



► Jaarverslag

# 2021

Tevreden huurders in een vitaal Nieuwkoop



WONINGSTICHTING NIEUWKOOP



► Jaarverslag

# 2021

Tevreden huurders in een vitaal Nieuwkoop



---

WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

Voorwoord | 5

### 1 Verslag van het bestuur | 8

1.1 Inleiding | 9

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

1.3 Strategie 2; Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen door nieuwbouw en doorstroming | 11

1.4 Strategie 3; Betaalbare huurvoorraad door rechtvaardig huurbeleid | 13

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

1.6 Strategie 5; Kwalitatief goede woningen door verstandig investeren in duurzaamheid | 14

1.7 Strategie 6; Continuïteit door samenwerking met corporaties en teamwork | 14

1.8 Financiële resultaten | 15

1.9 Verwachtingen 2022 | 16

### 2 Verantwoord ondernemen | 18

2.1 Inleiding | 19

2.2 De bestuurlijke structuur | 19

2.3 Visie op besturen | 19

2.4 Juridische structuur | 19

2.5 Organisatie Woningstichting Nieuwkoop | 19

2.6 De medewerkers van WSN | 21

2.7 Diverse P&O zaken in het verslagjaar | 21

2.7.1 Ziekteverzuim | 21

2.7.2 Opleidingen | 21

2.7.3 Inhuur personeel | 22

2.7.4 Arbobeleidsplan | 22

2.7.5 Bijeenkomsten personeel | 22

2.7.6 Ondernemingsraad | 22

2.7.7 Vertrouwenspersonen | 23

### 3 Samenwerking met anderen, lokale verankering | 24

3.1 Inleiding | 25

3.2 Stakeholders | 25

3.3 Gezamenlijke klachtencommissie met WDA | 26

### 4 Governance, control, risicobeheersing en integriteit | 128

4.1 Inleiding | 29

4.2 Control | 29

4.3 Risicobeheersing | 30

4.4 Significante risico's | 30

|          |                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------|
| 4.4.1    | Verkoop onder Voorwaarden   30                              |
| 4.4.2    | Zorgvastgoed   31                                           |
| 4.4.3    | Opgave herontwikkeling en nieuwbouw   31                    |
| 4.4.4    | Liquiditeit en renterisico   31                             |
| 4.5      | Compliance risico's   31                                    |
| 4.6      | Risicobereidheid   31                                       |
| 4.7      | Integriteit   32                                            |
| 4.8      | Accountant   32                                             |
| 4.9      | Benchmark: dienstverlening en<br>bedrijfslasten   32        |
| <b>5</b> | <b>Presteren naar Vermogen   34</b>                         |
| 5.1      | Inleiding   35                                              |
| 5.2      | Financieel beleid en beheer   35                            |
| 5.3      | Investerings- en onrendabele toppen   35                    |
| 5.4      | Financiële resultaten   35                                  |
| 5.5      | Toelichting op het vermogen   35                            |
| 5.6      | Marktwaaarde   36                                           |
| 5.7      | Beleidswaarde   36                                          |
| 5.8      | Effectiviteit en efficiency van het gevoerde<br>beleid   39 |
| 5.9      | Toekomstverwachting   39                                    |
| 5.10     | Kasstroom en financieringsbehoefte   40                     |
| 5.10.1   | Operationele kasstroom   41                                 |
| 5.10.2   | (Des)investeringskasstroom   41                             |
| 5.10.3   | Financieringskasstroom   41                                 |
| 5.11     | Huurinkomsten   41                                          |
| 5.12     | Bedrijfslasten   41                                         |
| 5.13     | Leningen   41                                               |
| 5.14     | Liquide middelen   41                                       |
| 5.15     | Borgingsplafond WSW   42                                    |
| 5.16     | Risicobeoordeling WSW   42                                  |
| 5.17     | Obligoverplichting WSW   42                                 |
| 5.18     | Beoordeling Aw   42                                         |
| 5.19     | Financiële instrumenten   42                                |
| 5.20     | Het beleid inzake risico's (nevenactiviteiten)   43         |
| 5.21     | Beleggingen en deelnemingen   43                            |

## Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC) over 2021 | 45

|     |                                                                        |
|-----|------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Algemeen   45                                                          |
| 2.  | Inleiding   45                                                         |
| 3.  | Onze visie op toezicht en toetsing   46                                |
| 4.  | Governancecode   46                                                    |
| 4.1 | Implementatie Governance   46                                          |
| 5.  | Verslag vanuit toezichthoudende rol   46                               |
| 5.1 | Prestatieafspraken   46                                                |
| 5.2 | Toezicht op financiële en operationele<br>prestaties   47              |
| 5.3 | Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke<br>prestaties   47 |
| 5.4 | Toezicht op risicobeheersing   47                                      |
| 6.  | Verslag vanuit werkgeversrol   47                                      |
| 6.1 | Beoordeling bestuurder   47                                            |
| 6.2 | Verantwoording van het beleid rondom de<br>honorering   48             |
| 7.  | Verslag vanuit de klankbordfunctie   48                                |
| 8.  | Over de Raad van Commissarissen   48                                   |
| 8.1 | Algemeen kwaliteitsprofiel   48                                        |
| 8.2 | (her) Benoemingen   48                                                 |
| 8.3 | Samenstelling, taak en werkwijze   48                                  |
| 8.4 | Honorering van commissarissen   49                                     |
| 8.5 | Integriteit en onafhankelijkheid   49                                  |
| 8.6 | Zelfevaluatie   49                                                     |
| 8.7 | Vergaderingen en overleg   50                                          |

## Jaarrekening 2021 | 53

## Overige gegevens | 107

## Volkshuisvestingsverslag 2021

|                            |
|----------------------------|
| Gebruikte afkortingen   22 |
| Colofon   24               |

## Bestuursverslag 2021

## Voorwoord

### Voor u ligt het verslag van het bestuur over 2021.



Waar wij vorig jaar dachten de coronacrisis achter ons te kunnen laten en weer op kantoor te kunnen werken, is ook 2021 een jaar geworden dat gedomineerd werd door beperkende coronamaatregelen, waaronder het thuiswerken. Evenals in 2020 is de balie in het voorjaar en zomer weer open geweest, konden we weer op kantoor werken en elkaar en onze klanten weer meer ontmoeten. Echter, in het najaar en de winter was dit weer voorbij en werd er weer veelal van huis uit gewerkt. De balie moest helaas ook weer dicht. De stakeholdersbijeenkomst moest opnieuw verzet worden.

Net als in 2020 is het werk echter over het algemeen 'gewoon' goed doorgegaan. De bouw had weinig last van deze crisis. Medewerkers waren inmiddels gewend aan het thuiswerken.

Dit betekende ook dat wij ons project aan de Waterhoen in Noorden op tijd konden opleveren en de nieuwe huurders konden verwelkomen in hun gasloze, duurzame woningen. De nieuwe bewoners kwamen grotendeels uit de kern Noorden zelf of uit de rest van Nieuwkoop. Dit was een belangrijke wens van de bewoners. Immers, Noordenaren zelf hebben het initiatief genomen tot het project Driekoppen, omdat men vond dat er weinig of niets gebouwd werd voor hen in Noorden. De huurders werden al bij de start geselecteerd zodat zij zelf konden meebeslissen over de afwerking van hun woning. Uit evaluatie blijkt dat bewoners blij en tevreden zijn met de woningen en dat het gasloos wonen, mede dankzij goede voorlichting en begeleiding eigenlijk geen problemen geeft.

In 2021 heeft ook een korte verkenning voor fusiemogelijkheden met WDA plaatsgevonden.

Nadat de fusiepogingen tussen WDA en Meerwonen op niets waren uitgelopen, heeft WDA een nieuwe fusiepoging met WSN verkend. Na een verkenning tussen MT's, besturen en RVC's bleken er toch aan de voorkant te veel verschillen van visie, waardoor de verkenning in september 2021 is gestopt en beide corporaties besloten hebben zelfstandig verder te gaan.

Door deze verkenning is ook de implementatie van een nieuw ERP-systeem vertraagd.

Na het besluit is dit weer voortvarend opgepakt en nog in 2021 is met Itris tot overeenstemming gekomen. De implementatie vindt in 2022 plaats.

Een ander belangrijk besluit dat genomen is in 2021, is het samengaan van twee locaties en de daarmee gepaard gaande verbouwing in het pand Kaleidoskoop.

Naar verwachting zal het nieuwe kantoor aldaar opgeleverd worden in het voorjaar van 2022 en zal de huur van het Kennedyplein in 2022 dus opgezegd worden. We kijken er erg naar uit om op één locatie met elkaar te werken.

Na grote vertraging bij de Omgevingsdienst Haaglanden in het vergunningentraject voor onze verduurzamings- en groot onderhoudsprojecten konden we in het najaar eindelijk de uitgestelde projecten in Nieuwkoop uitvoeren.

Wat ook uitgesteld was, maar aan het einde van de zomer toch kon plaatsvinden was het ontmoeten van onze huurders in de wijken. Met een hapje en een drankje en statafels trokken we de wijken in om onze huurders te ontmoeten. Dit werd zeer gewaardeerd en er vonden goede gesprekken plaats.

