 van WSN zijn voor de komende jaren de volgende positieve resultaten voor de administratief gescheiden DAEB en niet-DAEB-tak geprognosticeerd. Bij de administratieve scheiding dienen de DAEB en niet-DAEB tak levensvatbaar te zijn, door te

DAEB	NORM	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR*	min. 1,40	2,22	2,07	2,13	1,87	2,15	2,37	2,35	2,09	2,30	2,30
DSCR	min. 1,00	1,20	1,19	1,23	1,21	1,16	1,29	1,27	1,28	1,29	1,35
Solvabiliteit (beklemd)	min. 20%	51%	53%	55%	57%	60%	61%	62%	64%	65%	67%
LTV**	max. 75%	62%	57%	54%	54%	52%	50%	49%	47%	45%	43%
Dekkingratio**	max. 70%	32%	31%	30%	30%	30%					
Direct rendement	n.v.t.	3,5	2,9	3,0	2,7	3,4					

* gesaldeerd voor rente interne lening

** gesaldeerd voor interne lening

NIET-DAEB	NORM	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	min. 1,80	4,09	5,37	6,74	11,63	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
DSCR	min. 1,00*	0,51	0,79	1,06	0,56	0,56	34,17	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Solvabiliteit	min. 40%/ max 60%**	61%	66%	69%	74%	81%	82%	82%	83%	83%	84%
LTV***	max. 75%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Dekkingratio	max. 70%	23%	18%	15%	8%	0%					
Direct rendement	n.v.t.	4,8	4,7	4,9	4,8	5,1					

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

** bij aanvang van de administratieve scheiding

*** gesaldeerd voor interne lening

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

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

voldoen aan de normen voor de relevante ratio's. Zowel bij de DAEB als niet-DAEB tak blijven de ratio's voldoen aan de gestelde normen. De beoogde verschuiving van enkele woningen van de DAEB naar de niet-DAEB tak is goed realiseerbaar. In bovenstaande tabel zijn de financiële ratio's en normen opgenomen.

Het scheidingsvoorstel is medio mei 2017 goedgekeurd door de Aw.

Vanzelfsprekend dient hierbij opgemerkt te worden dat het in voornoemde meerjarenbegroting gaat om de geprognosticeerde verwachtingen voor de komende 10 jaar. In deze periode is het vanzelfsprekend goed denkbaar dat externe invloeden bepalende ratio's sterk kunnen beïnvloeden. Vanuit deze gedachte heeft WSN ook diverse gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op onder andere de volgende onderdelen:

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

In de situatie dat alle factoren een ongewenste richting op bewegen en er zodoende een meest ongunstig scenario ontstaat, zal WSN nog steeds aan enkele mogelijke knoppen kunnen draaien om te blijven voldoen aan de gevraagde ratio's en zodoende continuïteit kunnen bieden, zoals:

- Verkoopbeleid; ophogen aantal te verkopen woningen
- Groot Onderhoud; vooralsnog worden alle woningverbeteringen uitgevoerd, zonder extra huurverhoging; veel corporaties rekenen deze wel in
- Ambitie aanpassen; WSN heeft een grote ambitie als het gaat om betaalbaarheid en het toevoegen van extra woningen; als het water aan de lippen komt kan WSN hierbinnen in samenspraak met haar huurders (HBV) en gemeente de ambities verlagen.

De solvabiliteit over 2016 is 59% (2015: 56%). Op basis van de oude waarderingsgrondslagen bedroeg die over 2015 35%. De huidige solvabiliteit is een goed vertrekpunt voor de activiteiten ten dienste van de doelstelling de komende jaren.

De liquiditeit (current ratio) bedraagt 2,57 (2015: 1,31). Dit kengetal wordt bepaald door de vlottende activa te delen door de vlottende passiva. De toename wordt veroorzaakt door het tijdelijke hoge liquiditeitspositie als gevolg van enkele uitgestelde investeringen. Uit de vergelijking van vlottende activa en vlottende passiva blijkt een financieringsoverschot van ca. € 3,5 miljoen (vorig jaar € 1,0 miljoen). WSN is goed in staat om schommelingen in haar betalingsverplichtingen te voldoen door een combinatie van liquiditeitspositie en financieringsruimte in een flexibele lening (€ 3 miljoen) en het in paragraaf 5.14 toegelichte borgingsplafond van het WSW.

Ondanks de positieve financiële resultaten beseffen wij ons dat we de veranderingsopgave ook de komende periode moeten vasthouden. We staan voor de nodige uitdagingen met zicht op diverse investeringen die nog niet voldoende concreet waren om in de meerjarenbegroting 2017-2026 op te nemen.

5.9 KASSTROOM EN FINANCIERINGSBEHOEFTE

Het totaal van de liquide middelen is in 2016 toegenomen met ca. € 1,9 miljoen. De mutatie wordt toegelicht in het kasstroomoverzicht in de jaarrekening en bestaat uit de volgende kasstromen.

5.9.1 Operationele kasstroom

De operationele kasstroom wordt gevormd door het bedrijfsresultaat minus de financierings- en VPB-uitgaven. De financiële continuïteit van een woningcorporatie wordt primair bepaald door de mogelijkheid om de rentelasten op de opgenomen leningen te kunnen betalen uit het bedrijfsresultaat. In 2016 was de kasstroom uit operationele activiteiten € 1,9 miljoen positief.

5.9.2 (Des)investeringskasstroom

De (des)investeringskasstroom wordt gevormd door de investeringsuitgaven in nieuwbouw en bestaand bezit minus de netto verkoopopbrengsten. In 2016 is minder geïnvesteerd dan was begroot vanwege het later kunnen starten met de herontwikkeling van Aar&Amstel. De verkopen waren hoger dan begroot. De kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten in 2016 was daardoor € 2,7 miljoen positief.

5.9.3 Financieringskasstroom

De kasstroom uit financieringsactiviteiten in 2016 was € 2,7 miljoen negatief door de aflossing van langlopende schulden.

Door de huidige liquiditeitspositie en het goede directe rendement op de vastgoedexploitatie hoeft bij het in de begroting opgenomen investeringsvolume de komende jaren geen extra financiering te worden aangetrokken. De kasstroom rekening houdend met huidige financiering en (des)investeringen is voldoende om aan de ratio's van de externe toezichthouder (Aw en WSW) over de periode 2017-2026 te voldoen.

5.10 HUURINKOMSTEN

In 2016 werd per 1 juli een gemiddelde huurverhoging van 1,68% (2015: 2,68%) gerealiseerd. In de begroting voor 2016 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 2015.

5.11 BEDRIJFSLASTEN

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

De directe personeelskosten waren in 2016 € 810.000 (2015: € 769.000) doordat in 2015 enkele functies door vacatures niet het volledige jaar waren ingevuld en beperkte wijzigingen in de personeelssamenstelling. De omvang van de formatie was in 2016 praktisch gelijk aan 2015 (11,1 resp. 11,2 fte).

De overige bedrijfslasten 2016 zijn overeenkomstig de begroting licht gestegen ten opzichte van 2015. In deze kosten zit ook de verhuurderheffing die in 2016 is gestegen ten opzichte van vorig jaar en de komende jaren nog



verder zal toenemen. De bedrijfslasten van WSN zijn exclusief de verhuurderheffing in de afgelopen jaren gedaald. Verzekerde en bedrijfswaarde
Het woningbezit is volledig verzekerd tegen het risico van brand, storm en vliegtuigschade. In 2014 is WSN overgestapt naar een andere verzekeraar. Hierbij geldt voor de huurwoningen een vast premiebedrag per verhuurbare eenheid en is niet langer sprake van een verzekerde waarde. De waarde in bewoonde staat volgens de onroerend zaakbelasting (WOZ) is € 178 miljoen (2015: € 182 miljoen). De bedrijfswaarde van het bezit bedraagt per 31 december 2016 € 72 miljoen (2015 € 77 miljoen). De daling wordt m.n. veroorzaakt door de wijzigingen in het verkoopbeleid. Vanaf augustus 2016 heeft Woningstichting Nieuwkoop de verkoop van haar sociale huurwoningen opgeschort. WSN heeft hiertoe besloten met als doel ervoor te zorgen dat het aantal sociale huurwoningen in Nieuwkoop niet verder daalt. Nog wel te koop zijn de meeste vrije sector woningen en de woningen die specifiek zijn aangewezen als verkoopcomplex, bijvoorbeeld onze woningen aan de Meeuwenlaan.

5.12 LENINGEN

In 2016 zijn geen nieuwe leningen afgesloten. Het financieringsmanagement is in 2016 uitgevoerd overeenkomstig het treasuryjaarplan 2016. Op 1 juni 2016 was er sprake van een contractuele renteconversie met betrekking tot een lineaire lening met een restantlooptijd tot 2021. WSN heeft gebruik gemaakt van de overeenstemmingsclausule binnen het leningcontract. Het schuldrestant van de lening ad.€ 1,0 miljoen is op renteconversie moment vervroegd afgelost. Daarnaast is er bij één lening een spreadherziening doorgevoerd.

5.13 LIQUIDE MIDDELEN

WSN heeft per 31 december 2016 in totaal € 5,3 miljoen als saldo liquide middelen. De kredietfaciliteit is niet gebruikt. De tijdelijk hoge liquiditeitspositie is ontstaan door enerzijds meer verkopen dan begroot en anderzijds de ontvangst van in het verleden afgesloten leningen met uitgestelde storting voor m.n. het project Woonzorgzone Nieuwveen. In februari 2016 is besloten dat dit plan niet doorgaat. Deze liquiditeiten zijn nu niet aan te wenden voor de investeringen waarvoor deze leningen - op basis van de in het verleden opgestelde liquiditeitsprognose - zijn aangetrokken maar voor andere nieuwbouw- en verbeterprojecten. De tijdelijk overvloedige liquide middelen zijn in 2016 gestald bij, de op het moment van beschikbaar komen

voor WSN, meest aantrekkelijke spaarproducten bij de meest solide geachte Nederlandse banken voor zover mogelijk binnen het vastgestelde treasurystatuut. De leningenportefeuille is door ons geanalyseerd op vervroegde aflossingsmogelijkheden. Met uitzondering van de afgesloten modaliteiten basisrenteleningen die de mogelijkheid hebben om op de spreadherzieningsdatum de lening tegen marktwaarde vervroegd af te lossen, zijn er binnen de bestaande leningenportefeuille geen mogelijkheden tot vervroegde aflossing.



5.14 BORGINGSPLAFOND WSW

Op 11 mei 2016 heeft het WSW het borgingsplafond 2016 - 2018 voor WSN vastgesteld. Het WSW stelt het borgingsplafond voor WSN vast op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2016 tot 2018 op basis van de ingediende dPi2015. WSN voldoet in de prognosejaren aan de normen van het WSW. Dit geldt voor zowel de kasstroom- als balansratio's. Het vastgestelde borgingsplafond ultimo 2016 bedraagt € 39,569 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 2016 € 40,9 miljoen, exclusief het desgewenst nog op te nemen deel van de variabele hoofdsomlening ad. € 3,0 miljoen. Dit betekent formeel dat er op dit moment geen ruimte is om nieuwe geborgde leningen aan te trekken. Dit in lijn met de kasstroomprognose van WSN die laat zien dat voor de activiteiten en investeringen in de komende jaren geen nieuwe leningen nodig zijn.

Het WSW zal het nieuwe borgingsplafond voor de komende drie jaar uiterlijk op 30 juni 2017 vaststellen. Het op dit moment formeel door het WSW vastgestelde borgingsplafond ultimo 2018 bedraagt € 29,8 miljoen, dit betekent opnieuw een daling van het borgingsplafond ten opzichte van ultimo 2017. 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.

5.15 RISICOBEOORDELING WSW

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

5.16 BEOORDELING AW

Op grond van de Woningwet beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal alle woningcorporaties. De Aw maakt hierbij gebruik van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), jaarrekening, stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van de activiteiten.

Het integrale toezicht is gericht op de Governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang bezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van de corporatie.

In de op 21 november 2016 ontvangen oordeelsbrief heeft de Aw opgemerkt dat de toewijzingen over 2015 voldoen aan de staatssteunregeling. Voor het overige zijn geen bijzonderheden gerapporteerd. Ook voor het verslagjaar 2016 verwachten wij geen bijzonderheden.

5.17 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.

5.18 HET BELEID INZAKE RISICO'S (NEVENACTIVITEITEN)

Voor WSN waren er in 2016 geen onvoorziene risico's rond de activiteiten in de resterende deelneming DEVA BV.

In 2016 is hard gewerkt aan de verdere optimalisatie van het technische en financiële exploitatie- resultaat.

Voorzichtigheidshalve kan geconstateerd worden dat de installatie doet wat hij doen moet. Op grond van alle ervaringen, de kritische herijking van aannames en verwachtingen, is de businesscase herijkt en wordt de positionering passend bij de nieuwe fase van beheer verder vorm gegeven.

Het resultaat 2016 van de deelneming waarvan WSN 75% van de aandelen bezit is met een verlies van k€ 21 beter dan begroot (k€ 28). Dit wordt enerzijds veroorzaakt doordat het hier het eerste volledige jaar betreft waarin de businesscase is vol gelopen. Ook de inspanningen in de verdere optimalisatie hebben een positieve invloed op het resultaat. Daarnaast heeft DEVA BV in het afgelopen jaar een teruggave energiebelasting ontvangen.

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 in 2015 besloten de lopende kredietovereenkomst te verlengen. De verlenging is in 2016 geformaliseerd. De kredietovereenkomst vanuit Woningstichting Nieuwkoop (WSN) en LATEI Energie BV loopt tot 1 januari 2018.

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 2016 € 833.000. Voor de lening is als zekerheid de activa van DEVA BV (waaronder de technische installatie) als zekerheid gekregen. Het hypotheekrecht is op 27 november 2012 verstrekt aan WSN.

In 2012 is door Woningstichting Nieuwkoop voor bovenstaande lening aan DEVA BV een lening aangetrokken bij BNG Bank. In 2016 heeft WSN de aangetrokken lening afgelost. De aan DEVA BV verstrekte lening gaat nu uit de eigen middelen.

Naast de lening heeft WSN op basis van de genoemde kredietovereenkomst (rekening courant) nog € 258.000

te vorderen op DEVA BV. Ook heeft WSN per 31 december 2016 nog € 56.000 aan rente tegoed van DEVA BV waarmee de totale vordering € 1.148.000 bedraagt. In de jaarrekening is 75% van het negatieve eigen vermogen van DEVA BV in mindering gebracht op deze vordering waarmee de waardering van de vordering op DEVA BV per 31 december 2016 uitkomt op € 1.036.000.

Woningstichting Nieuwkoop heeft verder geen verbindingen zoals genoemd in de Woningwet.

5.19 BELEGGINGEN EN DEELNEMINGEN

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

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

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

DEVA BV maakt geen gebruik van financiële instrumenten zoals opties of derivaten en loopt hier ook geen risico's op. De directie van DEVA BV is vooralsnog niet voor-

nemens om in de nabije toekomst gebruik te gaan maken van dergelijke instrumenten.

5.20 ICT

Het primaire systeem van WSN is BIS NOA van leverancier NCCW. In 2016 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 (RVC) OVER 2016

6.1 INLEIDING

Voor WSN is 2016 een goed jaar geweest. Na een aantal jaren van 'pas op de plaats' heeft WSN weer kunnen laten zien dat zij als lokale corporatie betekenisvol is en kan blijven voor de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop. Er is weer ruimte om het huurbeleid te matigen en te investeren in de bestaande voorraad en de nieuwbouwopgave. In het afgelopen jaar zijn de nodige stappen gezet voor de implementatie van de Woningwet. Met de woningwet is ook de rol van de interne toezichthouder verder versterkt. Wij hebben afscheid genomen van onze voorzitter mevrouw M. Verburg-van der Vegte vanwege het bereiken van haar maximale zittingsduur. WSN is mevrouw Verburg dankbaar voor haar betrokkenheid en inzet waarmee zij invulling heeft gegeven aan haar toezichthoudende rol in de afgelopen jaren.

De resultaten van 2016 zijn positief. Financieel heeft WSN een goed jaar achter de rug met een positief resultaat van € 5,9 miljoen (excl. de effecten van de stelselwijziging). Daarnaast is de vastgoedportefeuille ontwikkeld conform planning en is gestart met de herontwikkeling van Aar en Amstel. WSN voldoet aan de gestelde ratio's.

Voor 2017 staan er ook weer belangrijke zaken op de agenda. Naast de verdere implementatie van de woningwet wordt hard gewerkt aan de uitwerking van diverse plannen voor de toevoeging van extra sociale huurwoningen.

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 2016 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. In dit jaarverslag legt de RvC daartoe verantwoording af.

6.2 ONZE VISIE OP TOEZICHT EN TOETSING

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

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

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

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

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



6.3 GOVERNANCECODE

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

In Principe 1 staat het belang van (toekomstige) huurders of bewoners voorop, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.

Principe 2 behandelt de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toets stenen van geschiktheid voor bestuur en RvC.

Principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbenden.

Principe 5 besteedt aandacht aan het beheersen van risico's verbonden aan de activiteiten.

WSN hecht belang aan goed bestuur, waaronder wordt verstaan: het integer en transparant handelen van de bestuurder, een goed toezicht daarop en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Voor de Governancecode geldt het pas-toe-of-leg-uit beginsel. Wij onderschrijven de principes van de Governancecode. De dwingende bepalingen worden door ons nageleefd. Voor de andere bepalingen geldt dat de corporatie mag afwijken van het beginsel maar dat dit wel moet worden toegelicht.

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

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

6.3.1 Implementatie Governance

Als gevolg van de nieuwe woningwet en de verdere implementatie van de Governancecode zijn de statuten en de interne reglementen geactualiseerd. In het verslag is goedkeuring verleend aan de geactualiseerde reglementen. Bovendien heeft de RvC zijn goedkeuring verleend aan de aangepaste statuten en het nieuw opgezette Reglement Financieel Beleid en Beheer, nadat hiervoor de benodigde goedkeuring van de minister was verkregen.

In begin van het nieuwe jaar heeft de actualisatie ook geleid tot een nieuwe uitgebreidere toezicht- en toetsingskader.

6.3.2 Verslag toezichthoudende rol

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

6.3.3 Toezicht op de strategie

In 2014 schreef WSN een nieuw ondernemingsplan 'op volle kracht vooruit', waarin de koers voor de jaren 2014-2018 van WSN is beschreven. Aan de hand van de beschreven doelstellingen en het op het ondernemingsplan gebaseerde jaarplan is de RvC goed in staat te monitoren of de organisatie op koers ligt.

Het aan de gemeente aangeboden bod 2017 e.v. is voorafgaand besproken en ter goedkeuring aangeboden aan de RvC.

De woningwet is per 1 juli 2015 van kracht geworden. In het afgelopen jaar heeft de verdere implementatie van de woningwet met onder andere het komen tot een concept scheidingsvoorstel DAEB/ niet-DAEB plaatsgevonden. De RvC heeft zich gedurende het jaar periodiek laten informeren over de wijze waarop WSN de implementatie van de Woningwet oppakt en de voortgang hiervan. De RvC heeft goedkeuring gegeven aan het ingediende concept ontwerp scheidingsvoorstel.