Waar onze huurders ook centraal stonden was bij het klantenpanel dat wij organiseerden. Terwijl huurders kritische vragen beantwoorden over onze dienstverlening keken 'achter de schermen' onze medewerkers en aannemers mee. Dit leverde mooie en verhelderende beelden op waarmee wij en de aannemers direct aan de slag zijn gegaan. In de zomer werd onze nieuwe Klantvisie vastgesteld met als kernwaarden: Betrouwbaar, Duidelijk, (Oplossingsgericht) Meedenken en Persoonlijk.

Deze kernwaarden worden in het werk als volgt vertaald:

- **We komen afspraken na**  
Wat we zeggen dat we doen, doen we ook.
- **We communiceren actief**  
Zodra er iets in het proces gebeurt dat een klant moet weten, of als er juist niets gebeurt terwijl de vraag wel uitstaat, dan communiceren wij dit zelf. We wachten niet totdat mensen ons benaderen om te vragen hoe het ermee staat. Hetzelfde doen we bij collega's: we houden elkaar actief op de hoogte van processen waar we samen aan werken.
- **We vragen door en denken mee**  
We proberen te begrijpen wat er precies aan de hand is, en nemen geen genoegen met alleen de eerste vraag die de klant stelt. Ook als wij niet de partij zijn om te helpen, kunnen we wel even meedenken en wellicht doorverwijzen naar een andere organisatie.
- **Bij zaken die mensen raken hebben we persoonlijk contact met de klant**

Het doet ons goed om te zien dat al deze aandacht voor de klant opnieuw een positieve invloed heeft gehad op onze klanttevredenheid, gemeten door het KWH-cijfer. Ook dit jaar is ons KWH-label daarom opnieuw verlengd.

De klanttevredenheidcijfers waren in 2021 opnieuw beter dan het jaar ervoor. Het KWH-certificaat behouden wij en wordt opnieuw verlengd tot 2024.

Voor toekenning of verlenging van het keurmerk KWH-Huurlabel geldt:

- Minimaal een cijfer 7,0 voor de onderdelen Algemene dienstverlening, Woning zoeken, Nieuwe woning, Huur opzeggen, Reparaties en Onderhoud en
- Minimaal 85% tevreden huurders per onderdeel.

WSN voldoet ruimschoots aan deze norm, echter wij hadden voor onszelf de norm hoger gelegd, namelijk op gemiddeld een 7,9. (Vorig jaar was het gemiddelde een 7,6). Het doet ons goed dat we deze (eigen) norm in 2021 gehaald hebben. Met onze nieuwe klantvisie hopen we in komende jaren dit vast te houden en zelfs te verbeteren.

In 2021 werd hard gewerkt aan onze nieuwbouwprojecten Koetshuisplantsoen en Weteringplein. Vooral voor dat laatste project doorliepen wij met de bewoners van Nieuwveen een uniek participatietraject. Mede dankzij de zeer goede samenwerking met de gemeente is dit een succesvol traject geworden, met een dito resultaat. Het plan dat er ligt is écht tot stand gekomen met de bewoners. Hun mening is serieus genomen en steeds opnieuw in de plannen

verwerkt met gevolg dat het plan als hamerstuk door de besluitvorming van de gemeenteraad kwam. De bewoners hebben het traject erg gewaardeerd. Het plan kent dan nu ook veel draagvlak. Hetzelfde gold in zekere zin voor het traject van het Koetshuisplantsoen. Helaas had de gemeente geen capaciteit om ook dit traject te ondersteunen en moesten de bijeenkomsten door de coronamaatregelen vooral digitaal plaatsvinden. Ook hier is goed geluisterd naar omwonenden en mede daardoor is het plan aangepast naar hun wens.

Voor WSN is niet alleen de mening van zittende huurders van belang. Ook omwonenden en woningzoekenden zijn voor ons belangrijk! Daarom betrekken wij ook hen graag in onze plannen.

Begin 2022 zullen de bestemmingsplannen van deze projecten als het goed is, door de gemeenteraad goedgekeurd worden.

Daarnaast heeft de gemeente gevraagd om deel te nemen in de projecten Buytenwech-Noord en Lindelaan (oude Ashram-locatie). Ook hierover is WSN druk in gesprek met de gemeente en worden de eerste schetsen gemaakt. Nieuw is dat WSN ook gevraagd is voor het middensegment in deze trajecten en dat wij voor het eerst (door verruiming in de regelgeving van de overheid en WSW) hebben aangegeven hier positief tegenover te staan. Onze pilot doorstroming werd dit jaar omgezet in staand beleid. Hoewel ook dit jaar senioren met voorrang doorstroomden naar een meer passende woning en daarmee eengezinswoningen voor jonge gezinnen en starters vrijkwamen, hebben we niet de volle 25% ruimte kunnen benutten doordat er niet genoeg passende woningen voor senioren vrijkwamen. Zowel de wethouder als bestuurder zijn in HRW-verband gevraagd om toelichting te komen geven op dit beleid, zodat wellicht meer corporaties volgen.

In onze eigen omgeving hebben WDA en Vestia aangegeven ook dit beleid te willen gaan voeren.

Een ander belangrijk aspect in 2021 was het overnemen van leningen van Vestia. Op voorstel van Aedes is om uit de impasse van Vestia te komen op een Aedes-congres door de overgrote meerderheid van aangesloten corporaties ingestemd met het (onder voorwaarden) overnemen van leningen van Vestia. Elke corporatie, nam afhankelijk van de grootte van de corporatie een deel van de langlopende leningen met hoge rente van Vestia over. Meer hierover vindt u verder in dit verslag.

Wij waren verheugd om te mogen horen dat onze nieuwe accountant Verstegen net als onze vorige accountant KPMG van mening is dat WSN haar zaken op orde heeft. Er komen enkele aandachtspunten uit haar verslaggeving maar geen grote issues.

WSN is zich bewust dat zij zich als maatschappelijke organisatie moet verantwoorden over de bedrijfsdoelstellingen die zijn gerealiseerd in het verslagjaar 2021, waarbij het niet alleen gaat over de volkshuisvestelijke prestaties (volkshuisvestingsverslag) maar vanzelfsprekend ook over de financiële resultaten en het weerstandsvermogen (continuïteit) op de langere termijn. Daarom blikken wij in ons jaarverslag ook vooruit. Wij kunnen constateren dat de coronacrisis ook dit jaar nauwelijks effect heeft gehad op onze bedrijfsvoering en financiën. De huurders die vanwege corona de huur niet meer konden betalen waren op minder dan één hand te tellen. In totaal 3 in het jaar 2021. Dit beeld komt ook terug in de rest van de sector. Een groot deel van de sociale huurders heeft een uitkering en wordt daardoor niet getroffen. Een ander groot deel van de huurders heeft een pensioen en wordt daardoor ook niet getroffen. Werknemers worden door de overheid gecompenseerd. ZZP'ers en ondernemers worden het hardst getroffen. Deze wonen echter veelal niet in een sociale huurwoning. Bovendien heeft maar 10% van de resterende huurders geen recht op huurtoeslag. Een terugval in inkomen geeft over het algemeen meer recht op huurtoeslag. Andersom resulteert een lagere huur in minder huurtoeslag. Het NIBUD heeft bevestigd dat een hoger inkomen de sociale huurder wel en een lagere huur niet helpt (Trouw: 3 maart 2021). Desondanks roert de politiek zich over het bevriezen van de huurverhoging. Begin 2021 is een motie hierover aangenomen. Dit heeft vanzelfsprekend wél invloed op onze financiën en dus ook investeringscapaciteit, hoewel er wel sprake zal zijn van compensatie in de verhuurderheffing.

Het zogenoemde passend toewijzen is structureel onderdeel van onze woningtoewijzing. Kortweg houdt het passend toewijzen in, dat een woning qua huurprijs moet passen bij het inkomen van de huurder. Om dit te bereiken heeft WSN ook in 2021 weer bij een groot deel van haar vrijkomende sociale huurwoningen de huurprijs verlaagd. Bovendien hebben wij naast de door de overheid opgelegde huurbevriezing, maatwerk toegepast voor huurders die aantoonbaar een te laag inkomen hadden voor de geldende huur. Bij deze huurders is de huur verlaagd. In 2021 betrof dit twee gevallen.

Wij zijn hierdoor netjes onder de grens van de huursombeoordeling gebleven.

De resultaten van 2021 zijn financieel en volkshuisvestelijk positief. Financieel heeft WSN een goed jaar achter de rug met een positief resultaat van € 16,6 miljoen (2020: € 19,7 miljoen). Hiervan wordt het grootste deel wederom veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 14,1 miljoen (2020: € 16,7 miljoen). De bedrijfslasten waren dit jaar € 5,6 miljoen en zijn daarmee ten opzichte van vorig jaar (2020: € 4,5 miljoen) gestegen door m.n. de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia (leningruil) en hogere kosten van planmatig onderhoud.

#### Tot slot

Als directeur-bestuurder bedank ik alle belanghouders voor het gezamenlijk mogelijk maken van de volkshuisvestelijke bijdrage aan de Nieuwkoopse samenleving dit jaar. Ik ben trots op onze medewerkers, die zich dagelijks inzetten voor de huurders en ik heb waardering voor hun grote betrokkenheid. Dankbaar voor en trots op ben ik ook op de vele veranderingen die wij dit jaar doorgezet hebben en de doelstellingen die wij dit jaar mede daardoor bereikt hebben. Mooi is ook om te zien wat wij samen met de gemeenschap in Nieuwveen, Noorden en Nieuwkoop weten te bewerkstelligen en hoe goed dit ontvangen wordt. Onze belangen liggen in eerste instantie bij onze huurders, maar zeker betrekken wij ook de woningzoekenden en de inwoners van de kernen van Nieuwkoop hierbij. Wij zijn een kleine organisatie, maar ambitieus en door de inzet van een ieder zetten wij ondanks of misschien wel dankzij onze schaalgrootte mooie resultaten neer. Ook ben ik erg blij met de inzet van onze HBV en RvC en de fijne samenwerking met de gemeente en andere stakeholders. Wij kijken terug op een bijzonder jaar waarin hard gewerkt is en ook veel bereikt is.