6.3.4 Toezicht op financiële en operationele prestaties

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

In de kwartaalrapportages wordt aandacht besteed aan:

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

Er heeft overleg plaatsgevonden met de externe accountant naar aanleiding van de door de accountant uitgebrachte management letter, Assurance rapport en het jaarwerk 2015. Tijdens dit overleg vindt mede een algemene beschouwing plaats over de relevante ontwikkelingen en wordt ingezoomd op de positionering van WSN. Bovendien komt de voortgang van het ondernemingsplan, het risicoprofiel en de ontwikkeling van de corporate Governance aan de orde.

6.3.5 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

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

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

In een open dialoog spreekt de bestuurder met de gemeente en de huurderbelangenorganisatie HBV. In gezamenlijkheid wordt gewerkt aan het komen tot prestatieafspraken over de uitvoering van het geldende volkshuisvestingsbeleid in de gemeente Nieuwkoop.

Het bestuur heeft verslag uitgebracht over de ingediende klachten, in het verslag is hiervan een samenvatting opge-



nomen. De RvC is van mening dat het aantal klachten beperkt is en dat deze volgens de juiste procedures zijn behandeld en afgehandeld.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC vervult haar toezichthoudende rol door inzicht te krijgen in de risicoanalyse van WSN welke is opgesteld door het bestuur. In deze risico analyse worden risico's onderscheiden, waarbij de kans van het optreden van die risico's en de impact hiervan inzichtelijk wordt gemaakt en de beheersmaatregelen worden benoemd. Deze analyse is niet statisch, daarom worden de risico's in iedere kwartaalrapportage opgenomen en minimaal twee maal of zo veel vaker als nodig is met het bestuur en de RvC besproken. In de risicoparagraaf van het bestuursverslag wordt een actueel beeld gegeven van het risicoprofiel.

6.3.6 Verslag vanuit werkgeversrol

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

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

6.3.7 Beoordeling bestuurder

Op 27 oktober 2016 heeft de remuneratie commissie haar beoordelingsgesprek gevoerd met de bestuurder. De commissie heeft de bestuurder een compliment gegeven over

wat de afgelopen jaar bereikt is en dat de financiële situatie en de organisatie van de WSN op orde is. Daarnaast is er een sterk verbeterende lijn betreffende de waardering van WSN vanuit de huurders en andere betrokkenen. De eindbeoordeling van de bestuurder is zeer goed.

6.3.8 Verantwoording van het beleid rondom de honorering

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

6.3.9 Honorering bestuur

In 2016 zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt aan het bestuur. Ook zijn er in 2016 geen tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder geweest zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties

6.3.10 Verslag vanuit de klankbordfunctie

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

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

6.4 OVER DE RAAD VAN COMMISSARISSSEN

6.4.1 Algemeen kwaliteitsprofiel

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

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

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

6.4.2 (her) Benoemingen

Na het bereiken van haar eerste termijn is mevrouw B. van der Heide op voordracht van de huurders en na de ministeriële goedkeuring door de RvC herbenoemd voor een tweede zittingstermijn van vier jaar.

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur beëindigde mevrouw Verburg op 1 juli 2016 haar functie als voorzitter.

In het voorjaar startte de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure. Het benodigde profiel is geactualiseerd en afgestemd op het algemene functieprofiel, het specifieke voorzittersprofiel en op de samenstelling van de totale RvC. De gewenste deskundigheden waren vastgoed-, bestuurlijke- en volkshuisvestelijke kennis.

De wervings- en selectieprocedure is door de RvC uitgevoerd. De vacature is geplaatst en openbaar gemaakt op de website van WSN, diverse sociale media kanalen en in een landelijk en lokaal dagblad. Drie kandidaten zijn uitgenodigd voor een eerste gesprek. Met twee kandidaten heeft een tweede gesprek plaatsgevonden. Na het doorlopen van het selectieproces en positieve goedkeuring van de minister is de heer E.J. Koeslag per 15 juli 2016 benoemd tot lid RvC. Vervolgens is in de RvC vergadering van 1 september 2016 besloten de heer Koeslag tot voorzitter te benoemen. De RvC meent met zijn benoeming een uitstekende opvolger te hebben gevonden, die niet alleen bijdraagt aan de ervaring en deskundigheid van de raad maar ook aan zijn diversiteit.

HONORERING BESTUUR

	Datum in functie in 2016 (van/t/m)	
Periodiek betaalde beloning (belastbaar loon)*	1-1 / 31-12	€ 57.975
Werkgeverslasten pensioen	1-1 / 31-12	€ 10.660

* Dit betreft de beloning exclusief werkgeverslasten Sociale verzekeringen van in totaal € 9.629.



6.4.3 Samenstelling, taak en werkwijze

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

Mevr. M. Verburg-van der Vegte

Geboren: 6 mei 1948

voorzitter vanaf 1-1-2009 tot 1-7- 2016

datum eerste benoeming: 1-7-2008.

Herbenoemd 2012, afgetreden 1-7- 2016.

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.

Dhr. E.J. Koeslag

Geboren: 23-5-1958

voorzitter

datum eerste benoeming: 15-7-2016

Aftredend in 2020 en herbenoembaar.

Deskundigheidsgebied: Vastgoed, Bestuurlijk

Beroep: Adviseur Vastgoed en Projectontwikkeling (directeur Interven BV)

Nevenfunctie:

lid/voorzitter RvC Woningstichting Nijkerk.

PE punten: 9

Dhr. drs. H.G. Bogerd

Geboren: 1-6-1949

lid, vice-voorzitter

datum eerste benoeming: 15-3-2011.

Herbenoemd 2015, aftredend in 2019 en niet herbenoembaar.

Deskundigheidsgebied: Financiën.

Beroep: controller (gepensioneerd).

Nevenfuncties:

bestuurslid Wereldwinkel Alphen a/d Rijn (onbezoldigd)

Commissaris DEVA BV.

PE punten: 6

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

Geboren: 26-10-1971

lid op voordracht van de huurders

datum eerste benoeming: 23 mei 2012

Herbenoemd 2016, aftredend in 2020 en niet herbenoembaar.

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: 13.

6.4.4 Honorering van commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van het lidmaatschap van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. Dit komt op jaarbasis neer op € 8.000,- voor de voorzitter, € 7.000,- voor de vicevoorzitter en € 6.000,- voor de overige commissaris. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg over 2016 in totaal € 20.667,- (excl. BTW). De bezoldiging wordt nader toegelicht op pagina 85 van de jaarrekening.

6.4.5 Integriteit en onafhankelijkheid

Iedere commissaris moet onafhankelijk en kritisch bij kunnen dragen aan het toezicht van de RvC. De RvC heeft van iedere commissaris vastgesteld dat hij/zij onafhankelijk toezicht heeft gehouden en kan houden. In 2016 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van Raad van Commissarissen betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

De RvC onderschrijft de principes en uitwerkingen van de Governancecode voor Woningcorporaties 2015 en de AEDES code. Deze is uitgewerkt in de Governance structuur van WSN (zie website WSN) die in 2016 op basis van de woningwet is geactualiseerd.

6.4.6 Zelfevaluatie

Op maandag 27 maart 2017 heeft de Raad van Commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop een zelfevaluatie gehouden onder begeleiding van een externe deskundige.

Vanuit de principes van de Governance Code en de rollen en kernfuncties van de RvC is uitvoerig stil gestaan bij de individuele competenties van de afzonderlijke leden en het functioneren van het team. Om inzicht te krijgen in de verdeling van de competenties bij de RvC en de teamrollen hebben voorafgaand aan de zelfevaluatie alle drie leden van de Raad van Commissarissen aan een kort competentieonderzoek meegedaan. Daarnaast is een gesprek gevoerd met de bestuurder en zijn de notulen van de RvC van het afgelopen jaar doorgenomen. De uitkomsten van de competentieonderzoeken zijn besproken in een bijeenkomst van de Raad van Commissarissen.

De leden van de Raad van Commissarissen beschikken in het algemeen over inhoudelijk goede competenties en zitten volwassen in hun rol. De leden van de Raad van Commissarissen laten een hoge betrokkenheid zien en zijn goed beschikbaar. De relatie met de bestuurder is open en professioneel. De Raad van Commissarissen is tevreden over het functioneren van de bestuurder en tevens over de relatie tussen de Raad van Commissarissen en de bestuurder. Ook de informatievoorziening is met de komst van de huidige bestuurder de afgelopen jaren sterk verbeterd. Er is een duidelijke vergaderstructuur en voldoende ruimte voor ieders inbreng. De onderlinge verhoudingen binnen de Raad van Commissarissen zijn goed en er is sprake van een open communicatie waar ook ruimte is om elkaar op zaken aan te spreken.

De aandachtspunten die zijn gesignaleerd betreffen het af en toe nog kritischer bevragen van de bestuurder en nog meer en eerder met elkaar de strategische discussie voeren en verschillende gezichtspunten delen. Daar de Raad van Commissarissen over slechts drie leden beschikt, wordt veel gevraagd van de kennis van de individuele leden. Op een aantal vakinhoudelijke aspecten zou de kennis van de afzonderlijke leden verbreed kunnen wor-

den. Onder andere zou de kennis van externe ontwikkelingen binnen de RvC kunnen worden versterkt. Afgesproken is om hiervoor een ontwikkelingsplan voor de RvC op te stellen. Ook de werkgeversrol zou op onderdelen nog verder verbeterd kunnen worden door meer heldere doelstellingen af te spreken met de bestuurder. Daarnaast is de Raad voornemens om zelf meer de agenda te bepalen en daar verdere afspraken over te maken met de bestuurder. Op basis van de geconstateerde verbeterpunten wil de Raad van Commissarissen het komend jaar verder werken aan de ontwikkeling van de competenties van de individuele leden en ontwikkeling van het team als geheel.

6.4.7 Vergaderingen en overleg

De RvC heeft in 2016 7 keer met het bestuur vergaderd. Besluiten werden genomen of goedgekeurd over:

- Pre-selectie procedure aanbesteding;
- Treasuryjaarplan 2016;
- Geactualiseerd profiel huurderscommissaris;
- Stopzetten planontwikkeling Woonzorgzone Nieuwveen;
- Initiatieffase 12 sociale huurwoningen Verwondering;
- Herbenoeming tweede zittingstermijn mevrouw B. van der Heide;
- Huurbeleid 2016;
- Het jaarverslag en de jaarrekening 2015 van WSN;
- Initiatieffase tijdelijke huisvesting Koetshuis;
- Bod 2017 e.v. aan de Gemeente Nieuwkoop;
- Benoeming de heer E.J. Koeslag als nieuwe voorzitter RvC;
- Herziening verkoopbeleid;
- Statuten WSN;
- Initiatieffase Land van Boer Koppen;
- Herziening Investeringsstatuut;
- Controleplan en opdrachtbrief KPMG inzake jaarwerk 2016;
- De beleidsuitgangspunten 2017, begroting 2076 en de Financiële Meerjaren prognose 2017-2026;
- Concept ontwerp scheidingsvoorstel DAEB/ niet-DAEB;
- Reglement Financieel Beheer en Beleid;
- Aangepast rendement Aar en Amstel;
- Initiatieffase Teylerspark;
- Kwartaalrapportages directie, financiën en projecten Q1 t/m Q4.

De Raad van Commissarissen kijkt met tevredenheid terug op het functioneren van WSN en spreekt tot slot graag haar waardering uit aan de bestuurder, management en

medewerkers van WSN voor hun positieve inzet in het jaar 2016.

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

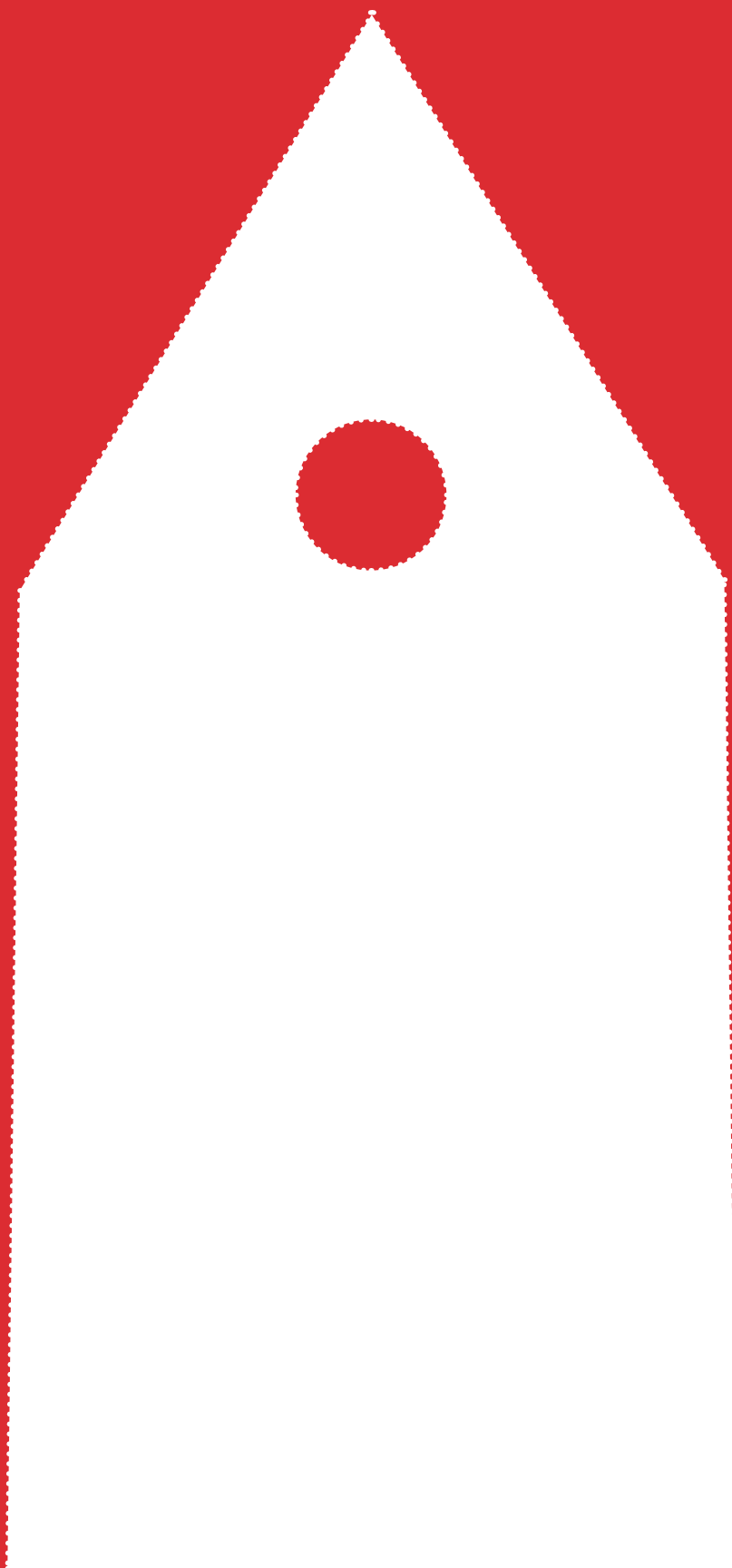
De Raad van Commissarissen spreekt de verwachting uit dat ook in de toekomst de werkzaamheden van WSN op deze wijze voortgezet kunnen worden. WSN laat zien, dat zij een betrouwbare sociale verhuurder en partner is in Nieuwkoop. Daarmee verdient zij onze waardering en complimenten.

Namens de Raad van Commissarissen

E.J. Koeslag

voorzitter

JAARREKENING 2016



INHOUDSOPGAVE JAARREKENING 2016

48



JAARREKENING 2016

Balans per 31 december 2016

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	Ref	2016	2015
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
- Daeb vastgoed in exploitatie	1	113.576.536	112.176.660
- Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	1	13.854.235	14.466.000
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	2	20.843.981	21.861.621
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3	2.130.111	1.218.761
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4	174.965	180.954
		150.579.828	149.903.996
Financiële vaste activa			
- Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5	1.036.051	1.031.822
- Latente belasting vordering	5	410.731	502.009
- Overige vorderingen	5	10.619	10.619
		1.457.401	1.544.450
Totaal vaste activa		152.037.229	151.448.446
Vlottende activa			
Voorraden			
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	6	161.000	770.000
- Overige voorraden	7	7.250	9.170
		168.250	779.170
Vorderingen			
- Huurdebiteuren	8	87.499	93.864
- Overige vorderingen	9	5.416	26.391
- Overlopende activa	10	85.267	41.722
		178.182	161.977
Effecten			
Liquide middelen	11	1.551	1.551
	12	5.296.920	3.372.238
Totaal vlottende activa		5.644.903	4.314.936
Totaal activa		157.682.132	155.763.382

Passiva

	Ref	2016	2015
Eigen vermogen	13	93.535.189	87.679.673
Voorzieningen			
- Voorziening latente belastingverplichting	14	516.580	602.720
Totaal voorzieningen		516.580	602.720
Langlopende schulden			
- Leningen kredietinstellingen	15	40.300.242	41.939.600
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16	21.114.440	22.219.256
Totaal langlopende schulden		61.414.682	64.158.856
Kortlopende schulden			
- Schulden aan kredietinstellingen	17	639.359	1.655.210
- Schulden aan leveranciers	18	440.259	393.065
- Belastingen en premies sociale verzekering	19	269.564	321.720
- Schulden ter zake van pensioenen	20	20.480	31.926
- Overige schulden	21	10.229	13.552
- Overlopende passiva	22	835.790	906.660
Totaal kortlopende schulden		2.215.681	3.322.133
Totaal passiva		157.682.132	155.763.382

Winst-en-verliesrekening over 2016

in euro's

	Ref	2016	2015
Huuropbrengsten	25	7.611.127	7.527.399
Opbrengsten servicecontracten	26	240.312	230.765
Lasten servicecontracten	27	249.003-	262.174-
Overheidsbijdragen		-	8.404
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	28	1.487.565-	1.325.076-
Lasten onderhoudsactiviteiten	29	1.795.314-	2.033.645-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	30	415.781-	402.892-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.903.775	3.742.781
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	31	4.515.229	2.321.942
Toegerekende organisatiekosten	31	41.109-	41.701-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	31	3.865.319-	1.800.283-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		608.801	479.958
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32	-	1.217.576
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32	3.092.935	1.484.938
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	32	87.176	51.737
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop	32	-	141.667
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.180.111	2.895.918
Opbrengsten overige activiteiten	33	13.996	11.472
Kosten overige activiteiten	33	-	-
Netto resultaat overige activiteiten		13.996	11.472
Overige organisatiekosten		101.119	102.577
Leefbaarheid		68.767	94.142
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	34	54.823-	77.308-
Rentelasten en soortgelijke kosten	35	1.745.144	1.923.447
Saldo financiële baten en lasten		1.690.321	1.846.139
Resultaat voor belastingen		5.846.477	5.087.271
Belastingen	36	1.393-	861.426-
Resultaat deelnemingen	37	10.432	122.628
Resultaat na belastingen		5.855.516	4.348.473

Kasstroomoverzicht over 2016

bedragen x € 1.000

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

Operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huren	7.597		7.500	
Vergoedingen	240		239	
Overheidsontvangsten	-		8	
Overige bedrijfsontvangsten	18		43	
Renteontvangsten	12		79	
Saldo ingaande kasstroom		7.866		7.869

Uitgaven:

Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	616-		581-	
Sociale lasten	95-		93-	
Pensioenlasten	88-		95-	
Onderhoudsuitgaven	1.429-		1.288-	
Overige bedrijfsuitgaven	1.190-		1.231-	
Renteuitgaven	1.797-		1.976-	
Verhuurdersheffing	710-		643-	
Leefbaarheid externe uitgaven	51-		76-	
Vennootschapsbelasting	-		452	
Saldo uitgaande kasstromen		5.977-		5.531-

Kasstroom uit operationele activiteiten

1.889 **2.338**

(Des) investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaand bezit	2.537		1.644	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	2.059		909	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		4.596		2.553

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	286-		4-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	1.552-		843-	
Overige investeringen	34-		14-	
Externe kosten bij verkoop	83-		48-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		1.956-		909-

Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

2.641 **1.644**

FVA

Ontvangsten verbindingen	50		501	
Overige ontvangsten	-		150	
Uitgaven verbindingen	-		97-	
Overige uitgaven	-		-	
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		50		554

Kasstroom uit (Des) investeringen

2.691 **2.198**

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	-		-	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	1.822-		3.805-	
Aflossing ongeborgde leningen	833-		56-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.655-		3.861-

Mutatie liquide middelen

1.925 **675**

Aansluiting geldmiddelen

Liquide middelen 1 januari	3.372		2.697	
Liquide middelen 31 december	5.297		3.372	

Toename geldmiddelen

1.925 **675**

Overzicht totaalresultaat over 2016

bedragen x € 1

	2016	2015
Nettoresultaat na belastingen toekomend aan de rechtspersoon	5.855.516	4.348.473
Herwaardering materiele vaste activa via het eigen vermogen	-	-
Terugname herwaardering materiele vaste activa via het eigen vermogen	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van de rechtspersoon	-	-
Totaalresultaat van de rechtspersoon	5.855.516	4.348.473

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

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2016

Algemeen

Toegelaten instelling

Woningstichting Nieuwkoop, gevestigd te Nieuwkoop, Kennedyplein 5a, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft conform artikel 4 van de statuten de gemeente Nieuwkoop alsmede de gemeenten die behoren tot het werkingsgebied van de regio Rijnstreek, dit zijn: Rijnwoude, Kaag en Braassem en Alphen aan den Rijn.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In het artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriele regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ("dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2016") gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016).