Nieuwkoop, 1 juni 2022

#### C. Nolet

Directeur-bestuurder



## 1.1 Inleiding

Ons ondernemingsplan 'Tevreden huurders in een vitaal Nieuwkoop, nu en in de toekomst', waarin de koers voor de jaren 2019-2023 is bepaald en onze daarin beschreven strategieën zijn bepalend voor ons handelen.

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

Voor 2021 hadden wij onze hoofddoelstellingen als volgt geformuleerd:

- Uitvoering van het ondernemingsplan 2019-2023 met bijzondere aandacht voor:
  - Beschikbaarheid van betaalbaar wonen voor senioren, starters en jonge gezinnen

- Van de pilot doorstroming van vorig jaar stand beleid maken, waarbij ouderen een eensgezinswoning vrijmaken voor jongeren en met voorrang doorstromen naar een gelijkvloerse woning
- Voorrang voor sociale huurders bij vrije sector, koop en nieuwbouw
- Een nieuwe klantvisie en een nieuwe website
- Verbetering van onze communicatie met onze huurders en verbeteren van de dienstverlening en de relatie met onze huurders
- Selectie van een nieuw ERP-systeem om veiliger, meer digitaal, efficiënter en klantvriendelijker te kunnen werken
- Continu sturen en monitoren op resultaten, die wij ons voornamen in het Ondernemingsplan en op uitvoeren ervan via onze zes strategieën
- Aandacht voor teambuilding en doorontwikkeling van bedrijfscultuur, strategische personeelsplanning
- Implementatie van onze Portefeuillestrategie en doorvertaling ervan, samen met onze conditiemeting in de complexstrategie en het huurbeleid
- Vaststellen van een nieuw Investeringsstatuut en Aanbestedingsbeleid
- Dienstverlening op orde:
  - Doelstelling KWH
  - Digitalisering
  - Communicatie (nieuwsbrieven, nieuwe website, delen van informatie op social media)
  - Vieren van mijlpalen
  - Verbinding met en tussen huurders stimuleren

Ons ondernemingsplan is vertaald naar zes strategieën. Deze strategieën zijn weer vertaald naar een routeplanner en voor elk jaar worden er nieuwe strategiedoelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen monitoren we maandelijks via zogenaamde 'obeya-' overleggen en zo nodig sturen wij bij. Het doet ons goed om te zien dat we veel van de doelstellingen die wij geformuleerd hadden voor 2021 hebben gerealiseerd. De doelstellingen die minder goed gerealiseerd zijn, hadden te maken met overmacht (i.c. het stil laten leggen van projecten door de stikstofproblematiek en de wet Natuurbescherming) of corona. In de eerste helft van het jaar zijn de huurachterstanden (naar wens) teruggedrongen. Echter, mede door de overgangssituatie van de oude en nieuwe manager Wonen & Vastgoed en wisseling in personeelssamenstelling is de focus in het tweede helft

van het jaar weer wat verslapt waardoor de huurachterstanden weer opliepen. Met de nieuwe manager Wonen en Vastgoed is dit weer goed opgepakt en zijn de taken meer verdeeld, waardoor er meer focus mogelijk is en de huurachterstanden vanaf september weer verder teruggedrongen zijn. Ook zijn wij in gesprek met een andere deurwaarder. Het incasso-traject blijft een dossier dat aandacht nodig heeft, ook in 2022.

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

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

### **Klanttevredenheid**

Klanttevredenheid is één van onze belangrijkste doelstellingen. Wij willen dichtbij onze huurder staan en willen graag dat zij onze dienstverlening hoog waarderen. Daarvoor hadden wij al eerder een aantal maatregelen genomen, zoals het maandelijks monitoren van onze klanttevredenheid in plaats van per kwartaal. Zo kunnen wij sneller bijsturen en sneller reageren op de feedback die wij van klanten krijgen. In 2021 is de klantvisie vastgesteld en geïmplementeerd. De klantwaarden 'betrouwbaar, duidelijk, oplossingsgericht meedenken en persoonlijk' zijn de waarden die de klant bij ons moet herkennen. Een nieuw instrument dat wij dit jaar hebben ingezet is het klantenpanel, waarbij medewerkers en aannemers achter de schermen meekeken, terwijl een huurdersdelegatie onze dienstverlening besprak. Dit leverde waardevolle informatie op, die wij weer kunnen gebruiken voor de verbetering van onze dienstverlening. Ook de klantwaarden zijn in dit panel getoetst, vóór de klantvisie werd vastgesteld.