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met in achtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

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

Verbonden partijen

Per 31 december 2016 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.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2016, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2016.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Stelselwijziging

In artikel 127 tweede lid van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 was bepaald dat het Besluit beheer sociale huursector tot en met boekjaar 2015 van kracht was voor het opstellen van de jaarrekening. Vanaf boekjaar 2016 is artikel 35 van de Woningwet van toepassing.

Deze wetswijziging betreft een wijziging van de grondslagen van waardering en resultaatbepaling, modellen voor balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht en andere aspecten van de presentatie ten opzichte van het stelsel dat is gehanteerd in de voorgaande jaarrekening. Dit betekent dat er sprake is van een stelselwijziging. Vanaf boekjaar 2016 is artikel 35 van de Woningwet van toepassing.

De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ("dVl de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2016") gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016) bij deze regeling. Met ingang van de jaarrekening is de post 'Herwaarderingsreserve' van toepassing op woningcorporaties. In het RTIV is tevens bepaald dat de (voorgeschreven) functionele indeling van de winst-en-verliesrekening verplicht is gesteld. In jaarrekening 2015 paste Woningstichting Nieuwkoop nog het categoriale model van de winst-en-verliesrekening toe.

- In artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde') bij deze regeling.

- Indeling vastgoed in exploitatie in DAEB en niet-DAEB. Met ingang van jaarrekening 2016 is het bezit in exploitatie ingedeeld in DAEB en niet-DAEB bezit. De te hanteren definitie met betrekking tot DAEB en niet-DAEB vastgoed wijkt af van de in de jaarrekening 2015 gehanteerde indeling 'sociaal' en 'commercieel' vastgoed. Vanaf jaarrekening 2016 omvat het DAEB vastgoed de woningen in exploitatie met aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens bij het sluiten van het huurcontract; terwijl de 'sociaal vastgoed' de woningen in exploitatie betrof met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.

- Waarderingscomplex. Met ingang van jaarrekening 2016 dient de te hanteren complexindeling van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie te voldoen aan de in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde') RTIV gestelde eisen met betrekking tot 'waarderingscomplex'. In jaarrekening 2015 was nog sprake van een complexindeling gebaseerd op productmarktcombinaties. De gehanteerde complexindeling heeft impact op de bepaling van de herwaarderingsreserve.

- RJ645 is als van de inwerkingtreding van de Woningwet geactualiseerd. Dit leidt tot additionele toelichtingen ten opzichte van de jaarrekening 2015.

Tot 1 januari 2016 vond de waardering van vastgoed in exploitatie plaats op bedrijfswaarde voor sociaal vastgoed en actuele waarde voor commercieel vastgoed. De actuele waarde betreft voor dit doel de marktwaarde in verhuurde staat. Op grond van het gestelde in artikel 35 lid 2 van de Woningwet is overgegaan op de waarderingsgrondslag actuele waarde (marktwaarde in verhuurde staat). Voor Woningstichting Nieuwkoop betekent dit dat de woongelegenheden worden gewaardeerd volgens de basisversie overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde') van RTIV en het overig vastgoed bezit op basis van de full versie.

De marktwaarde in verhuurde staat 1 januari 2016 van het DAEB vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de basisversie van het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2015. De marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie per 1 januari 2015 is gebaseerd op een terugrekenindex. WSN heeft de terugrekenindex bepaald op basis van de woz-waarde ontwikkeling peildatum 01-01-2016 versus 01-01-2015. Voor de DAEB woningen betekent dat een waardeontwikkeling in 2016 van 1,69% positief, voor de DAEB parkeerplaatsen een waardeontwikkeling van 1,92% negatief en voor het overig DAEB bezit een waarde ontwikkeling van 1,15% negatief.

Op basis van de stelselwijziging is het eigen vermogen per 1 januari 2016 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 51.308.652. De invloed van deze wijziging in waarderingsgrondslag op het resultaat na belastingen over 2015 bedraagt in totaal € 2.762.859 positief.

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2015 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen. Op basis van deze stelselwijziging is het eigen vermogen per 1 januari 2015 herrekend. Het eigen vermogen is toegenomen met een bedrag van € 54.726.918.

Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten. Voor zover 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. Nadere uitwerking van de grondslagen inzake opbrengstverantwoording vindt plaats bij de grondslagen van de individuele posten uit de winst-en-verliesrekening.

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:

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

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

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

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

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.

Investerings in eigenvermogensinstrumenten zonder beursnotering

Beleggingen in aandelen zonder beursnotering worden na eerste opname tegen kostprijs of lagere marktwaarde gewaardeerd.

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

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

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

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

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

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

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

Saldering van financiële instrumenten

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

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

Materiële vaste activa

DAEB Vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Marktwaaarde

Onroerende zaken in exploitatie die in aanmerking komen voor verwerking als actief, dienen bij de eerste verwerking te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

In artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 (Handboek modelmatig waarden marktwaaarde) bij deze regeling.

Onder volgende punt (DAEB en niet-DAEB Vastgoed in exploitatie) zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed betreft woningen in exploitatie met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

Waarderingscomplex

In het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde is bepaald dat bij de waardering op marktwaaarde gebruik wordt gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingscomplex. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geheel waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen. Op basis van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een waarderingscomplex. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies te zijn gebaseerd op de kasstroomgenererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutaties

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

Onroerende zaken verkocht 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 terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting (artikel 22 tot en met 26 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en artikel 9 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

De 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' kwalificeren zich niet als een verkoop, maar als een financieringstransactie, en derhalve dienen deze afzonderlijk te worden opgenomen onder de materiële vaste activa, als 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. De (terugkoop)verplichting dient te worden opgenomen onder de (langlopende) schulden onder 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV vastgoed 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.

Herclassificatie van vastgoed

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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 marktwaarde. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen van 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 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.

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

Voorraad materialen

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering

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 waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. 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.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

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 toekomstige nieuwbouwprojecten, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, dient te worden beoordeeld of en in hoeverre het project kwalificeert als een verlieslatend contract.

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 huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd 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 lasten 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.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. De indirecte kosten zijn met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid aan lasten is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. Voorts zijn organisatiekosten gebaseerd op een kostenverdeelstaat toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

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.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post worden de andere kosten die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuur, beheer en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de toegelaten instelling vastgoed heeft.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de marktwaarde (o.b.v. het waarderingshandboek met betrekking tot verkoop uit bestaand bezit). 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).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardeverandering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille betreffen winst of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille DAEB en niet-DAEB in exploitatie in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde in het verslagjaar. Daarnaast wordt in deze post het effect verwerkt van de teruggekochte woningen welke in het verleden verkocht zijn onder voorwaarden. Het financiële effect van de afwikkeling van deze terugkoop wordt in deze post verwerkt.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde in het verslagjaar.

Personeelsbeloningen

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

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

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

Nederlandse pensioenregelingen

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

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

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

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

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.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

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

Belastingen

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

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

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie.

Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de onderneming in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

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

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

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

Resultaat deelnemingen

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

Kasstroomoverzicht

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

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 informatievervaardigingsdoeleinden 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.

Materiële vaste activa

1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2016 DAEB	2016 Niet-DAEB	2015 DAEB	2015 Niet-DAEB
Stand per 1 januari				
Aanschafprijs	66.318.789	14.279.301	66.133.495	14.954.865
Cumulatieve waardeveranderingen	45.857.871	186.699	44.531.254	784.823
Marktwaaarde	112.176.660	14.466.000	110.664.749	15.739.688

Mutaties in het boekjaar

Investerings in vastgoed in exploitatie	17.840	-	12.654	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	840.172-	702.800-	799.036-	-
Waardeveranderingen	2.888.834	204.101	1.177.399	307.539
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	618.692-	-	-	-
Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	239.298-	239.298	135.573-	135.573
Overboeking van Niet-DAEB naar DAEB	191.364	191.364-	1.256.467	1.256.467-
Overboeking naar voorraad	-	161.000-	-	460.333-
Saldo	113.576.536	13.854.235	112.176.660	14.466.000

Stand per 31 december

Aanschafprijs	62.831.025	13.701.626	66.318.789	14.279.301
Cumulatieve waardeveranderingen	50.745.511	152.609	45.857.871	186.699
Marktwaaarde	113.576.536	13.854.235	112.176.660	14.466.000

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

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

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden zijn bepaald in het Handboek Modelmatig waarden marktwaaarde en kunnen bij toepassing van de basisversie niet worden gewijzigd. De gehanteerde basisversie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het Handboek Modelmatig waarden marktwaaarde geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is.

De marktwaaarde van de woongelegenheden is berekend op basis van het gehanteerde rekenmodel van FMP (basis versie) van Ortec dat is voorzien van een assurance-rapport.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Woningstichting Nieuwkoop voor de waardering van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijnde woongelegenheden gebruik van de basisversie van het Handboek Modelmatig waarden marktwaaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

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

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

Woningstichting Nieuwkoop heeft de in het handboek modelmatig waardering marktwaaarde 2016 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie (bezit zijnde niet woongelegenheden) heeft WSN voor de volgende vrijheidsgraden van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en of de omgeving waarbinnen WSN opereert. In de onderstaande tabel zijn de afwijkingen (gedeeltelijk of niet toegepast) gepresenteerd zoals WSN heeft toegepast:

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

De onroerende zaken in exploitatie niet zijnde woongelegenheden zijn getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Hierbij is 100% getaxeerd door de externe taxateur.

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

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

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

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

Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2016 beter passend.

Complexindeling (voor zowel basis versie als full versie)

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

Veronderstellingen naar categorie

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

- * Woongelegenheden: 6,6%
- * Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 8,3%
- * Parkeergelegenheden: 7,2%
- * Intramuraal zorgvastgoed: 7,3%

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 31. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 4 gesplitst in 3 DAEB en 1 niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 963K; de boekwaarde van deze woningen bedraagt €696K

Hypothecaire zekerheden

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

Bedrijfswaarde

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

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

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

De bedrijfswaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de bedrijfswaarde bedraagt per 31 december 2016 EUR 72.394.205 (2015: EUR 77.352.672).

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden voorts de volgende parameters:

- jaarlijkse huurverhoging (DAEB) 0,76% voor 2017, 1,08% voor 2018, 1,52% voor 2019, 1,94% voor 2020 en 2,37% voor 2021 en 1,75% erna. Vorig jaar: 0,74% voor 2016, 1,70% voor 2017, 1,79% voor 2018, 1,91% voor 2019 en 2% erna.
- jaarlijkse huurverhoging (Niet-DAEB) 0,79% voor 2017, 1,20% voor 2018, 1,59% voor 2019, 2,01% voor 2020 en 2,47% voor 2021 en 2,00% erna. Vorig jaar: 0,70% voor 2016, 1,40% voor 2017, 1,58% voor 2018, 1,71% voor 2019 en 1,79% erna.
- jaarlijkse huurderving 1% voor 2015 en de jaren daarna (vorig jaar: idem)
- mutatiegraad 8,17 % voor 2017 en daarna gemiddeld 5,53% (vorig jaar 5,5%).
- huurharmonisatie eerste vijf jaar harmonisatie tot maximaal 90% van maximaal redelijk;
- stijging onderhoudslasten en overige exploitatie 1,60% voor 2017, 1,90% voor 2018, 2,20% voor 2019, 2,50% voor 2019 en erna. Vorig jaar oplopend van 2% tot 2,5% en hierna 2,5%.
- Verwachte economische levensduur van de complexen, 20 jaar (vorig jaar: idem) waarbij uitgegaan wordt van een minimale levensduur van 15 jaar;
- disconteringsvoet 5% (vorig jaar: 5%)
- kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het 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 2017 en verder 0,536 % (2016: 0,491% en 0,536% en verder).
- De saneringsheffing maakt onderdeel uit van de bedrijfswaarde. (vorig jaar: niet).

De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van planmatig onderhoud, en erfpachtherzieningen. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren-onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede 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 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Woningstichting Nieuwkoop heeft 31 verhuureenheden geassocieerd voor de verkoop. Naar verwachting zullen 9 verhuureenheden binnen 5 jaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van €2.309K. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen.

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

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.063 (2015: 1.138) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 103 (2015: 105) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking met peildatum 1 januari 2016 van deze verhuureenheden bedraagt € 178 miljoen (2015: € 182 miljoen)

Schattingselement bepaling bedrijfswaarde

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

2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2016	2015
Stand per 1 januari		
Contractprijs (verkochte woningen)	23.835.398	24.654.352
Cumulatieve waardeveranderingen	1.973.777-	2.209.499-
Boekwaarde per 1 januari	<u>21.861.621</u>	<u>22.444.853</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	-	-
Desinvestering (Terugkoop t.b.v. vrije verkoop)	1.364.049-	642.677-
Waardeveranderingen	346.409	235.722
Overboeking naar voorraad	-	176.277-
Saldo	<u>20.843.981</u>	<u>21.861.621</u>
Stand per 31 december		
Contractprijs (verkochte woningen)	22.471.349	23.835.398
Cumulatieve waardeveranderingen	1.627.368-	1.973.777-
Boekwaarde per 31 december	<u>20.843.981</u>	<u>21.861.621</u>

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2016 135 (2015:144). De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen KoopGarant, KoopComfort en MVE.

Koopgarant

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2016 113 (2015: 122) woningen onder de Koopgarant-voorwaarden verkocht.

Voor de Koopgarantwoningen geldt dat WSN de verplichting heeft om de woning tegen een getaxeerde prijs terug te kopen na vermindering met de ooit verstrekte korting en met verrekening van de markttechnische waarde toe- of afname conform de Fair-value afspraken die daarover zijn vastgelegd.

Koopcomfort

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2016 1 (2015:1) woning onder de KoopComfort-voorwaarden verkocht. Voor de KoopComfortwoning heeft WSN eveneens de verplichting om bij verkoop door de eigenaar als eerste koper op te treden.

MVE

Daarnaast heeft WSN ultimo 2016 nog 21 (2015: 21) zogenaamde MVE @-woningen verkocht onder MVE voorwaarden. Bij 9 (2015:10) 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 2016 was 6,3% (2015: 4%).

3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2016	2015
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	1.218.761	2.419.043
Cumulatieve waardeveranderingen	-	2.419.043-
Boekwaarde per 1 januari	1.218.761	-
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-	-
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	1.218.761	-
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	292.658	1.185
Waardeveranderingen	-	1.217.576
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	618.692	-
Saldo	2.130.111	1.218.761
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	2.130.111	1.218.761
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	2.130.111	1.218.761
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-	-
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	2.130.111	1.218.761

In het boekjaar werd terzake van onroerende zaken in ontwikkeling geen bouwrente geactiveerd. De gepresenteerde waardeverandering 2015 heeft betrekking op de terugname van het project Woonzorgzone Nieuwveen. Waarbij de grond is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en de eerder verantwoorde onrendabele top is vrijgevallen in verband met annulering van het betreffende project.

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:	2016	2015
stand per 1 januari	-	2.419.043
Ottrekking	-	1.201.467-
Vrijval ten gunste van het resultaat	-	1.217.576-
stand per 31 december	-	-

4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari			
- Verkrijgingsprijzen	324.842	266.754	591.596
- Cumulatieve afschrijvingen	156.518	254.124	410.642
- Boekwaarde	168.324	12.630	180.954
Mutaties:			
- Investerings	-	16.172	16.172
- Desinvesterings	-	-	-
- Afschrijvingen	12.023-	10.138-	22.161-
- Afschrijvingen desinvesterings	-	-	-
- Saldo	12.023-	6.034	5.989-
Stand per 31 december	324.842	282.926	607.768
- Cumulatieve afschrijvingen	168.541	264.262	432.803
- Boekwaarde	156.301	18.664	174.965

5 Financiële vaste activa

	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	Latente belasting vordering	Overige vorderingen	Totaal
stand per 1 januari	1.031.822	502.009	10.619	1.544.450
Mutaties:				
- Aflossing rekening courant	41.716-	-	-	41.716-
- Rente	35.513	-	-	35.513
- Aandeel in resultaat deelneming	10.432	-	-	10.432
- Mutaties 2016	-	91.278-	-	-91.278
stand per 31 december	1.036.051	410.731	10.619	1.457.401

Ultimo 2016 bedraagt het negatief vermogen van DEVA B.V. € 157.660 (2015: € 162.907). Het (negatieve) aandeel van WSN in DEVA B.V. ad € 111.749 (2015: € 122.180) is in mindering gebracht op de vordering op maatschappijen waarin wordt deelgenomen.

De toegelaten instelling te Nieuwkoop heeft de volgende deelnemingen ultimo 2016:

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

Vorderingen maatschappij waarin wordt deelgenomen

De post vordering op maatschappijen waarin wordt deelgenomen betreft een hypothecaire lening verstrekt aan DEVA BV, een rekening courant met DEVA BV en het aandeel van 75% van het eigen vermogen van DEVA BV.

Het kortlopende deel bij vorderingen maatschappij waarin wordt deelgenomen bestaat uit rekening courant DEVA BV (€ 258.284), nog te betalen rente (€56.182) en de aflossing in 2017 van de lening (€ 111.112), totaal € 425.578.

Toelichting hypothecaire geldlening

De lening 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 is gebaseerd op de tegen 5% contant gemaakte toekomstige kasstromen en bedraagt € 841.488 (2015: € 843.039). 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. De lening loopt tot en met januari 2018. Het deel dat binnen 1 jaar wordt dient te worden afgelost is € 111.112 en is niet geherrubriceerd naar kortlopende vorderingen.

Het aflossingsschema ziet er als volgt uit:

1 juni 2013	55.556
1 juni 2014	55.556
1 juni 2015	55.556
1 juni 2016	55.556
1 juni 2017	55.556
1 januari 2018	722.222

De aflossing van 1 juni 2016 heeft niet plaatsgevonden.

Overige vorderingen

De vordering betreft de voorfinanciering voor het opstarten van de organisatie en het automatiseringssysteem in 2013 van Holland Rijnland Wonen (HRW).

Latente belastingvordering

Door verschillen van de waardering tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening ontstaan belasting latenties. Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De integrale belastingplicht betekent dat woningcorporaties een fiscale openingsbalans moesten opstellen waarbij alle activa en passiva voor de marktwaarde op 1 januari 2008 zijn opgenomen. Daarover zijn in een vaststellingsovereenkomst sectorbrede afspraken gemaakt met de Belastingdienst (de zogenaamde VSO2). Naast afspraken over de openingsbalanswaardering bevat de VSO2 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen, zoals bij combiprojecten. De toegelaten instelling heeft de VSO2 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 1 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds 1 jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Woningstichting Nieuwkoop opgezegd vóór 1 december 2014 en derhalve van toepassing op het jaar 2016.

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

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

Toelichting op de belastinglatenties inzake tijdelijke verschillen

Het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde van de woningen die zijn aangemerkt voor verkoop bedraagt ca € 2,3 miljoen (2015: € 2,3 miljoen). De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van ca. € 6,6 miljoen (2015: € 10,3 miljoen). De boekwaarde van dit vastgoed betreft een bedrag van ca. € 4,3 miljoen (2015: € 8 miljoen). De verwerkte latente belastingvordering bedraagt ca € 0,4 miljoen (2015: € 0,5 miljoen), zijnde 25,0% van de contante waarde van het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde.

De contante waarde van 25% van het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille ad € 5.411 (2015: € 6.784) is als vordering geactiveerd.

Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 29.436.840 (2015: € 33.820.476). Berekend op complexniveau te splitsen in belastingvordering (actieve latentie) van € 33.105.039 en belastingverplichting (passieve latentie) van € 3.668.199. WSN heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale behandeling (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering omdat deze zaken dus fiscaal niet afwikkelen. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 152.565.088 (2015: € 152.420.790). De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 123.128.247 (2015: € 118.600.314). De latente belasting vordering bedraagt nominaal € 7.444.829 (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde (2015: € 8.455.119)).

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 3,6 miljoen (2015: € 3,7 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.

Overige vorderingen

De overige 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).

Vlottende Activa

6 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2016	2015
Vastgoed bestemd voor de verkoop	161.000	770.000
	161.000	770.000

Deze post heeft betrekking op de voorraad woningen ultimo boekjaar. Het aantal bedraagt 1 (2015: 3). Het is de verwachting dat deze woning binnen één jaar verkocht wordt.

7 Overige voorraden

	2016	2015
Voorraad materialen	7.250	9.170
	7.250	9.170

Vorderingen

8 Huurdebiteuren

	2016	2015
Huurdebiteuren	110.921	99.864
Af: voorziening wegens oninbaarheid	23.422-	6.000-
	87.499	93.864

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

9 Overige vorderingen

	2016	2015
Diverse vorderingen	5.416	26.391
	5.416	26.391

10 Overlopende activa

	2016	2015
Rente	2.906	3.506
Overige	82.361	38.216
	85.267	41.722

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

11 Effecten

	2016	2015
WoningNet Holland Rijnland	1.551	1.551
	1.551	1.551

Per 1 april 2014 biedt WSN haar huurwoningen aan via het woonruimteverdeelsysteem WoningNet. Voorheen ging dit via Woonmarkt Rijnstreek. WoningNet Holland Rijnland biedt woningen aan van de 19 deelnemende corporaties in de regio Holland Rijnland. In 2013 heeft WSN 100 aandelen van WoningNet Holland Rijnland aangekocht. De marktwaarde van de aandelen (niet ter beurse genoteerde effecten, die tegen verkrijgingsprijs worden gewaardeerd) bedraagt € 1.648 (2015: € 1.648). De effecten zijn niet geblokkeerd als onderpand voor verleende bankkredieten.

12 Liquide middelen

	2016	2015
Vrij opneembare banktegoeden	355.805	536.961
Spaartegoeden	4.941.115	2.835.277
	5.296.920	3.372.238

Door de BNG Bank is per 31 december 2016 een kredietfaciliteit verstrekt van € 1.800.000 (2015: € 1.800.000). Op 31-12-2016 is er geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit (2015: €0). De kredietfaciliteit is per 15 maart 2017 beëindigd op initiatief van WSN in verband met de kosten en de verwachting dat wij geen gebruik zullen maken van de faciliteit. De liquide middelen zijn vrij opneembaar.

13 Eigen vermogen

	Herwaarderings reserve	Overige reserve	Totaal
stand per 1 januari		36.371.021	36.371.021
Effect stelselwijziging	65.955.047	14.646.395-	51.308.652
stand per 1 januari	65.955.047	21.724.626	87.679.673
mutatie herwaardering	1.599.732	1.599.732-	-
resultaat boekjaar	-	5.855.516	5.855.516
Stand per 31 december	67.554.779	25.980.410	93.535.189

Resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen heeft besloten het resultaat na belastingen over het boekjaar 2016 ad EUR 5.855.516 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming en de bestemming van het eigen vermogen

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

14 Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichting	2016	2015
Stand per 1 januari	602.720	533.474
Toevoeging ten laste van het resultaat	-86.140	69.246
stand per 31 december	516.580	602.720

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

Toelichting op de belastinglatenties inzake tijdelijke verschillen

WSN heeft een fiscale onderhoudsvoorziening gevormd met een bedrag van nominaal € 2.521.345 (2015: € 2.854.783). De contante waarde van de passieve latentie per ultimo 2016 bedraagt € 516.580. De voorziening is gebaseerd op het onderhoud uit de meerjarenbegroting, er is rekening gehouden met een contactmaking tegen de netto gemiddelde kostenvoet van de langlopende leningen.

15 Langlopende schulden

	2016	2015
Stand per 1 januari van leningen overheid en kredietinstellingen	43.594.810	47.455.508
Mutaties:		
- Nieuw opgenomen leningen	-	-
- Aflossingen	2.655.209-	3.860.698-
- Overige mutaties	-	-
Saldo	40.939.601	43.594.810
- Aflossing komend jaar	639.359-	1.655.210-
Stand per 31 december van leningen overheid en kredietinstellingen	40.300.242	41.939.600

	2016	2015
De looptijd van de totale leningportefeuille is als volgt:		
< 1 jaar (opgenomen onder kortlopende schulden)	639.359	1.655.210
1-5 jaar	4.217.905	3.470.331
> 5 jaar	36.082.337	38.469.269
	<u>40.939.601</u>	<u>43.594.810</u>

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

	Leningen
Vastrentende leningen	22.389.601
Variabel rentende leningen	1.000.000
Extended leningen	-
Basisrenteleningen	17.550.000
Stand per 31 december 2016	<u>40.939.601</u>

De rente van de vastrentende leningen is danwel voor de gehele looptijd gefixeerd danwel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de hoger danwel lager is dan de oude contractrente
- de herfinanciering van de tussentijdse 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 0,17% en 0,31%.

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2016 uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 4,14% (2015: 4,11%).

Inzake de hypothecaire bezwaring wordt verwezen naar de alinea Hypothecaire zekerheden onder de toelichting op MVA. De afgesloten leningen worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgd. In 2015 was één lening met stand van € 0,8 miljoen niet geborgd en deze lening is in 2016 afgelost.

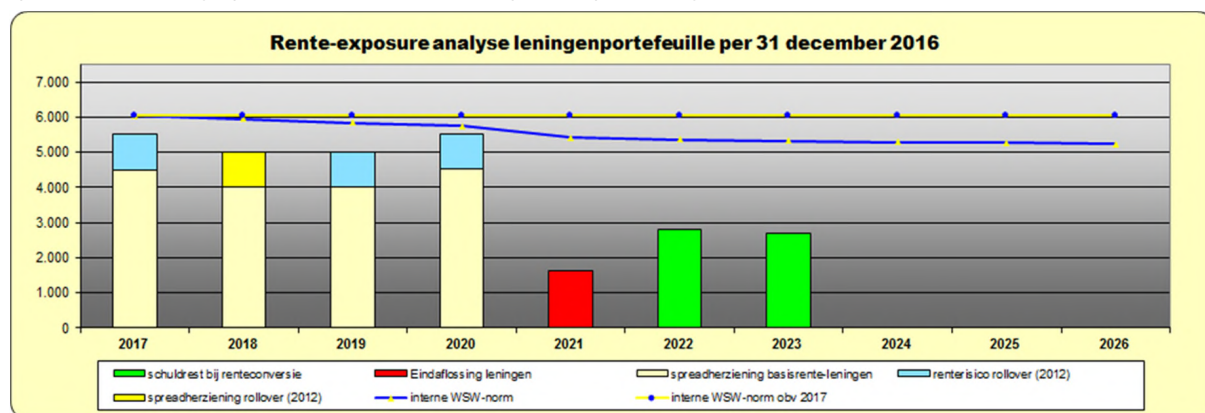
De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2016 29,6 jaar (2015: 29,2 jaar).

Rente-risico bij herfinanciering

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

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

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



In bovenstaande grafiek is te zien dat de statische renterisiconorm van het WSW niet wordt overschreden. In de leningenportefeuille is een in mei 2012 afgesloten rollover lening van € 4 miljoen opgenomen. De minimale opname van deze flex-rollover bij de BNG bedraagt € 1,0 miljoen. Per 31 december 2016 was € 1 miljoen (2015: € 1 miljoen) opgenomen. In de grafiek wordt gezien de liquiditeitspositie van WSN alleen de opgenomen € 1 miljoen meegenomen als eindaflossing in 2021. NB in de grafiek is de spreadherziening van de basisrenteleningen voorzichtigheidshalve voor 100% meegenomen. In de markt is het meer gebruikelijk om 50% mee te nemen bij de analyse van het risico.

In 2015 heeft het WSW, met betrekking tot de toepassing van de 15% renterisiconorm, besloten de richtlijn niet te gebruiken als richtlijn waaraan elke individuele corporatie moet voldoen. Het WSW handhaaft wel de 15% als risicomaatstaf voor de maximum herfinanciering voor het WSW op het collectief aan corporaties. WSN heeft besloten in het kader van de gewijzigde beleidsregels van het WSW met betrekking tot de 15% renterisiconorm, intern in het kader van de beheersing van de renterisico's de 15% norm te blijven hanteren. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de spreadherzieningsdata van de afgesloten basisrenteleningen. Hier is geen sprake van een renterisico als gevolg van herziening van de basisrente. WSN loopt uitsluitend een renterisico over de spread (opslag).

Geldgever	Type lening	Restant hoofdsom 31 december 2016	rente	Spreadherzieningsdatum	Huidige spread en looptijd	Looptijd (jaren) / tot (jaar)
NWB	Lineair-basisrente	€ 4.600.000	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
NWB	Fixe-basisrente	€ 4.000.000	4,15%	2-jul-19	0,17%, periode 4 jaar	40/2050
NWB	Lineair-basisrente	€ 4.950.000	3,64%	1-sep-20	0,17%, periode 5 jaar	50/2061

Bij het afsluiten van de basisrenteleningen was het de bedoeling van WSN om het renterisico af te dekken door middel van een Cap of een Collar over de periode 2014 - 2021. Inmiddels is de regelgeving voor corporaties gewijzigd en sinds 1 oktober 2012 mag een collar niet meer toegepast worden. Binnen de beleidsregels financiële derivaten voor toegelaten instellingen mag het renterisico afgedekt worden door de inzet van een payerswap of een cap. Gelet op de verwachte ontwikkeling van de 3-maands Euribor monitort WSN 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 1,6 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)	16.389.602
Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB)	24.550.000
Stand per 31 december 2016	<u>40.939.602</u>

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

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2016 29,6 jaar (2015: 29,2 jaar).

Leningen met uitgestelde storting

Per 31 december 2016 heeft WSN geen leningen met uitgestelde storting na 2016 afgesloten (2015: evenmin leningen met uitgestelde storting).

16 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkopen onder voorwaarden

	2016	2015
stand per 1 januari	22.219.256	22.854.225
mutaties		
- Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-	-
- Terugkoop verplichting vervallen ivm gerealiseerde terugkopen	1.385.650-	824.142-
- Waardemutatie terugkoopverplichting	280.834	189.173
stand per 31 december	<u>21.114.440</u>	<u>22.219.256</u>

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2016 uit hoofde van de regeling Koopgarant, Koopcomfort en MVE een terugkoopverplichting. De Koopgarant regeling houdt in dat de woningen zijn verkocht met een korting van 10-25%. Afhankelijk van het verleende kortingpercentage varieert het aandeel van de koper bij de waardestijging 100% minus 2 maal het kortingpercentage. De koper deelt in deze regeling met 50% mee in de waardedaling.

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

Kortlopende schulden

	2016	2015
17 Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van langlopende schulden	639.359	1.655.210
	639.359	1.655.210
18 Schulden aan leveranciers		
schulden aan leveranciers	440.259	393.065
	440.259	393.065
19 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	35.227	87.188
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	20.219	16.669
Vennootschapsbelasting	214.118	217.863
	269.564	321.720
De vennootschapsbelasting is toegelicht bij de VPB-last in de Winst- en Verliesrekening.		
20 Schulden ter zake van Pensioenen	20.480	31.926
21 Overige schulden		
Overige	10.229	13.552
	10.229	13.552
22 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente op leningen	674.447	726.559
Vooruitontvangen huren	33.405	55.706
Nog te betalen huur kantoorhuisvesting	33.962	8.710
Nog te betalen kosten groot onderhoud	-	18.478
Overige	93.976	97.207
	835.790	906.660

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

23 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 € 1,0 miljoen (2015: € 1,0 miljoen), zijnde deelnemingen en vorderingen op deelnemingen en overige financiële vaste activa. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 0,2 miljoen (2015: € 0,2 miljoen).

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 87 duizend (2015: € 93 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) € 1,0 miljoen (2015: € 1,0 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 renteafspraken loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde.

Zie voor een nadere toelichting inzake de renteherzieningsdata- en aflossingsdata, het tegenpartijrisico, het rente- en looptijdenbeleid en de onderpandverplichtingen inzake renteinstrumenten zie rubriek 'Langlopende schulden'.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2016 EUR 56,5 miljoen (2015: € 57,7 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van 5,0% (2015: 5,0%). De boekwaarde bedraagt ultimo 2016 € 40,9 miljoen (2015: € 43,6 miljoen).

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

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

Valutarisico

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

Prijsrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

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

24 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Huurverplichtingen

De voor 2017 met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal €23K (2016: € 31K). De verplichting voor 2017 is lager dan voor 2016 omdat de servicekosten geen onderdeel meer zijn van het huurcontract. Voor het gebruik van gas, water en licht zijn er aparte contracten aangegaan met de verschillende leveranciers.

Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige garanties.

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

Borgstelling

Per 31 december 2016 zijn er geen borgstellingen verstrekt (2015: Geen).

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2016 € 1.653.152 (2015: € 1.723.299). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2015: 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 2016 geen (2015 : ook geen) verplichtingen voor nieuwbouw-projecten en planmatig onderhoud aangegaan.

Overeenkomst NCCW

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

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 € 6.250, initiële bijdrage in 2011, een bijdrage in de exploitatietekorten van de huiskamer vanaf 2013 gedurende 5 jaar met een maximum van € 17.000 over die 5 jaar (2013 - 2017).

Claims

Tegen Woningstichting Nieuwkoop zijn geen claims ingediend.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2016 is op nihil gesteld en aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2017 tot en met 2021 van circa € 60 per zelfstandige wooneenheid en een heffing van circa € 30 per onzelfstandige wooneenheid. Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn: 2017 €60K, 2018 €61K, 2019 €62K, 2020 €63K en 2021 €64.

Bedrijfsopbrengsten

Alle opbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland

25 Huuropbrengsten

	2016	2015
Netto huur	8.418.344	8.328.581
Huurderving wegens leegstand	800.967-	801.245-
Huurderving wegens oninbaarheid	6.250-	63
	<u>7.611.127</u>	<u>7.527.399</u>
Huurderving in % van de nettohuur	9,51%	9,62%
Huurachterstand in % van de nettohuur	1,32%	1,20%

De nettohuur van de woongelegenheden (exclusief intramuraal zorgvastgoed en niet woongelegenheden) is per 1 juli 2016 verhoogd met gemiddeld 1,68% (2015: 2,68%).

26 Opbrengsten servicecontracten

	2016	2015
Servicecontracten	236.000	237.906
Onderhoudsservice	24.970	30.104
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	493-	3.358-
Te verrekenen met bewoners	20.165-	33.887-
	<u>240.312</u>	<u>230.765</u>

De derving van de leegstand in 2015 wordt met name veroorzaakt door niet verrekenbare kosten van het gebouw Kaleidoskoop.

27 Lasten servicecontracten

	2016	2015
Servicekosten	226.455	237.129
Onderhoudsservice	22.548	25.045
	<u>249.003</u>	<u>262.174</u>

28 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2016	2015
Toegerekende organisatiekosten *	734.006	744.585
Verhuurderheffing	710.027	642.753
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	17.422	1.000
Overig	26.110	63.262-
	<u>1.487.565</u>	<u>1.325.076</u>

29 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2016	2015
Klachtenonderhoud	264.263	266.896
Mutatieonderhoud	99.336	92.002
Asbestonderhoud	43.000	51.000
Planmatig onderhoud	961.108	1.189.976
Toegerekende organisatiekosten*	427.607	433.771
	<u>1.795.314</u>	<u>2.033.645</u>

Met ingang van 2016 wordt als onderdeel van de functionele winst-en-verliesrekening de interne kosten ook naar onderhoudsactiviteiten gealloceerd.

30 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2016	2015
Belastingen exploitatie	342.907	339.572
Verzekeringen	50.804	46.639
Contributies (Aedes)	11.126	10.654
Algemeen beheerkosten VVE	10.560	6.027
Overig	384	-
	<u>415.781</u>	<u>402.892</u>

31 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2016	2015
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.596.400	2.372.251
Directe verkoopkosten	81.171-	50.309-
Opbrengst vastgoedportefeuille	4.515.229	2.321.942
Toegerekende organisatiekosten *	41.109-	41.701-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.865.319-	1.800.283-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	608.801	479.958

Het gepresenteerde resultaat heeft betrekking op de verkoop van in totaal 13 (2015: 8) reguliere woningen en 10 (2015: 6) verkopen van teruggekochte VOV woningen.

*** Toegerekende organisatiekosten**

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

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

Lonen en Salarissen	2016	2015
Salarissen	612.790	575.211
Sociale lasten	98.920	89.031
Pensioenlasten	98.774	105.057
Overige personeelskosten	68.581	58.634
	879.065	827.933

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2016 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 11,1 (2015: 11,2). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

	2016	2015
Management	1,0	1,0
Exploitatie	6,0	6,2
Projectontwikkeling	0,5	0,5
Administratie	2,8	2,7
Overige	0,8	0,8
	11,1	11,2

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 2016 bedroeg de beleidsdekkinggraad van SPW 104% (2015:109%). De beleidsdekkingsgraad is het 12-maands gemiddelde van de dekkingsgraad op basis van dagelijkse marktinformatie. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank N.V. (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 125% (2015: 125%). Het fonds heeft dus een reserve tekort. SPW zal voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder indienen waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reserve tekort kan komen. Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

32 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	2016	2015
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	1.217.576
	<u>-</u>	<u>1.217.576</u>

De gepresenteerde waardeverandering (terugneming onrendabele top in 2015) heeft betrekking op het project Woonzorgzone Nieuwveen. In 2015 heeft besluitvorming plaatsgevonden op basis waarvan het project geen doorgang zal vinden. De eerder verantwoorde onrendabele top is hiermee vrijgevallen. In 2016 is op basis van het criterium intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd geen onrendabele top verantwoord.