Verder hebben wij onze maandelijkse KWH-cijfers gebruikt om onszelf verder te verbeteren. Dat heeft resultaat gehad. We halen nu gemiddeld een 7,9 (was in 2020 een 7,6) met een uitschieter van een 9,2 voor het proces 'huur opzeggen' (verleden jaar was het gemiddelde cijfer voor dit proces een 8,7 en het jaar ervoor een 7,5). Ook reparaties scoorde dit jaar goed met een 8,0. Een mooie stijging t.o.v. de 7,2 in 2018. Er is dan ook hard aan gewerkt om dit proces te verbeteren, meer contact met de klant te houden tijdens het reparatieproces en sneller de reparaties af te handelen. Het dat blijkt nu in onze klantwaardering dat wij daarin geslaagd zijn. Mooi om te zien!

Het laagste cijfer was voor het proces onderhoud, dat ook nog altijd een 7,2 haalde, maar vorig jaar was dit nog een 7,6. Dit is daarmee het enige onderdeel waarop we gedaald

zijn in klantwaardering. Dit had vooral te maken met het uitstellen van projecten door de wet Natuurbescherming maar ook door de overlast die men ervaren heeft van de werkzaamheden.

Met al onze cijfers zitten we daarmee (ruim) boven het gemiddeld door KWH-vereiste van 7,0. Onze doelstelling was voor dit jaar een 7,9. Dit hebben wij dus ook gehaald. Toch zijn wij nog niet tevreden. Onze uiteindelijke doelstelling is om gemiddeld minimaal een 8 voor klanttevredenheid te halen. Met een kleine corporatie en een persoonlijke, duidelijke, betrouwbare instelling die oplossingsgericht met de klant meedenkt, denken wij dit te bereiken. Tevreden klanten vinden wij naast beschikbare en betaalbare woningen nl. heel erg belangrijk.

Iets anders wat wij dit jaar voor het eerst gedaan hebben, is het spontaan ontmoeten van onze huurders in de wijk. Met statafels, een hapje en een drankje trokken wij de wijken in, waar huurders ons konden ontmoeten. Dit was een groot succes. Naast waarderende woorden hebben wij natuurlijk ook kritiek gehoord. Dat is fijn, want dit gebruiken we weer om onze dienstverlening verder te verbeteren. Wel viel het op dat de jongeren ontbraken. Graag willen we voor 2022 broeden op een mogelijkheid om meer jongeren te ontmoeten.

We zijn daarover in gesprek met de gemeente. Wellicht kunnen wij iets samen organiseren.

### **Actieve communicatie**

Een andere doelstelling was – ook op aangeven van onze HBV – beter communiceren met onze huurders. Met de nieuwsbrief hebben wij onze huurders elk kwartaal op de hoogte gehouden van alles wat er speelt bij WSN en in hun omgeving. Ook hebben wij de samenwerking met Nieuwkoops.nl, een goed gelezen digitaal platform, voortgezet dat veel artikelen van ons gepubliceerd heeft. Samen met de gemeente Nieuwkoop zijn diverse nieuwsbrieven uitgegaan naar alle bewoners van Nieuwkoop, waarin onze nieuwbouwprojecten nog eens extra belicht werden. Huurders en andere inwoners van Nieuwkoop weten ons steeds beter te vinden via onze social media die in 2019 nieuw leven ingeblazen zijn. De nieuwe website biedt ons nog betere vormen van communicatie met onze huurders en woningzoekenden. Daarnaast hebben we dit jaar dus ook veel meer ontmoetingen georganiseerd, waar wij onze huurders in levende lijve ontmoeten, o.a. door klantenpanels en ontmoetingen in de wijk. De coronamaatregelen waren wel een beperkende factor in het ontmoeten. Zo hebben we de oplevering van ons project Waterhoen,

midden in de coronacrisis, kleinschalig en in kleine groepjes met de nieuwe bewoners moeten vieren.

De overleggen met de HBV gingen ook zoveel mogelijk door. De samenwerking verliep ook dit jaar goed. Nu er nieuwe leden zijn, zien wij ook een professionelere HBV. De bijeenkomsten werden al dan niet digitaal gehouden, maar dit weerhield ons er niet van om met elkaar ook dit jaar tot goede prestatieafspraken te komen.