32 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2016	2015
DAEB vastgoed in exploitatie	2.888.834	1.177.399
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	204.101	307.539
	<u>3.092.935</u>	<u>1.484.938</u>

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB en niet-DAEB heeft betrekking op de toename van de marktwaarde in verhuurde staat in het boekjaar welke ten gunste komt van het resultaat. De positieve waarde ontwikkeling wordt met name veroorzaakt door een stijging van markthuren in 2016. Daarnaast zien we in 2016 dat het algemene risicoprofiel van de vastgoed portefeuille is verlaagd (lagere disconto percentage). Een lager risicoprofiel heeft een positief effect op de waarde van het vastgoed in exploitatie. Voor een nadere toelichting omtrent de uitgangspunten en verloop marktwaarde in verhuurde staat wordt verwezen naar de toelichting op de balans van de materiele vaste activa.

32 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2016	2015
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV activa	346.409	235.722
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV passiva	280.834-	189.173-
Waardeverandering als gevolg van terugkoop	21.601	5.188
	<u>87.176</u>	<u>51.737</u>

De niet-gerealiseerde waardemutatie vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt met name veroorzaakt door de positieve waarde ontwikkeling van deze portefeuille. In 2016 bedraagt deze positieve waarde ontwikkeling in totaal 1,69% (1,09%) voor een bedrag van € 65.575 (2015: 46.549). De terugkoop in 2016 van in totaal 9 woningen heeft geresulteerd in een resultaat van € 21.601 positief.

32 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop	2016	2015
Niet gerealiseerde waardeveranderingen voorraad woningen	-	141.667
	<u>-</u>	<u>141.667</u>

De voorraad woningen ultimo 2015 zijn gewaardeerd op basis van getaxeerde (directe opbrengstwaarde) waarde. Dit heeft geresulteerd in een herwaardering voor een bedrag van in totaal € 141.667. Met ingang van 2016 wordt de voorraad woningen gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat / verkrijgingsprijs danwel lagere directe opbrengst.

33 Opbrengst overige activiteiten	2016	2015
Opbrengst overige activiteiten	13.996	11.472
Kosten van overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	<u>13.996</u>	<u>11.472</u>

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

34 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Leningen aan deelnemingen	53.999	76.512
Rente op uitgezette middelen	824	796
	<u>54.823</u>	<u>77.308</u>

35 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
Leningen overheid en kredietinstellingen	1.745.144	1.923.447
Rente rekening-courantkrediet	-	-
	<u>1.745.144</u>	<u>1.923.447</u>

36 Belastingen

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2015: 25%). In 2016 is er een acute fiscale last (na verrekening) van € 236.950 (2015: € 281.955). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2016 bedraagt € 1.393 (2015: € 861.426) ofwel 0,02% (2015: 16,53%) van het resultaat voor belastingen en bestaat uit de volgende componenten.

	2016	2015
Acute belastingen boekjaar	236.950-	281.955-
Acute belastingen voorgaande jaren	240.694	49.647
Mutatie latente belastingen	5.137-	629.118-
	<u>1.393-</u>	<u>861.426-</u>

Acute belastingen boekjaar

De acute belastingen zijn als volgt bepaald:

Resultaat vóór belastingen en resultaat deelneming:	5.846.477
· Onrendabele investeringen	-
· Afschrijvingen	919.994-
· Verkoopresultaat bestaand bezit	669.986-
· Activering woningverbeteringen	15.733
· Vrijval/Dotatie onderhoudsvoorziening	299.434
· Saneringsheffing	-
· Waardeveranderingen	3.180.111-
· Overige tijdelijke en permanente verschillen	1.818-
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	<u>4.456.742-</u>
Verliesverrekening	-
Belastbaar bedrag	<u>1.389.735</u>
Af: Herinvesteringsreserve	401.934
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar	<u>987.801</u>
Acute belastingen boekjaar	236.950-

Acute belastingen voorgaande jaren

De acute belastingen over 2015 zoals blijkt uit de ingediende aangifte over 2015 is lager dan de in de jaarrekening 2015 opgenomen inschatting. Dit leidt in boekjaar 2016 tot een bate van € 240.694. Het belastbaar bedrag 2015 was in de jaarrekening 2015 ingeschat op € 281.955. De lagere last in de aangifte wordt o.a. veroorzaakt door het kunnen verrekenen van de voorvoegingsverliezen uit 2009 na de fusie van WSN met Woonmaatschappij Nieuwkoop B.V. in 2015 en de verbeterde berekening van de afschrijvingskosten over 2014 in de aangifte 2015. Het belastbaar bedrag in de ingediende aangifte 2015 na verliesverrekening van WSN bedroeg € 205.409. De acute vennootschapsbelasting hierover bedraagt € 41.261. WSN neemt een correctie voorgaande jaren ad € 240.694 in aanmerking.

37 Resultaat deelnemingen

	2016	2015
resultaat deelnemingen	10.432	122.628
	<u>10.432</u>	<u>122.628</u>

Het resultaat deelneming heeft betrekking op de deelneming DEVA B.V. over 2016 (-/-€15.840) en een correctie over 2015 (€19.776). Voor een toelichting omtrent de verwerking van het jaar resultaat en het negatief eigen vermogen van de deelneming in de Jaarrekening zie toelichting Financiële vaste activa zoals gepresenteerd in de toelichting op de balans.

38 Transacties met verbonden partijen

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

39 Honoraria van de accountant

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

	KPMG Accountants 2016	KPMG overig 2016	KPMG totaal 2016
Onderzoek van de jaarrekening	46.113	-	46.113
Andere controle opdrachten	19.318	-	19.318
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>65.431</u>	<u>-</u>	<u>65.431</u>
	2015	2015	2015
Onderzoek van de jaarrekening	38.236	-	38.236
Andere controle opdrachten	18.755	-	18.755
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>56.991</u>	<u>-</u>	<u>56.991</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2016 (2015) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2016 (2015), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2016 (2015) zijn verricht.

40 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

41 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>	2016	2015
- Bestuurders en voormalige bestuurders	78.264	79.253
- Commissarissen en voormalige commissarissen	25.007	25.410
	103.271	104.663

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 2016 (van / t/m)</i>	2016	2015
Ir J.L. Barnard, directeur-bestuurder	1-1 / 31-12	78.264	79.253

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 2016 (van / t/m)</i>	2016	2015
M. Verburg- van der Vegte	1-1 / 30-6	4.840	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
E.J. Koeslag	15-7 / 31-12	4.437	-
		25.007	25.410

De opgenomen bedragen zijn inclusief BTW.

WNT-verantwoording 2016 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 2016 voor Woningstichting Nieuwkoop is € 94.000. 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
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	n.v.t.
Individueel WNT-maximum	94.000
Bezoldiging	
Beloning (uit dienstverband Woningstichting Nieuwkoop)	57.975
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	10.660
Subtotaal	68.635
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	68.635
Gegevens 2015	
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2015 (in fte)	1,0
Bezoldiging 2015	
Beloning	57.975
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	12.198
Totaal bezoldiging 2015	70.173
Individueel WNT-maximum 2015	93.000

Naast het full-time dienstverband met WSN heeft de directeur-bestuurder van Woningstichting Nieuwkoop in 2016 de directie gevoerd over DEVA B.V. (75% deelneming van WSN). De aandeelhouders van DEVA B.V. hebben, na beëindiging van de management-overeenkomst van DEVA B.V. met Greenspread, mevrouw Barnard gevraagd tijdelijk de bestuurswerkzaamheden van DEVA B.V. over te nemen. Door DEVA B.V. is € 16.200 betaald aan de directeur-bestuurder van WSN als vergoeding voor werkzaamheden in de periode januari t/m december 2016. Dit bedrag tezamen met de bezoldiging uit hoofde van het dienstverband met WSN (samen € 84.835) blijft onder het geldende WNT-maximum.

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

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	M. Verburg- Van der Vegte	Drs. H.G. Bogerd	Drs. A.W.M. van der Heide- Huijsmans	E.J. Koeslag
Functie(s)	voorzitter RvC	vice-voorzitter RvC	commissaris	voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	15/7 - 31/12
Individueel WNT-maximum	7.050	9.400	9.400	6.463
Bezoldiging				
Beloning	4.000	7.000	6.000	3.667
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Subtotaal	4.000	7.000	6.000	3.667
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	4.000	7.000	6.000	3.667
Gegevens 2015				
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	-
Bezoldiging 2015				
Beloning	8.000	7.000	6.000	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2015	8.000	7.000	6.000	-
Individueel WNT-maximum 2015	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 2016 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum (i.c. € 179.000 x deeltijdfactor) hebben ontvangen. Er zijn in 2016 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Nieuwkoop, 21 juni 2017

Het bestuur:

Ir J.L. Barnard

De Raad van Commissarissen:

E.J. Koeslag

Drs. H.G. Bogerd

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

Overige gegevens

Controleverklaring

De controleverklaring van KPMG is opgenomen op de volgende bladzijde.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woningstichting Nieuwkoop (hierna 'de stichting') te Nieuwkoop (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de betreffende jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woningstichting Nieuwkoop per 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2016;
2. de winst- en verliesrekening over 2016; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling controleprotocol WNT 2016 en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 67 van de jaarrekening, waarin beschreven staat dat Woningstichting Nieuwkoop een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;

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

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

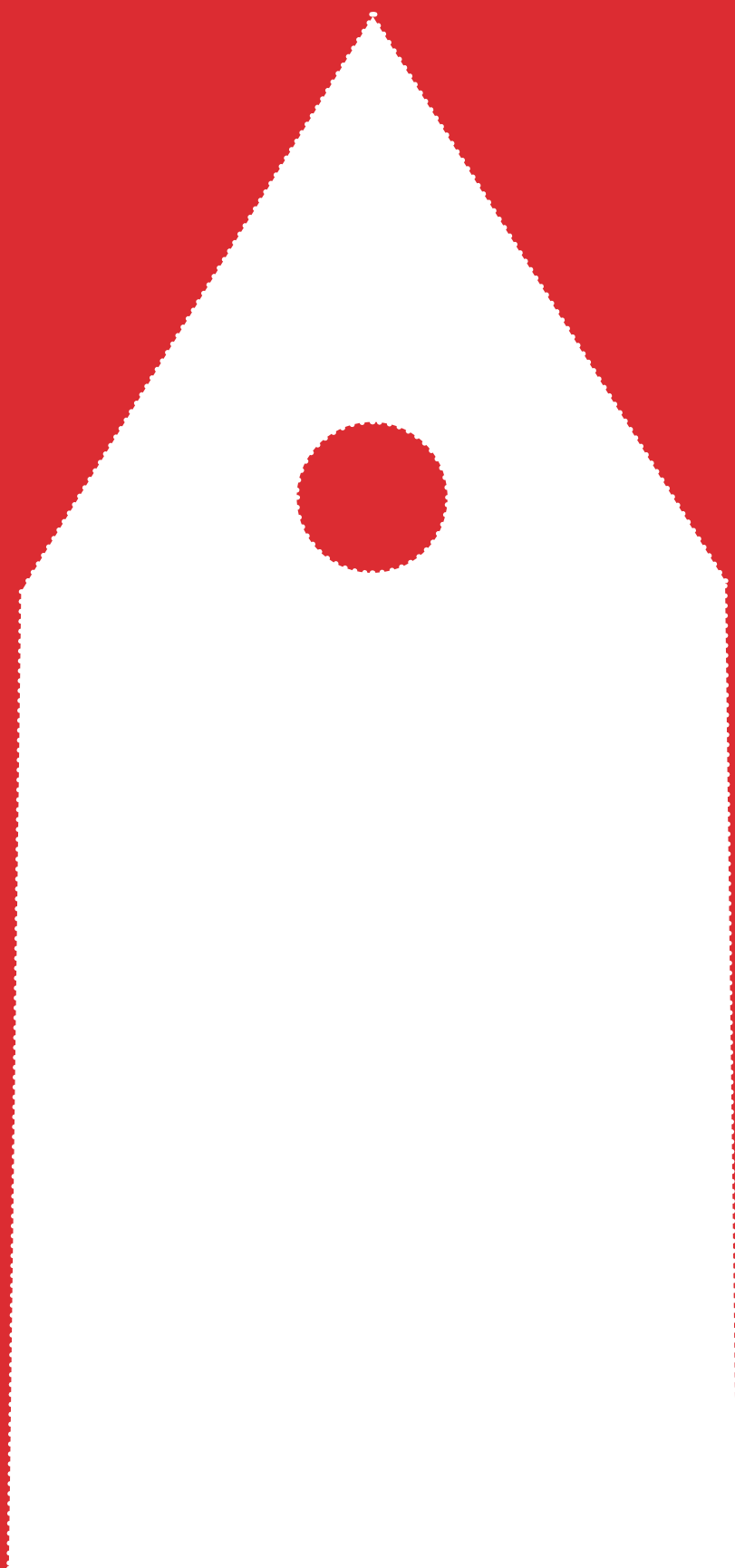
Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Alkmaar, 21 juni 2017
KPMG Accountants N.V.

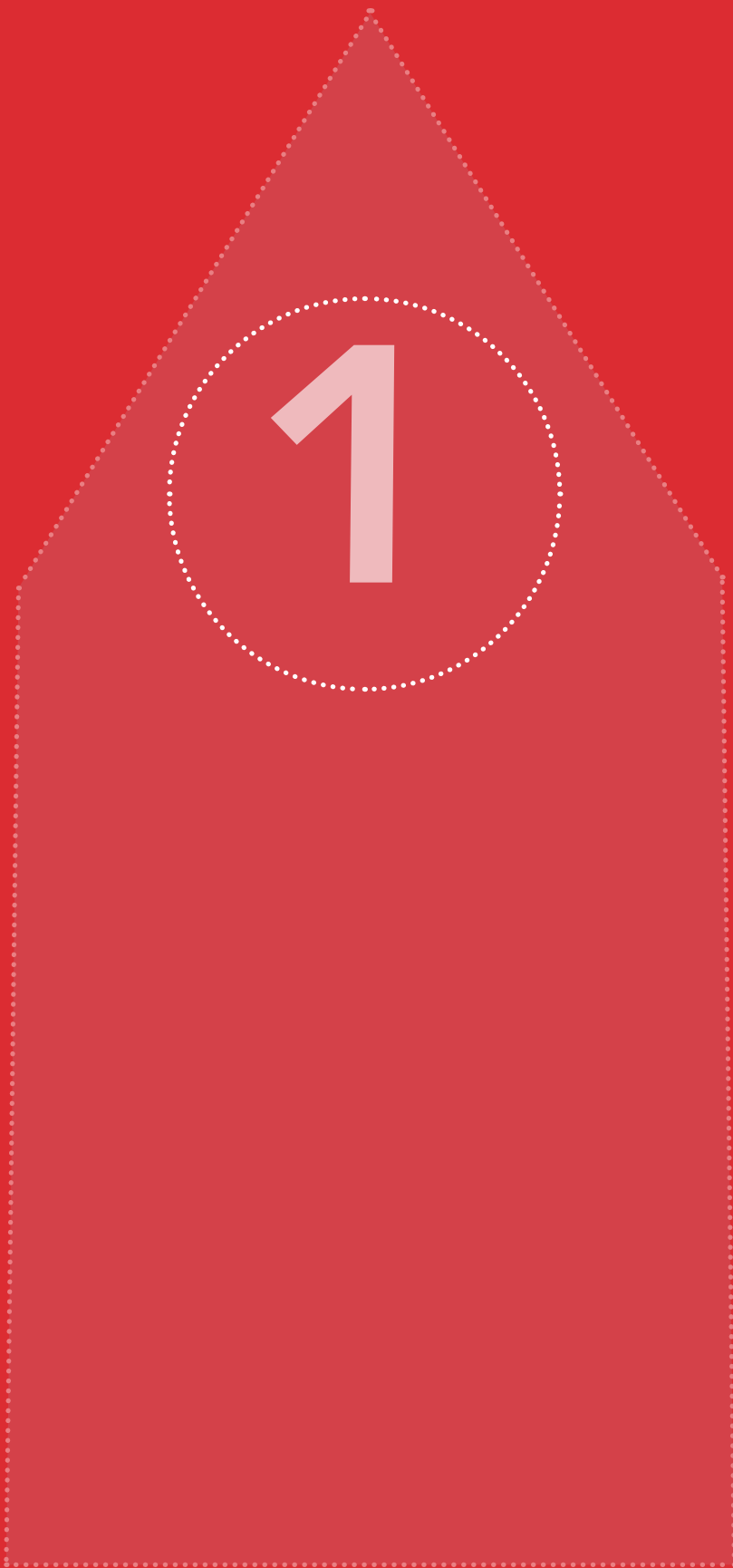
K.G.P. Tegel RA





INHOUDSOPGAVE VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

4	1	DIENTSTVERLENING OP ORDE
5	1.1	Optimaliseren dienstverlening en klantbediening
6	1.2	Intensiveren huurdersbelangen en participatie
8	1.3	Gezamenlijke klachtencommissie met WDA
8	1.4	Huurcommissie
10	2	VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN
11	2.1	Woonvisie, het Bod en Prestatieafspraken gemeente Nieuwkoop
11	2.2	Verhuur
12	2.3	Toewijzing van huurwoningen
15	2.4	Huurbeleid
17	2.5	Huurderving
17	2.6	Huurachterstanden
17	2.7	Verkoop
18	2.8	Leefbaarheid
20	3	KWALITEIT VAN ONZE WONINGVOORRAAD
21	3.1	De woningvoorraad
22	3.2	Dagelijks onderhoud
23	3.3	Planmatig onderhoud
26	4	PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW
27	4.1	Aar en Amstel
27	4.2	Nieuwveen
27	4.3	Teylerspark, De Verwondering, Driekoppenland
28		GEBRUIKTE AFKORTINGEN IN JAARVERSLAG



DIENSTVERLENING OP ORDE

1.1 OPTIMALISEREN DIENSTVERLENING EN KLANTBEDIENING

1.1.1 Het KWH huurlabel

Het optimaliseren van onze dienstverlening is één van de fundamenteën uit ons ondernemingsplan. Om een goed inzicht in onze klanttevredenheid te krijgen, laten we al jarenlang de kwaliteit van onze dienstverlening meten door KWH, het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Hieronder vindt u de resultaten over 2016 op de verschillende onderdelen. We zijn tevreden met de opwaartse lijn en hebben hiermee voor 2016 wederom het KWH huurlabel behaald. Plezierig voor ons, maar vooral goed nieuws voor onze huurders en woningzoekenden uiteraard.

TABEL 1. RESULTATEN METING KWH

Onderdeel	2016	2015	2014	Norm
Contact	7,8	7,0	7	
Woning zoeken	7,3	7,7	8,1	7
Nieuwe woning	7,7	7,8	7,7	7
Huur opzeggen	8,2	8,1	7,9	7
Reparaties	7,8	8,0	9,0	7
Onderhoud	8,4	7,9	7,8	7
Ontevredenheid*	n.v.t.	5,7	6,6	6
Totaal	7,9	7,6	7,6	7

*geen apart onderdeel meer in de KWH metingssysteem.

1.1.2 Aedes Benchmark

Ook onze branche organisatie Aedes toetst hoe de verschillende corporaties het ten opzichte van elkaar doen als het gaat om de dienstverlening. Woningstichting Nieuwkoop scoorde in 2016 gemiddeld een B op het onderdeel 'huurdersoordeel'. Onze informatievoorziening en contact met huurders die hun woning willen opzeggen is goed en ook huurders die een reparatieverzoek doen, zijn over het algemeen tevreden.

Nieuwe huurders krijgen van WSN altijd een bloemetje om ze te verwelkomen in hun nieuwe woning. Dit wordt

zeer gewaardeerd. Nieuwe huurders zien wel graag nog wat meer informatie terug over de te huren woningen in onze advertenties op WoningNet.

1.1.3 Nieuwsbrief

In het voorjaar van 2016 hebben we al onze huurders weer een nieuwsbrief gestuurd. Hierin stond informatie over het passend toewijzen, een uitleg over de keuzes die we samen met onze huurdersbelangenvereniging maakten rondom de jaarlijkse huurverhoging en een oproep om mee te komen 'schouwen' in één van de wijken in Nieuwkoop. In de nieuwsbrief was ook informatie te vinden over de afgeronde groot-onderhoudswerkzaamheden in de Fazantstraat e.o. en over de badkamer- en keukenveranderingen in de Geitenkamp e.o. Natuurlijk schreven we ook over 'Aar en Amstel' en hoe het daar medio 2016 mee stond.

1.1.4 Click, call, face

Het uitgangspunt van onze dienstverlening was ook in 2016 *click, call, face*. Dit wil zeggen dat we onze klanten in eerste instantie graag van dienst willen zijn met behulp van de informatie op onze website. Via onze website en op WoningNet Holland Rijnland is ons actuele woningaanbod te vinden; sociale huurwoningen, maar ook kamers, garages en vrije sector woningen. Vanzelfsprekend worden er regelmatig nieuwsberichten en foto's op onze website geplaatst.

De telefoon blijft het meest gebruikte middel voor contact. Na kantooruren en in de weekenden is de telefoon doorgeschakeld naar onze storingsdienst. Deze storingsdiensten draaien we al jaren gezamenlijk met woningcorporatie Woondiensten Aarwoude uit Woubrugge. Eind 2016 is een wijziging ingezet voor deze storingsdienst. Per 1 januari 2017 krijgt de beller eerst een externe boodschappendienst aan de lijn die vervolgens het juiste bedrijf inschakelt om de spoedeisende klacht te verhelpen. Het voordeel hiervan is een gegarandeerde 24 uren-

	Score	Gemiddelde sector	Letter
TABEL 2. PRESTATIEVELD HUURDERSOORDEEL			B
Nieuwe huurders	7,3	7,5	C
Huurders met reparatieverzoek	7,5	7,4	B
Vertrokken huurders	7,9	7,2	A

bereikbaarheid en een efficiënte doorgeleiding van de vraag.

In 2016 was het doel om meer emailadressen van huurders te gaan verzamelen om zo in de toekomst vaker digitaal met onze huurders te communiceren, bijvoorbeeld over het onderhoud in de wijk of buurt. In onze nieuwsbrief deden we een oproep aan huurders om hun email adres aan ons door te geven. Dit leverde helaas niet heel veel email adressen op, maar wel de goede discussie over wat onze huurders hier van ons (mogen) verwachten. Onder de inzenders van een email adres, hebben we vijf bloemenbonnen t.w.v. € 25,- verloot. Op de foto één van deze huurders.



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

1.1.5 Cartotheek en inspectie app

Voor 2016 hadden we ons doel gesteld een aanvang te maken met het opzetten van een goede digitale cartotheek en een inspectie app. Dit is gelukt. De cartotheek is een verzameling van onze woninggegevens. Iedere medewerker bij WSN kan deze inzien. Er staat bijvoorbeeld informatie in over wanneer een complex woningen wordt geschilderd, wanneer de keuken en de badkamer voor het laatst vervangen zijn, maar ook of er Zelf Aangebrachte Voorzieningen in de woningen aanwezig

zijn. Deze informatie helpt onder andere onze baliemedewerkster en verhuurconsulenten bij het beantwoorden van vragen of reparatieverzoeken.

De 'inspectie app' helpt de opzichter een woning te inspecteren, bijvoorbeeld bij vertrek van een huurder. De woning wordt doorgelopen met de tablet in de hand en alles wordt direct digitaal genoteerd. Aan het einde van het bezoek van de opzichter krijgt de vertrekkende huurder ter plaatse een email bericht met daarin alle bevindingen. Ook foto's worden met deze 'app' gemakkelijk gemaakt en bewaard in de cartotheek. Zo wikkelen we een inspectie voortaan snel en efficiënt af en hoeft de vertrekkende huurder bijvoorbeeld niet meer te wachten op de uitwerking van een inspectie rapport.

1.2 INTENSIVEREN HUURDERSBELANGEN EN PARTICIPATIE

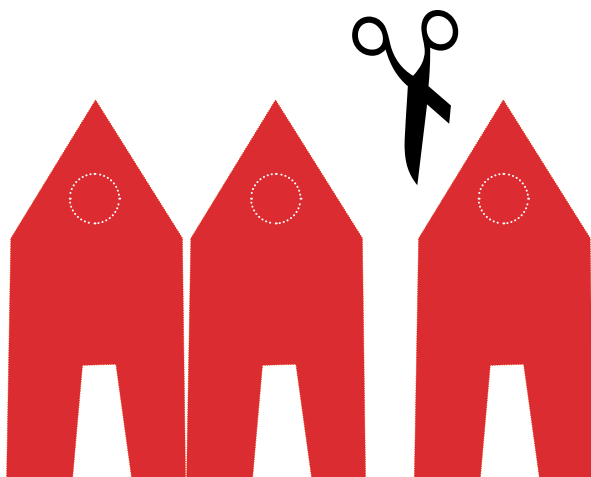
1.2.1 Huurdersbelangenvereniging HBV

In 2016 is intensief overleg gevoerd met onze huurdersbelangenvereniging. Naast de reguliere onderwerpen als het huurprijsbeleid, de onderhoudsplanning van WSN en de stand van zaken rondom de lopende projecten, zijn ook nieuwe onderwerpen aan de orde gekomen. Zo is in 2016 het zogenaamde 'bod' van WSN aan de gemeente uitgebreid met elkaar besproken, is een zienswijze gevraagd aan de HBV op het scheidingsvoorstel van WSN en is de HBV intensief betrokken geweest bij het proces van de prestatieafspraken.

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

De HBV is in 2016 viermaal door WSN om een advies gevraagd; op het huurprijsbeleid (huurverhoging 1 juli 2016), op een aanpassing van het verkoopbeleid, op het scheidingsvoorstel en op het 'bod'.

De aanpassing van het verkoopbeleid betrof het voorstel van WSN om het aantal verkopen op jaarbasis te verminderen. Dit om een bijdrage te leveren aan de behoefte aan extra huisvesting in de gemeente, o.a. als gevolg van de toegenomen instroom statushouders en de grote opgave binnen de gemeente deze doelgroep te huisves-



HET SCHEIDEN VAN DE WONINGVOORRAAD IN DAEB EN NIET-DAEB

ten. De HBV stemde in met de aanpassing van het verkoopbeleid.

In 2016 is drie maal op directieniveau een regulier overleg gehouden met de HBV. In één van deze overleggen is een presentatie gehouden over het scheidingsvoorstel. Het scheidingsvoorstel betreft de administratieve scheiding van het DAEB bezit (sociale huurwoningen) en het niet-DAEB bezit (vrij sector woningen) van WSN; een uit de Woningwet voortvloeiende verplichting. WSN wil graag de sociale huurappartementen van o.a. het complex de Vijverhof 'liberaliseren', oftewel bij mutatie de appartementen naar de niet-DAEB overhevelen met als doel haar woningaanbod te differentiëren en de beschikbaarheid van de sociale (ouderen) woningen voor de primaire doelgroep te vergroten. De HBV heeft op dit voorstel een negatieve zienswijze afgegeven; deze is met het scheidingsvoorstel meegezonden naar de minister. In mei 2017 heeft de minister een oordeel op de plannen van WSN gegeven.



DE JAARLIJKSE SCHOUW

De jaarlijkse schouw werd dit jaar georganiseerd in de Geitenkamp/Boomkamp wijk. Helaas kon de HBV er dit jaar niet bij zijn. Wel had WSN dit jaar voor het eerst ook de huurders en eigenaar-bewoners uit de buurt uitgenodigd om mee te lopen. Verder waren aanwezig de wijk-agent en de gemeente. In het bijzonder kwam aan de orde het groenonderhoud van de brandgangen.

De HBV heeft twee maal een Algemene Leden Vergadering gehouden en eenmaal een 'achterban beraad' georganiseerd voor haar leden over het proces en de inhoud van de prestatieafspraken met gemeente, corporaties en huurdersverenigingen.

1.2.2 Bewonersadviescommissies

Het gaat goed met onze bewonersadviescommissies. In 2016 is in het bijzonder overleg gevoerd met de bewonersadviescommissie van de Vijverhof. In haar scheidingsvoorstel heeft WSN van dit complex voorgesteld de sociale appartementen over te hevelen naar de niet-DAEB tak. Dit betekent dat de appartementen op termijn na een opzegging naar de vrije sector huur zullen overgaan. Met de bewonerscommissie zijn de consequenties van dit voorstel besproken. Uitgelegd is onder andere dat de huurprijzen voor de huidige, zittende bewoners van de Vijverhof niet zullen veranderen als gevolg van het scheidingsvoorstel.

1.2.3 Afstemming met overige stakeholders

In het bijzonder is in 2016 intensief overleg geweest met de gemeente over de Woonvisie en de prestatieafspraken. Hierover verderop in het verslag meer. Ook heeft de gemeente haar positieve zienswijze gegeven op het scheidingsvoorstel van WSN. Daarnaast is regelmatig met elkaar afgestemd rondom de extra opgave van de huisvesting van statushouders.

Met de partners van het Kulturhus in ons gebouw de Kaleidoskoop is in het verslagjaar eveneens frequent overleg gevoerd. Er zijn wijzigingen ingezet in de verhuurconstructie van het Kulturhus ter bevordering van de bestendigheid. Zo is onze partner WJdeZorg meer ruimte gaan huren en hebben zij in samenwerking met Ipse De Brugge een dagbesteding gerealiseerd voor cliënten van Ipse op de begane grond van Kaleidoskoop.

Uiteraard organiseerden we dit jaar wederom ook een stakeholdersbijeenkomst.

1.3 GEZAMENLIJKE KLACHTENCOMMISSIE MET WDA

Woningstichting Nieuwkoop heeft samen met Woondiensten Aarwoude (WDA) een onafhankelijke klachtencommissie. De klachtencommissie buigt zich alleen over klachten van huurders over de uitvoering van het door WSN en Woondiensten Aarwoude gevoerd beleid, waarbij de huurder belang heeft. Niet alleen een huurder kan een klacht indienen bij de klachtencommissie. Dat kan ook worden gedaan door een medehuurder, een aspirant-huurder of ex- (mede-)huurder.

De klacht kan alleen betrekking hebben op het optreden en het functioneren van medewerkers van de corporatie of op door haar bij werkzaamheden ingeschakelde personen en organen van de corporatie. De klachtencommissie kan geen klachten in behandeling nemen, die niet eerst door de corporatie zijn behandeld.

De klachtencommissie heeft in 2016 twee klachten ontvangen van huurders van WSN. U vindt hier meer over in het bestuursverslag.

1.4 HUURCOMMISSIE

In 2016 is WSN één maal opgeroepen door de Huurcommissie in verband met een onderhoudskwestie, te weten vochtproblematiek in een woning. De huurder in kwestie is voor een deel van de periode waarin de reeds afgeronde klacht speelde gecompenseerd in huur. WSN heeft de uitspraak in acht genomen en de gevraagde compensatie uitbetaald.

Twee huurders maakten in het verslagjaar bezwaar bij de Huurcommissie tegen de door WSN voorgestelde inkomensafhankelijke huurverhoging. In beide gevallen werd het bezwaar van de huurder afgewezen.





VOLDOENDE BETAALBARE EN BESCHIKBARE SOCIALE HUURWONINGEN

2.1 WOONVISIE, HET BOD EN

PRESTATIEAFSPRAKEN GEMEENTE NIEUWKOOP

Direct na het afronden van de woningmarktverkenning in gemeente Nieuwkoop, welke samen met WSN en Woondiensten Aarwoude werd uitgevoerd, is eind 2015 gestart met het actualiseren van de Woonvisie van gemeente Nieuwkoop. Middels een mooi proces van overleg in diverse samenstellingen en bijeenkomsten is op 6 oktober 2016 de nieuwe Woonvisie van gemeente Nieuwkoop door de Raad vastgesteld.

In de Woonvisie heeft de gemeente haar lange termijn visie op het wonen in Nieuwkoop vastgelegd. In het bijzonder komen de thema's een aantrekkelijke gemeente, een betaalbare en beschikbare (woning-)voorraad en wonen met zorg en welzijn uitgebreid aan bod. Uiteraard is de volledige tekst van de woonvisie te vinden op de website van de Gemeente Nieuwkoop.

In het najaar van het verslagjaar is het proces om te komen tot prestatieafspraken opgestart. De Woningwet schrijft voor dat indien er een vastgestelde Woonvisie beschikbaar is in een gemeente, deze gemeente samen met de corporaties uit die gemeente en de huurdersorganisaties prestatieafspraken maken. Ondanks de grote inzet is het in 2016 helaas nog niet gelukt om voor 2017 prestatieafspraken te maken, dit zal naar verwachting in 2017 gaan plaatsvinden voor het jaar erna.



Hoewel er in juni 2016 nog geen prestatieafspraken waren, heeft WSN al wel een Bod uitgebracht aan gemeente Nieuwkoop. Strikt genomen was dat geen verplichting vanuit de Woningwet (wel als er prestatieafspraken liggen), maar WSN heeft toch gemeend de Gemeente te willen meenemen in haar voorgenomen activiteitenprogramma voor 2017 met een doorkijk voor de jaren erna, gebaseerd op het vigerende ondernemingsplan van WSN 'Op volle kracht vooruit', het concept scheidingsvoorstel van WSN en de toen nog concept gemeentelijke woonvisie. Het bod van WSN gaat in op de volgende onderwerpen:

- Liberalisatie en verkoop
- Nieuwbouw en aankoop van woningen
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de doelgroep
- Huisvesting van specifieke groepen
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

2.2 VERHUUR

In 2016 heeft Woningstichting Nieuwkoop 54 woningen verhuurd en 3 garages. Van de 54 woningen zijn 49 sociale huurwoningen verhuurd en 5 vrije sector woningen.

TABEL 3. VERHUUR

	Soort	Aantallen
DAEB	Zelfstandige woonruimte	45
	Onzelfstandige woonruimte	4
Niet-DAEB	Zelfstandige woonruimte	5
	Overige (garage)	3
Totaal		57

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

Conform het Europa-besluit dienen woningcorporaties op jaarbasis minimaal 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huurders met een verzamelinkomen tot € 35.739,- (prijspeil 2016).

Woningstichting Nieuwkoop heeft op drie verhuringen na haar sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder dit bedrag, oftewel 93,88%.

TABEL 4. INGESCHREVEN TOTAAL EN ACTIEF WONINGZOEKENDEN PER GEMEENTE IN 2016

Gemeente woningzoekende	Ingeschreven wz	Actief wz	% actief	% van totaal
Alphen aan den Rijn	16691	3310	20%	17%
Hillegom	2935	577	20%	3%
Kaag en Braassem	3393	567	17%	3%
Katwijk	8065	1576	20%	8%
Leiden	17439	4927	28%	25%
Leiderdorp	3481	876	25%	4%
Lisse	3192	576	18%	3%
Nieuwkoop	2913	400	14%	2%
Noordwijk	3095	675	22%	3%
Noordwijkerhout	2415	505	21%	3%
Oegstgeest	1926	446	23%	2%
Teylingen	4167	906	22%	5%
Voorschoten	2400	514	21%	3%
Zoeterwoude	873	175	20%	1%
Buiten Regio	9137	3356	37%	18%
Eindtotaal	82.112	19.137	23%	100%

TABEL 5. ACTIEF WONINGZOEKENDEN NAAR INKOMEN EN GEMEENTEN 2016

Gemeente woningzoekende	22.100 of minder	22.101 t/m 30.050	30.051 t/m 35.739	35.740 t/m 39.874	39.875 t/m 43.969	43.970 en meer	Actief
Alphen aan den Rijn	1.897	761	486	100	26	40	3.310
Hillegom	341	143	72	14	3	4	577
Kaag en Braassem	332	149	64	11	4	7	567
Katwijk	901	374	214	49	18	20	1.576
Leiden	3.309	903	494	123	50	51	4.927
Leiderdorp	516	206	111	22	14	7	876
Lisse	300	170	78	15	3	11	576
Nieuwkoop	242	101	42	5	4	6	400
Noordwijk	414	166	69	16	4	6	675
Noordwijkerhout	288	125	65	16	5	6	505
Oegstgeest	274	94	53	16	2	7	446
Teylingen	483	244	149	13	9	11	906
Voorschoten	286	113	87	12	8	8	514
Zoeterwoude	111	35	19	7	2	1	175
Buiten Regio	2.136	702	407	62	23	28	3.356
Eindtotaal	11.670	4.228	2.385	479	172	211	19.137

Hiermee zijn we ruim binnen het wettelijke kader van het Europa besluit gebleven.

Van drie verhuringen van sociale huurwoningen lag het inkomen tussen € 35.739,- en € 39.874,-, de zogenaamde middeninkomens. WSN kiest hier bewust voor omdat het ook voor de doelgroep 'lage' middeninkomens niet altijd eenvoudig is om betaalbare woonruimte te vinden.

2.3 TOEWIJZING VAN HUURWONINGEN

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

Leegkomende woningen uit de 14 gemeentes worden uitsluitend digitaal aangeboden aan ingeschreven woningzoekenden. Woningzoekenden kunnen een eigen

TABEL 6. GEMIDDELDE INSCHRIJFTIJD BIJ TOEWIJZING NAAR GEMEENTE 2015 EN 2016

Gemeente woning	Gemiddelde inschrijftijd in 2015	Gemiddelde inschrijftijd in 2016	Vershil tussen 2015 en 2016
Alphen aan den Rijn	6,0	5,5	-0,5
Hillegom	6,9	5,2	-1,7
Kaag en Braassem	4,8	5,0	0,2
Katwijk	5,8	5,1	-0,7
Leiden	6,1	6,1	0
Leiderdorp	5,2	5,6	0,4
Lisse	5,7	5,6	-0,1
Nieuwkoop	5,1	5,3	0,2
Noordwijk	7,2	6,7	-0,5
Noordwijkerhout	6,9	6,5	-0,4
Oegstgeest	4,2	5,8	1,6
Teylingen	6,6	6,6	0
Voorschoten	6,0	5,2	-0,8
Zoeterwoude	6,4	5,1	-1,3
Eindtotaal	5,9	5,7	-0,2

TABEL 7. SLAAGKANS NAAR HERKOMST WONINGZOEKENDE 2016

Gemeente woningzoekende	Actief wz	Verhuringen binnen gemeente	Slaagkans in eigen gemeente	Verhuringen in totale regio	Slaagkans in de regio%
Alphen aan den Rijn	3.310	813	25%	884	30%
Hillegom	577	82	14%	120	26%
Kaag en Braassem	567	81	14%	120	31%
Katwijk	1.576	279	18%	437	26%
Leiden	4.927	742	15%	1041	23%
Leiderdorp	876	84	10%	173	23%
Lisse	576	96	17%	136	33%
Nieuwkoop	400	42	11%	70	25%
Noordwijk	675	61	9%	126	15%
Noordwijkerhout	505	83	16%	139	24%
Oegstgeest	446	46	10%	92	33%
Teylingen	906	82	9%	175	19%
Voorschoten	514	56	11%	110	26%
Zoeterwoude	175	25	14%	46	35%
Buiten de regio	3.356	-	-	429	13%
Eindtotaal	19.137	2.572	14%	4.098	21%

profiel aanmaken en hiermee het voor hun geschikte aanbod filteren en per email ontvangen.