### **1.3 Strategie 2; Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen door nieuwbouw en doorstroming**

Uit onze onderzoeken bleek dat er in Nieuwkoop jarenlang te weinig (of niet) gebouwd is voor de sociale doelgroep. Dit maakt dat wij nu tegen een tekort aan betaalbare woningen aanlopen. Wij zetten met deze strategie dan ook vol in om dit tekort in te lopen en eenieder die op een betaalbare woning wacht (de gemiddelde inschrijfduur in de regio is in 2021 opnieuw licht gestegen van zes en een half jaar naar 7 jaar) aan een woning te helpen.

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

#### **Doorstroming**

Doorstroming stimuleren doen wij door de inkomensafhankelijke huurverhoging voor mensen die met een (te) hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen. Deze extra inkomsten komen weer ten goede aan onze nieuwbouw.

Wij bieden hen bovendien een alternatief door hen voorrang te geven bij de verhuur van onze middensegment vrije sector-woningen en onze koopwoningen. Echter, door de door het kabinet afgekondigde huurbevriezing heeft deze huurverhoging in 2021 niet plaatsgevonden.

De pilot doorstroming van 2020 is in 2021 omgezet in staand beleid. Met deze regeling kunnen senioren die een sociale (gezins-)woning achterlaten, met voorrang doorstromen naar een voor hen passende seniorenwoning. Zij hoeven daarna niet veel hogere huren te betalen, maar mogen (nagenoeg) hun oude huur meenemen. De woning die zij achterlaten, verhuren wij vervolgens weer aan starters of jonge gezinnen. Hiermee snijdt het mes aan twee kanten. De gemeente en de HBV zijn groot voorstander van dit beleid. In 2021 hebben wij – in tegenstelling tot vorig jaar – niet onze volledige ruimte hiervoor (25%) kunnen benutten. Dit heeft enerzijds te maken gehad met het niet vrijkomen van de juiste woningen voor senioren en anderzijds met de voorrang voor andere woningzoekenden, zoals statushouders en contingenten. Wel hebben WDA en Vestia aangegeven ons voorbeeld hierin te gaan volgen.

Ook hebben wij in 2021 weer maatwerk kunnen toepassen bij onze nieuwbouwwoningen. Deze werden met voorrang toegewezen aan mensen die lokaal een sociale huurwoning achterlieten: 9 van de 12 nieuwe huurders van de Waterhoen komen uit de gemeente Nieuwkoop, waarvan 5 uit Noorden. Vooral dit laatste is belangrijk omdat het project in Noorden oorspronkelijk een initiatief is van de Noordenaren zelf. Zij vonden dat er voor de bewoners in Noorden te weinig gebouwd werd. Gemeente en WSN hebben gehoor gegeven aan deze oproep.

Wij hebben verder de HBV ondersteund in hun verzoek om een wooncoach aan te stellen door de gemeente. Deze is nu opgenomen in de prestatieafspraken. De gemeente heeft hier gehoor aan gegeven en geeft hier gehoor aan in de vorm van welzijns gesprekken.

Wij zijn terughoudend in de verkoop van onze sociale huurvoorraad. Alleen echt niet passende woningen worden verkocht. Vorig jaar hebben wij onze portefeuillestrategie vertaald naar een nieuwe complexstrategie en dus ook naar een nieuwe verkoopvijver. Appartementen en kleinere eengezinswoningen worden niet meer verkocht of zelfs teruggekocht uit KoopGarant omdat deze voldoen aan onze nieuwe portefeuillestrategie.

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

## Nieuwbouw

### Noorden / Waterhoen

Het project Driekoppenland is uniek, omdat het tot stand gekomen is vanuit een initiatief van de bewoners van Noorden zelf uit onvrede over het ontbreken van nieuwbouwplannen in Noorden. In 2021 werden de 12 energiezuinige, gasloze eengezinswoningen en 4 beneden/bovenwoningen in de sociale sector opgeleverd. De woningen zijn energiezuinig, hebben een warmteterugwinsysteem en maken voor de warmte en koeling gebruik van aardwarmte en grondwater. Al bij aanvang van de bouw werden de nieuwe huurders geselecteerd. Op deze manier konden zij hun 'eigen' huis zien bouwen en meebeslissen over de verschillende opties die wij in en aan het huis bieden. Omdat het initiatief voor het plan vanuit de Noordenaren zelf kwam, is er bij toewijzing zoveel mogelijk voorrang geven aan mensen uit Noorden en Nieuwkoop. Dit heeft geresulteerd in 9 van de 12 woningen die toegewezen zijn aan Nieuwkoopers, waarvan 5 uit Noorden. De woningen zijn begin 2021 aan hen opgeleverd en er is door elke bewoner een tijds capsule geplaatst in een later dichtgemetselde ruimte met bijzonderheden van deze tijd erin, zodat deze over misschien wel meer dan 100 jaar bij sloop gevonden zullen worden. Een bijzondere gedachte!