In de regio waren in 2016 19.137 (vgl. 2015 17.192) actief woningzoekenden van de in totaal 82.112 (vgl. 2015 75.225) ingeschreven woningzoekenden. Een actief woningzoekende reageert minimaal 1 keer per jaar op een woning.

De gemiddelde wachttijd in de regio is momenteel 5,7 jaar (vgl. 2015 5,9 jaar). In Nieuwkoop zit de gemiddelde inschrijftijd op 5,3 jaar. In totaal zijn in het verslagjaar 3861 woningen in de regio aangeboden via Woningnet Holland Rijnland. In totaal hebben hier 260.028 personen op gereageerd. Er zijn 209 woningen toegekend in het kader van lokaal maatwerk, dit aantal is ten opzichte van 2015 gedaald met 33%.

Het gemiddelde aantal reacties per woning nam ten opzichte van 2015 toe, in 2016 was dit 84 reacties per woning. In Nieuwkoop zijn dit er gemiddeld 41 per aangeboden woning.

De slaagkans in de regio was het afgelopen jaar 21% (vgl. 2015 22%). Dit is het deel van de actief woningzoekenden die daadwerkelijk een woning kunnen gaan huren.

Passend toewijzen is geen regionale opgave, maar één voor individuele corporaties. Op regionaal niveau was het aantal passende verhueringen 92%.

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

Bij tabel 5 geldt dat woningzoekenden zelf hun jaarinkomen opgeven in Woningnet. Bij het inschrijven, het verleggen van de inschrijving en bij het plaatsen van een reactie wordt hen gevraagd de gegevens te actualiseren. Hiervoor zijn in 2016 een aantal modules ingebouwd door Woningnet. Echter, er vindt pas een check van de gegevens plaats als een kandidaat in aanmerking komt voor een woning.

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

2.3.1 Bijzondere doelgroepen

Statushouders

WSN heeft in 2016 24 statushouders gehuisvest. Een statushouder is iemand die in Nederland asiel heeft aangevraagd 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.

Met een enorme inspanning zijn de corporaties en de gemeente er in geslaagd de taakstelling van 2016 te halen. In totaal diende de gemeente nieuwoop 84 personen te plaatsen (vgl. 2015 47). WSN plaatste in 2016

24 statushouders, inclusief nareizende gezinsleden. In totaal werden 8 zelfstandige woningen en 2 kamers door WSN ingezet voor de huisvesting van statushouders. Van één bovenwoning is door WSN overwogen om de woning te splitsen om zo meer huisvesting te realiseren, dit bleek echter een te hoge investering. De woning is vervolgens samen gehuurd door twee personen die elkaar in het AZC hadden leren kennen.

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

Het Koetshuis werd in 2016 vooralsnog niet ingezet voor de huisvesting van statushouders aangezien de taakstelling van gemeente Nieuwkoop voor 2016 volledig in de reguliere sociale huisvesting kon worden opgevangen. Wel is door de gemeente een aanvang gemaakt met het opzetten van tijdelijke woonunit's voor statushouders in de kern Zevenhoven.

Urgenten

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

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

In 2016 heeft WSN 1 dossier doorgestuurd naar de Regionale Urgentiecommissie. Op basis van de hardheidsclausule heeft de Urgentiecommissie inderdaad op

dit dossier urgentie toegekend. In het verslagjaar heeft WSN niet zelf een woning verhuurd aan een kandidaat-huurder met een urgentieverklaring van bovengenoemde commissie.

Contingentenregeling voor bijzondere doelgroepen

Per 1 januari 2016 is WSN eveneens deelnemer aan de regionale contingentenregeling van Holland Rijnland. Het betreft hier afspraken over het huisvesten van uitstromende cliënten uit intramurale zorginstellingen door de aan de contingentenregeling deelnemende corporaties. De corporaties bieden een woning aan op basis van een drie-partijen overeenkomst (corporatie, zorgpartij en cliënt) als tussenfase naar zelfstandig wonen.

Hierbij is sprake van een verplicht begeleidingstraject van twee jaar door de zorgpartij. Bij een geslaagd traject vervalt de 'bijlage' bij het huurcontract met daarin de verplichting tot begeleiding van de zorgpartij. In 2016 heeft WSN 1 zelfstandige woning verhuurd op grond van de contingentenregeling.

2.4 HUURBELEID

Het jaar 2016 was het eerste jaar van het 'passend toewijzen'. Passend toewijzen houdt in dat de huurprijs van de woning past bij het inkomen van de kandidaat huurder. Hiermee wil de overheid er voor zorgen dat mensen niet in een voor hun te dure woning gaan wonen.

Al in 2015 wijzigde de WSN haar huurprijsbeleid en haar aanbodstrategie voor haar woningbezit om er voor te zorgen dat er bij mutatie (opzegging) in het jaar 2016 voldoende aanbod zou blijven bestaan voor huishoudens met een lager inkomen. WSN heeft daartoe veel woningen goedkoper gemaakt en past een systeem toe van twee-huren beleid; hier is dan de huurprijs van de woning afhankelijk van het inkomen van de kandidaat die als eerste in aanmerking komt voor de woning.

Op 1 verhuur na zijn in het verslagjaar alle sociale huurwoningen van WSN passend toegewezen en daarmee zijn we binnen de wettelijke norm van minimaal 95% passend toewijzen gebleven. Na het eerste jaar van passend toewijzen zullen we de zogenaamde slaagkans voor de diverse inkomensgroepen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning evalueren. Doelstelling is dat ca. 70% van de vrijgekomen woningen toegankelijk zijn voor de primaire doelgroep, oftewel huishoudens met een inkomen onder sociale huurtoe-



slaggrens. Naar verwachting is WSN daar in 2016 in geslaagd.

Naast het passend toewijzen en uiteraard de inkomens-toetsing volgens de Europa norm, zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid de richtinggevende uitgangspunten van ons huurbeleid.

2.4.1 Gemiddelde huurprijs

De gemiddelde huurprijs van onze sociale DAEB voorraad eind 2016 is 65% van het maximale percentage welke volgens de puntentelling van het Woningwaarderingssysteem (WWS) zou zijn toegestaan. Het gaat hier alleen om de zelfstandige woningen. Voor de zelfstandige huurwoningen uit de niet-DAEB tak geldt dat de huurprijs gemiddeld op 96% van het WWS zit. Met de scheiding tussen een DAEB en een niet-DAEB voorraad worden deze percentages nu apart benoemd.

Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Een overzicht van de ontwikkeling en de samenstelling van de vastgoedportefeuille naar huurklasse is opgenomen op de volgende pagina (tabel 6).

De onzelfstandige eenheden van het voormalig verzorgingstehuis Aar en Amstel zijn uit exploitatie gehaald (-67), omdat dit gebouw nu getransformeerd wordt naar zelfstandige woningen. Er zijn 28 woningen verschoven naar de 'duur boven huur toeslaggrens'. Dit is grotendeels veroorzaakt door de inkomensafhankelijke huurverhoging. Overigens blijft de status van de woningen gelijk (DAEB woningen blijven DAEB); bij mutatie wordt de huur weer verlaagd.

TABEL 8. ONTWIKKELING VASTGOEDPORTEFEUILLE

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huur toeslaggrens	Duur boven huur toeslaggrens	Onzelfstandig overige wooneenheden	Totaal
Stand 01-01-2016	128	564	179	63	222	1.156
Nieuwbouw huur	-	-	-	-	-	-
Aankopen	-	-	-	-	-	-
Verkoop aan particulieren	-2	-2	-3	-3	-	-10
Verkoop aan andere instellingen	-	-	-	-	-	-
Sloop	-	-	-	-	-67	-67
Overheveling categorie	-7	-17	-5	28	-	-1
Overige mutaties	-	-	-	-	-	-
Stand 31-12-2016	119	545	171	88	155	1.078

2.4.2 Lokale beleidsruimte

WSN heeft in het verslagjaar twee maal de gemeente toestemming gevraagd gebruik te mogen maken van de zogeheten lokale beleidsruimte, ook wel lokaal maatwerk genoemd. Dit houdt in dat er dan met voorrang - buiten het reguliere toewijzingssysteem van WoningNet Holland Rijnland om - een woning door WSN toegewezen mag worden aan een lokale woningzoekende met een specifieke hulp(huisvestings-)vraag. De gemeente is in beide gevallen akkoord gegaan met de bijzondere verhuring.

Drie zittende huurders zijn doorgestroomd naar de 'nieuwbouw' appartementen aan de Vijverhof, de Verbinding (gebouw Kaleidoskoop) en het appartementencomplex in Noorden aan de Simon van Capelweg.

In 2016 had WSN in totaal voor maximaal 13 woningen de mogelijkheid om lokaal maatwerk toe te passen, mits goedgekeurd door de gemeente Nieuwkoop. Dit aantal wordt berekend op grond van het aantal sociale verhueringen (exclusief nieuwbouw) door WSN van de afgelopen 3 jaar en vastgesteld door Holland Rijnland per deelnemende corporatie.

2.4.3 Huurverhoging

Ook in 2016 heeft WSN opnieuw een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Voor de middengroepen en de hogere inkomens is het wettelijke maximale percentage gehanteerd. Op advies en aanraden van onze huurdersorganisatie zijn middeninkomens met een huishouden van 4 of meer personen uitgesloten van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Aan de hand van een bevolkingsuittreksel van de gemeente hebben we in juli voor een aantal gezinnen de inkomensafhankelijk huurverhoging teruggedraaid naar een reguliere huurverhoging.

Binnen de categorie sociale huurwoningen met sociale huishoudinkomens heeft WSN gedifferentieerd in huurverhoging binnen een totale huursom van 1 % over 2016. De goedkopere woningen en ook onzelfstandige woningen (kamers) kregen alleen inflatie. Huishoudens met een relatief lagere huur ten opzichte van de streefhuur kregen een hoger percentage huurverhoging dan huishoudens met een al wat hogere huur ten opzichte van de streefhuur. Een individueel huishouden kreeg echter maximaal 0,6% inflatie + 0,9%. WSN heeft met deze keuzes recht willen doen aan betaalbaarheid en het ontzien van de lagere inkomens, maar ook aan de balans in de verhouding tussen prijs en kwaliteit van haar woning.

TABEL 9. HUURVERHOOGING 1 JULI 2016

Sociale huurwoningen en appartementen < € 710,68	- Inkomensgroep < € 34.678,-: inflatie 0,6% + max. 0,9% (wettelijk toegestaan 0,6% inflatie + 1,5%) = max. 1,5 % - Inkomensgroep € 34.678,- tot € 44.360,-: inflatie 0,6% + 2% = 2,6% - Inkomensgroep > € 44.360,-: inflatie 0,6% + 4% = 4,6%
Vrije sector woningen en appartementen > € 710,68	0,6% inflatie

gen. Gemiddeld is de huur in 2016 met 1,68 % gestegen (vgl. 2015 2,67%).

2.5 HUURDERVING

In 2016 was de huurderving 9,5% van de gerealiseerde huur, DAEB en niet-DAEB (vgl. in 2015 9,6%). Oorzaak van de hoge huurderving is de leegstaande verzorgings-tehuizen Aar en Amstel en Koetshuis. Deze hebben beide in 2016 nog het gehele jaar in exploitatie gestaan; Aar en Amstel is per 1 januari 2017 uit de exploitatie gehaald in verband met de transformatie van het pand. Koetshuis staat nog in exploitatie vanwege de nog lopende plannen ook dit pand wellicht toch nog te gaan hergebruiken voor statushouders.

Zonder de leegstaande verzorgingstehuizen bedraagt de leegstand in percentage ten opzichte van de gerealiseerde huur 0,46%, bijna € 40.000,- op jaarbasis (vgl. 2015 0,83%).

2.6 HUURACHTERSTANDEN

De huurachterstand is in 2016 hoger dan in 2015. Belangrijkste oorzaak is de in 2016 ingezette wijziging in de verhuurconstructie van de diverse ruimtes op de begane grond van het gebouw Kaleidoskoop. De afhefing hiervan wordt verwacht in 2017 waarmee de opgelopen huurachterstand in de laatste maanden van het verslagjaar met de betrokken partners zal worden voldaan.

WSN voert een actief signaleringsbeleid bij het ontstaan van een eerste huurachterstand. Bij twee of meer maanden huurachterstand of indien een dossier naar de deurwaarder gaat, wordt ook het regionale zorgnetwerk ingeschakeld. Het zorgnetwerk bestaat uit diverse partijen waaronder maatschappelijk werk, die samenwerken om hulp te bieden aan een huishouden en ontruiming te voorkomen. In 2016 heeft WSN bijgedragen aan het proces om binnen de gemeente Nieuwkoop en de gemeente Kaag en Braassem tot een convenant

TABEL 10. HUURACHTERSTAND

Ultimo jaar	Huurachterstand (€)	als % jaarhuur
2016	110.921	1,46%
2015	97.209	1,31%
2014	83.853	1,07%
2013	99.766	1,30%
2012	67.817	1,01%
2011	64.408	1,04%



Voorkomen huurachterstanden en huisuitzettingen te komen. Naar verwachting kan dit convenant in 2017 worden getekend.

In 2016 hebben bij WSN geen ontruiming plaats gevonden.

2.7 VERKOOP

In 2016 hebben we dertien woningen verkocht, drie woningen hiervan kwamen reeds in 2015 vrij. Met dit aantal zaten we iets boven onze prognose van 10 verkopen.

Zes woningen werden gekocht door de zittende huurder, de andere woningen zijn in de vrije verkoop gebracht door WSN na een opzegging van de huurder. De grote woning aan de Dorpsstraat in Nieuwveen werd opgezegd door Stichting Horizon, evenals de woningen aan de Blaasbalg. Stichting Horizon huurt momenteel nog 1 pand in Noorden van WSN voor haar doelgroep.

Tijdelijk opschorten verkoop

Medio 2016 is door WSN de verkoop van sociale huurwoningen tijdelijk opgeschort. Uitgezonderd hiervan zijn de al gelabelde woningen als 'verkoopcomplex' en de weer teruggekochte woningen; die hebben we wel nog weer doorverkocht. Dit is gedurende de rest van het gehele verslagjaar van kracht geweest en nog doorlopend. Vanwege de grote druk op de woningmarkt in Nieuwkoop, zowel vanuit de doelgroep lagere inkomens als de bijzondere doelgroep van statushouders, is WSN tot het besluit gekomen op dit moment het niet nog las-

TABEL 11. DE VERKOCHE WONINGEN BETREFFEN DE VOLGENDE ADRESSEN:

Adres	Verkoop	Kwartaal	Status	Categorie
Gabriëlstraat 10*	25-01-2016	1	Niet-DAEB	Vrije sector
Beethovenlaan 68	02-02-2016	1	DAEB	Bereikbaar
Blaasbalg 36*	01-03-2016	1	Niet-DAEB	Vrije sector
Vlietpark 7	29-04-2016	2	Niet-DAEB	Vrije sector
Meeuwenlaan 24	19-05-2016	2	DAEB	Goedkoop
Meeuwenlaan 20	27-06-2016	2	DAEB	Betaalbaar
Spieringstraat 13 (huurder)	11-08-2016	3	DAEB	Betaalbaar
Brasemstraat 32*	18-08-2016	3	Niet-DAEB	Vrije sector
De Schepegaten 30 (huurder)	22-08-2016	3	DAEB	Bereikbaar
Meeuwenlaan 7	20-09-2016	3	DAEB	Goedkoop
Vlietpark 2 (huurder)	20-09-2016	3	Niet-DAEB	Vrije sector
Dorpsstraat 21	28-10-2016	4	Niet-DAEB	Vrije sector
Churchillaan 69	01-12-2016	4	DAEB	Bereikbaar

*verkochte woningvoorraad 2015

tiger te willen maken voor deze huurders om een woning te vinden. Ondertussen is WSN bezig met diverse plannen voor nieuwbouw, maar de realisatie hiervan vraagt tijd.

Terugkoopplicht

WSN heeft de plicht eerder verkochte woningen onder Koopgarant of Koopcomfort voorwaarden terug te kopen. In 2016 werden in totaal 9 woningen teruggekocht, dit is 1 minder dan geprognoseerd. De woningen zijn direct weer te koop aangeboden zonder voorwaarden. In totaal zijn 10 woningen doorverkocht, 1 woning werd teruggekocht in 2015 en begin 2016 weer doorverkocht. WSN heeft momenteel nog 135 woningen in haar portefeuille 'verkoop onder voorwaarden' met een terugkoopplicht (31 december 2016).

Op 31 december 2016 stond alleen de woning aan de Blaasbalg 34 nog te koop.

2.8 LEEFBAARHEID

Naast voldoende en betaalbare sociale huurwoningen, vinden we het ook heel belangrijk dat onze huurders zich prettig voelen in Nieuwkoop, zelfredzaam zijn en plezierig samen leven met anderen. We werken dan ook samen met een aantal partners om hier als WSN onze bijdrage aan te leveren, in het bijzonder met Stichting Kulturhus Nieuwkoop (SKN) en Stichting Huiskamer Noorden (SHN).

In 2016 heeft WSN haar bijdrage aan de SKN deels afgebouwd. Met WIJdezorg is overeengekomen dat ze meer

gebruik gaat maken van de ruimte op de begane grond van Kaleidoskoop. Zo vindt nu collega zorginstelling Ipse de Brugge hier in samenwerking met WIJdezorg haar dagbesteding voor haar cliënten en dat zorgt voor leven in de brouwerij en veel gezelligheid.

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





KWALITEIT VAN ONZE WONINGVOORRAAD

3.1 DE WONINGVOORRAAD

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

In totaal bezit WSN 1078 woningen, appartementen, kamers, standplaatsen, woonwagens en intramurale zorgplaatsen voor de verhuur. Daarnaast heeft WSN nog divers maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfs-onroerend goed (BOG) en garages in haar portefeuille, waarmee het totaal aantal verhuureenheden uitkomt op 1166.

Eind 2016 is het voormalige verzorgingstehuis Aar en Amstel uit de exploitatie gehaald, hiermee is het aantal intramurale zorgplaatsen gedaald met 67. In Nieuwveen is in het gebouw Sassenoord van Activite de ontmoetingsruimte voor de senioren als een aparte eenheid opgevoerd (daarmee is ons Maatschappelijk Onroerend Goed van 10 naar 11 gegaan) in verband met de marktwaardering van de gehele locatie.

3.1.1 Geschikte woningen

Van ons totale woningbezit zijn 222 woningen en appartementen nultreden woningen. De meeste van deze woningen zijn gelabeld voor senioren vanaf 55 of 65 jaar.

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

In 2017 zullen nog 41 zelfstandige nultreden senioren appartementen worden toegevoegd met de oplevering van het voormalige Aar en Amstel gebouw. In het verslagjaar is de verbouw van dit pand gestart. De belangstelling is groot, WSN denkt met dit project een prachtige nieuwe woonvorm van 'beschut' zelfstandig wonen in Nieuwkoop toe te voegen.

3.1.2 Intramurale zorg

In totaal heeft WSN eind 2016 126 zorgunits in exploitatie. Het betreft hier het pand Sassenoord van zorginstelling Activite in Nieuwveen (7 units), de zorgboerderij van Stichting Ipse de Bruggen voor verstandelijk gehandicap-

TABEL 12. SAMENSTELLING VASTGOEDPORTEFEUILLE

	Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom niet-DAEB	Totaal aantal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen			-
Goedkoop	119	-	119
Betaalbaar	545	-	545
Duur tot huurtoeslaggrens	171	-	171
Duur boven huurtoeslaggrens	31	57	88
Totaal zelfstandige huurwoningen	866	57	923
Onzelfstandige overige woongelegenheden	155	-	155
Totaal woongelegenheden	1.021	57	1.078
Garages	31	39	70
Maatschappelijk-, Zorg en Bedrijfs Onroerend Goed	11	7	18
Overig bezit	-	-	-
Totaal niet-woongelegenheden	42	46	88
Totaal verhuureenheden	1.063	103	1.166

ten in Noorden (14 units) en 21 psychogeriatrische plaatsen, 4 tijdelijke opvangplaatsen en 20 somatische appartementen-ten van zorginstelling WJZ in gebouw Kaleidoskoop in Nieuwkoop. Ook is het voormalige verzorgingstehuis het Koetshuis (60 units) nog in exploitatie, hoewel dit momenteel leeg staat. De voormalige zorg-eenheden van Aar en Amstel zijn op 31 december uit de exploitatie gehaald; de transformatie van dit gebouw is nu definitief een project geworden. Na de transformatie van dit gebouw zullen op deze plek 41 zelfstandige nul treden appartementen voor senioren zijn gerealiseerd.

3.1.3 Overig bezit

WSN heeft divers 'bijzonder' bezit.

- 2 woonwagens en 5 standplaatsen;
- 11 garages aan de Reigerstraat en 59 overdekte
- parkeerplaatsen onder en behorende bij het appartementencomplex de Vijverhof;
- 1 ontmoetingsruimte in complex de Vijverhof ;
- 4 bedrijfsruimtes in de zorgplint van het complex de 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 partners
- 1 ketelhuis WKO installatie in Kaleidoskoop
- Nog 1 woongelegenheden gehuurd door Stichting Horizon (Anemonenstraat in Noorden)
- 1 woongelegenheden gehuurd door Stichting De Sleutelbloem (Smidsvuur)
- Huisartsenpraktijk in Noorden;
- Atelierruimte met 1 woonhuis in Noorden;
- Intramurale zorgvoorziening Kaleidoskoop (Stichting WJZ);
- Zorgvoorziening Sassenoord (Stichting Activite) in Nieuwveen met een ontmoetingsruimte;
- 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 (geen VHE)
- Het totaal aantal verhuureenheden komt hiermee uit op 1166, waarvan een deel in de DAEB tak en een deel in de niet-DAEB tak worden geadministreerd (zie tabel 12).

3.2 DAGELIJKS ONDERHOUD

TABEL 13. UITGAVEN DAGELIJKS ONDERHOUD (€)

Onderhoudsuitgaven	Realisatie	Begroot
Reparatieverzoeken	196.000	156.000
Vervangen keukens/badkamers	94.000	103.000
Asbest	43.000	40.000
Mutatieonderhoud	99.000	85.000
Serviceonderhoud	23.000	25.000
Kosten werkapparaat (minus)	- 26.000	-
Totaal	429.000	409.000

3.2.1 Reparatieverzoeken

In 2015 zijn 1100 reparatieverzoeken bij WSN afgehandeld, ca. 10% meer dan begroot. Het budget is overschreden net als in 2015, wederom als gevolg van een aantal onvoorziene dure reparaties waaronder bijvoorbeeld de vroegtijdige vervanging van de keukenvloer op de begane grond van de Kaleidoskoop. Ook is in zomermaanden van 2016 helaas op diverse adressen flink wat stormschade opgelopen. Verder aan dure reparaties nog de vervanging van een vloer in een woning, lekslag in een groot voorruit en de vervanging van een douchevloer. Ook zijn kosten gemaakt vanuit het dagelijks onderhoudsbudget voor o.a. het groenonderhoud van de leegstaande verzorgingstehuizen; zodra deze panden in exploitatie gaan worden deze kosten opgenomen in ons meerjarenonderhoud.



3.2.2 Asbest

In totaal is in 2016 op 14 adressen gecontroleerd en/of gesaneerd op asbest. Het ging voornamelijk om de sanering van asbesthoudend vinyl en asbesthoudend plaatmateriaal. Helaas komen we nog steeds regelmatig asbest tegen, meestal bij een mutatie van de woning. De

woning wordt dan zorgvuldig gecontroleerd op asbest en indien dit wordt geconstateerd wordt de asbest conform de wettelijke voorschriften verwijderd. Deze zijn streng en daarmee zijn de kosten voor asbestsanering per geval al gauw behoorlijk hoog.

3.2.3 Keukens/badkamers

Vanuit ons reguliere keuken- en badkamer budget zijn in 2016 11 keukens vervangen en 8 badkamers. 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 budget is licht onderschreden; twee keukens waren al wel meegenomen en toegezegd in de planning van 2016, maar op verzoek van de huurders zijn de werkzaamheden naar begin 2017 doorgeschoven.

3.2.4 Mutaties

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

Het mutatiebudget van € 85.000,- is overschreden. Oorzaak hiervan zijn zes dure mutaties na een hele lange huurperiode, variërend van 21 tot maar liefst 59 jaar. Daarnaast zijn bij vier mutaties bijzondere –kostbare – werkzaamheden nodig gebleken om de woning weer klaar te maken voor verhuur, waaronder het impregneren van een buitenmuur, noodzakelijke vervanging van een dakraam, ondervloer herstel en nog een woning met vervangingswerkzaamheden aan de electra.

In het algemeen zijn de mutatiekosten het hoogst van oudere woningen en van woningen die lang aaneengesloten zijn gehuurd.

3.2.5 Serviceonderhoud

In totaal heeft WSN ruim 600 serviceabonnementhouders, 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 kost € 4,35 (incl. btw) per maand per woning. In totaal zijn in 2016 385 meldingen afgehan-

deld, iets meer dan in 2015. De kosten van deze reparaties worden gedekt door de bijdragen aan abonnementsgelden van de deelnemende huurders.

3.2.6 Woningverbetering, Zelf aangebrachte Voorzieningen en WMO

Indien bewoners verbeteringen willen aanbrengen aan hun woning dienen zij hiertoe een verzoek in bij WSN. Afhankelijk van de verbetering ontvangt de huurder de totale rekening voor de verbetering, of wordt deze in de huurprijs verwerkt. 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. In 2016 zijn maar liefst 22 verzoeken binnengekomen en gehonoreerd voor het aanbrengen van een ZAV. Het ging onder andere om het aanbrengen van een thermostaatkraan op een radiator, een opstapje bij een voordeur verwijderen en een vlisotrap vervangen voor een vaste trap.

Tot slot kunnen huurders nog een beroep doen op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning van de gemeente om aanpassingen in hun woning bekostigd te krijgen. We behandelden 2 verzoeken van huurders. Het ging hier om het verbreden van een deurkozijn en het mogen plaatsen van een traplift.

3.3 PLANMATIG ONDERHOUD

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

Onderhoudsuitgaven	Realisatie	Begroot
Planmatig onderhoud	257.000	344.000
Contractonderhoud	250.000	286.000
Groot onderhoud	445.000*	764.000
Bijdrage VVE	9.000	15.000
Totaal	961.000	1.409.000

*voor een groot onderhoudsproject is besloten voor uitvoering eerst een conditiemeting uit te voeren en op basis daarvan het onderhoudsplan te optimaliseren waardoor de uitvoering naar 2017 is doorgeschoven

3.3.1. Schilderwerk

In 2016 is schilderwerk uitgevoerd aan de complexen Roermeesterstraat e.o. (complex 127 en 302), totaal 80

woningen. Dit was doorgeschoven vanuit 2015. Ook zijn 5 woningen aan de Leliestraat dit jaar geschilderd (complex 236). Het schilderwerk is scherp aanbesteed en de kosten vielen lager uit, omdat er minder houtrot herstel nodig was.

3.3.2 Contractonderhoud

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

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

In 2017 is scherp ingekocht voor de vervanging van de vooraf aangewezen CV ketels. Contractonderhoud vraagt professioneel opdrachtgeverschap en een stevig relatiebeheer.

In 2016 heeft WSN meegedaan met een leergang professioneel inkopen samen met andere omliggende corporaties. Door kennis en kunde met elkaar te delen kunnen lagere kosten en een hoger niveau van dienstverlening van de leveranciers worden bereikt.

3.3.3 Groot onderhoud op de Geitenkamp, Boomkamp, e.o.

In het voorjaar heeft WSN in 49 woningen aan de Geitenkamp, de Boomkamp, de Blokkamp en de Slingerkamp de meeste toiletten, badkamers en keukens



vervangen. Na een warme opname bij iedere huishouding werden de vervangingsactiviteiten bepaald en ingepland. Niet alle keukens en badkamers hoefden te worden vervangen. Onze eigen allround vakkracht hield toezicht op de werkzaamheden van de aannemer.

Alle werkzaamheden zijn uitgevoerd in bewoonde staat, dat wil zeggen dat de bewoners hun huis niet tijdelijk hebben hoeven verlaten. Om de bewoners tijdens de werkzaamheden zo veel mogelijk te ontzien, werden tijdelijke (nood)douchecabines geplaatst in de woningen waar de badkamer werd vervangen zodat de bewoners toch konden douchen.

De kwaliteitsslag aan de woningen is uitgevoerd zonder huurverhoging voor de bewoners. Bewoners waren heel tevreden over de uitvoering en de kwaliteit van het werk, wel gaven sommige huurders aan graag wat meer tijd te hebben gehad voor het uitzoeken van de verschillende onderdelen van de keuken en de badkamertegels.

3.3.4 Brand

Naast de voorziene plannen voor groot onderhoud, was er in september 2016 ook nog een onvoorzien, ernstig incident. Een woning van WSN brandde nagenoeg volledig uit als gevolg van kortsluiting in één van de apparaten van de bewoners. Gelukkig kwamen de bewoners met de schrik vrij, maar de materiële schade was groot.

Begin 2017 is de woning weer volledig hersteld opgeleverd aan de bewoners, inclusief een nieuwe keuken en badkamer. Alle onderhoudskosten, de kosten van leegstand en huurderving en de mutatiekosten zijn gedekt door de verzekering.

3.3.5 Energielabels

Begin 2017 zijn in de afronding van het project aan de Fazantstraat e.o. de hier nieuw behaalde energie labels afgemeld. Alle uiteindelijk 53 gerenoveerde woningen zijn naar een B label gegaan.

Gedurende het verslagjaar zijn de geregistreerde energielabels omgezet conform de nieuwe methodiek van de Energie Index. Dit heeft helaas tot een lichte verslechtering geleid in het beeld van de verdeling van onze woningen over de labels. Feitelijk is echter ons woningbezit met de maatregelen op de Fazantstraat e.o. duurzamer geworden.

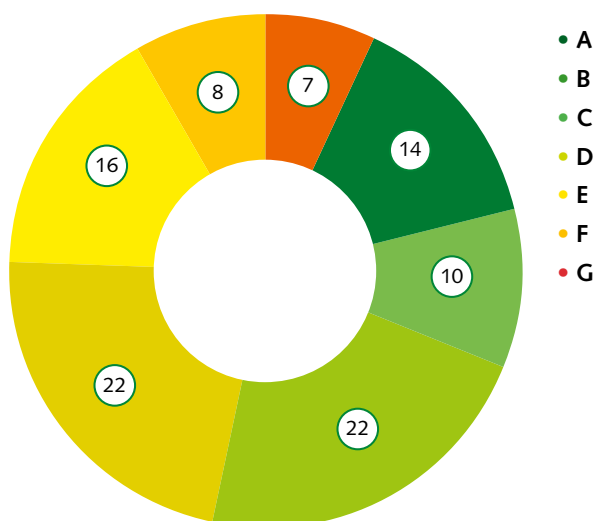
3.3.6 VVE beheer

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

- Irisstraat 10 t/m 20 in Noorden
(6 appartementen, waarvan 1 verkocht);
- Joris Zudde 1 t/m 15a in Nieuwkoop
(16 appartementen, waarvan 3 verkocht);
- Slikhaak 8 t/m 15 in Nieuwkoop
(8 appartementen, waarvan 3 verkocht);
- Aambeeld 14 t/m 20 a in Nieuwkoop
(8 appartementen, waarvan geen verkocht);
- 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 geregiseerd door WSN. Een extern administratiekantoor verzorgt de administratie en financiën van de VVE's. Ieder jaar wordt er een Algemene Leden Vergadering gehouden voor de eigenaren/kopers en vertegenwoordigers van de huurders.

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



ENERGIELABELS WSN 31-12-2016. OMGEZET OP BASIS VAN ENERGIE INDEX (E.I.)



PROJECTEN NIEUW- EN VERBOUW

4.1 AAR EN AMSTEL

De herontwikkeling van Aar en Amstel, het voormalige verzorgingstehuis, is in 2016 dan echt begonnen. Na het succesvol doorlopen van het vergunningentrajec kon in het najaar daadwerkelijk gestart worden met de transformatie van het gebouw. Uiteindelijk gaan we in totaal 32 tweekamer appartementen en 9 driekamer appartementen realiseren. In het gebouw zal eveneens een ontmoetingsruimte worden gerealiseerd. In de hal van het complex komen opstelplaatsen en oplaadpunten voor scootmobiel. De appartementen beschikken over een eigen berging en de meeste appartementen hebben ook een buitenruimte, een terras of balkon. WSN levert geen zorg aan de toekomstige bewoners; wie zorg aan huis nodig heeft, moet dit zelf regelen.

Alle appartementen krijgen een sociale huurprijs. Samen met de gemeente heeft afstemming plaatsgevonden over het inzetten van lokale beleidsruimte bij de toewijzing van de woonruimte. Overeengekomen is onder andere dat huurders die een huurwoning in de gemeente Nieuwkoop achterlaten voorrang krijgen bij de verhuur van de nieuwe Aar en Amstel appartementen. Ook kandidaat-huurders die een lichte zorgvraag hebben en in gemeente Nieuwkoop wonen, hebben voorrang. Naar verwachting zal de toewijzing en de oplevering van de appartementen medio 2017 plaatsvinden.

4.2 NIEUWVEEN

Zoals bekend hebben we de voormalige plannen van een woonzorgzone Nieuwveen niet kunnen realiseren. Gedurende het verslagjaar zijn enkele verkenningen gedaan naar een eventueel nieuw plan voor de locatie. Uiteraard zullen daar te zijner tijd ook omwonenden en andere belanghebbenden bij betrokken worden. WSN hecht aan het in gezamenlijkheid tot stand komen van een nieuwe invulling van een project op deze locatie.

4.3 TEYLERSPARK, DE VERWONDERING, DRIEKOPPENLAND

Op drie locaties in gemeente Nieuwkoop, twee in Nieuwveen en één in Noorden gaat WSN woningen toevoegen. Het gaat hier om nieuwe eengezinswoningen en enkele boven- en benedenwoningen. De bouwgrond is van de gemeente en zal worden uitgegeven aan WSN

voor het bouwen van sociale huurwoningen conform de al in 2015 gemaakte grondprijs afspraken. De toevoegingen van nieuwe woningen past binnen de Woonvisie van gemeente Nieuwkoop en binnen de voorgenomen beleidskeuzes van WSN zoals medio 2016 in ons bod aan de gemeente kenbaar gemaakt.

Alle projecten bevinden zich momenteel in de initiatieffase. Er zijn stedenbouwkundige ontwerpen gemaakt en al een aantal inloopbijeenkomsten georganiseerd door de gemeente om omwonenden en geïnteresseerden te betrekken bij de plannen. Voor Teylerspark en Driekoppenland moeten nog wel alle vergunningstrajecten worden doorlopen.

In totaal gaat het om 44 nieuwe woningen (Teylerspark 20 woningen, De Verwonderingen 12 woningen en Driekoppenland 12 woningen). In het verslagjaar is de doelgroep (samenstelling huishouden, leeftijdscategorie, al dan niet een gemengde doelgroep) voor de 3 projecten nader bepaald, zijn eerste rendementsberekeningen gemaakt en is een eerste verkenning gedaan naar mogelijke ontwerpen en uitvoering. Alle nieuw te bouwen woningen zullen een sociale huurprijs krijgen en de meeste woningen zullen ook toegankelijk zijn voor huishoudens met een inkomen onder de sociale huurtoeslaggrens.



GEBRUIKTE AFKORTINGEN

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

COLOFON

Uitgave: Woningstichting Nieuwkoop juni 2017

BEZOEKADRES, DIRECTIE, ADMINISTRATIE, SECRETARIAAT

Kennedyplein 5b
2421 EN Nieuwkoop

BEZOEKADRES HUURDERS

De Verbinding 10
2421 EX Nieuwkoop

POSTADRES

Postbus 122
2420 AC Nieuwkoop

0172 525 100
www.wst-nieuwkoop.nl

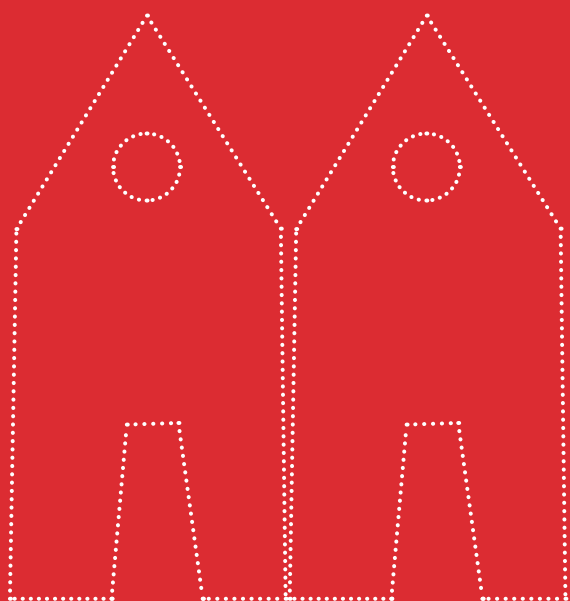
Tekst: WSN

Ontwerp: Vormgeving Studio B, Nieuwkoop

Fotografie: Marianne van Capel

Print: EVOrepro, Alphen aan den Rijn

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



WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

Postadres:

Postbus 122

2420 AC Nieuwkoop

Bezoekadres huurders:

De Verbinding 10

2421 EX Nieuwkoop

Bezoekadres, directie, administratie, secretariaat:

Kennedyplein 5b

2421 EN Nieuwkoop

0172 525 100

www.wst-nieuwkoop.nl