### Centrumlocatie Nieuwveen / Weteringplein

Op deze bepalende centrumlocatie wil WSN 45 tot 50 appartementen voor senioren en starters ontwikkelen. In overleg met de gemeente en op verzoek van de gemeenteraad hebben wij een uniek participatieproces met belangstellenden en inwoners van Nieuwveen doorlopen. De bijeenkomsten werden goed bezocht en de laatste hebben wij vanwege corona digitaal gedaan. Zowel omwonenden als belangstellenden mochten van scratch-af aan hun input leveren. Elke bijeenkomst werd de input verwerkt en teruggekoppeld aan de gemeenschap met de vraag of men zich in de uitkomst ervan herkende. Dit is uniek en loopt vooruit op de participatietrajecten die in de omgevingswet zullen worden voorgeschreven. Zowel deelnemers als gemeente en WSN hebben dit proces als erg waardevol ervaren. De presentatie van de uiteindelijke uitkomst van het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan konden dan ook op veel draagvlak en enthousiasme rekenen. In het plan is ook een door de gemeenschap zo gewenst dorpsplein in het centrum opgenomen. Deze grond wordt door WSN aan de gemeente overgedragen en door de gemeente als dorpsplein ingericht. Door het grote draagvlak is het plan door de gemeenteraad als hamerstuk goedgekeurd. Begin volgend jaar wordt het bestemmingsplan behandeld in de raad. Ook hier voorzien wij geen problemen door het grote draagvlak. Inmiddels is een architect geselecteerd en wordt het project ontworpen.

### Nieuwkoop / Koetshuisplantsoen

Ook voor het Koetshuis zijn participatie/inspraakbijeenkomsten georganiseerd. Deze moesten i.v.m. de beperkende



Ondertekening anterieure overeenkomst Weteringplein.

coronamaatregelen echter allemaal digitaal. Toch hebben hier ook zo'n 130 inwoners aan meegedaan. Naar aanleiding van de inspraak van een groep direct omwonenden en de erfgoedcommissie is het plan naar tevredenheid van deze partijen aangepast. Daarop zijn weer enkele zienswijzen op het bestemmingsplan binnengekomen.

De indieners ervan zijn door de gemeente gehoord en de bezwaren zijn ter zijde gelegd.

We verwachten dat het bestemmingsplan door de gemeente zonder problemen zal worden vastgesteld, maar houden wel rekening met enkele bezwaren die ingediend zouden kunnen worden. Een Nieuwkoopse architect is geselecteerd voor het ontwerp. Als het goed is starten we najaar van 2022 met de bouw.

#### Nieuwkoop / Buytenwech-Noord

Na vertraging door de stikstofproblematiek is het project nu in een stroomversnelling gekomen. WSN heeft de vraag gekregen om hier circa 75 sociale huurwoningen te bouwen en alvast te beginnen met schetsen voor het stedenbouwkundig plan voor de twee eilanden waar deze moeten komen.

#### Nieuwkoop/Lindelaan

Voor de sociale huurwoningen op de oude locatie van het Ashramcollege heeft de gemeente WSN gevraagd hier 15 sociale huurwoningen (appartementen) te ontwikkelen. Er moeten ook middensegmentwoningen ontwikkeld worden, maar door het arrest van Didam is niet meer zeker of WSN dat mag gaan doen.

### 1.4 Strategie 3; Betaalbare huurvoorraad door rechtvaardig huurbeleid

#### Huurverhoging gematigd

Dankzij het besluit van het kabinet om de huur te bevriezen, hebben onze huurders geen huurverhoging gekregen. Ook de huurders die een te hoog inkomen hebben voor de sociale huurwoning waar zij in wonen, werden dit jaar ontzien. Er hebben zich 12 huurders zelf gemeld met een verzoek tot huurverlaging op basis van de wet eenmalige huurverlaging. Er zijn 2 verzoeken toegewezen. De overige verzoeken zijn afgewezen omdat uit documenten bleek dat ze toch geen recht hadden op huurverlaging.

#### Ontruiming

Ons streven is om huisuitzettingen te voorkomen. Dat is dit jaar ook gelukt. Er zijn geen ontruiming geweest. Een huurder besloot voor dreiging van ontruiming zelf te vertrekken.

#### Huurachterstand

Ons streven was de huurachterstand terug te brengen tot maximaal 1% van de huuropbrengst. Dit is net niet gelukt. Wel is het gelukt de huurachterstand flink terug te brengen ten opzichte van vorig jaar. De huurachterstand kwam eind 2021 uit op 1,17% en dat is lager dan vorig jaar (1,73%).

#### Betaalbaar en passend verhuren

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

Volgens de EU-regels moeten wij bovendien 80% van onze sociale huurwoningen verhuren aan inkomens die volgens de EU-norm niet te hoog zijn. Hierin zijn wij ruimschoots geslaagd. Wij hebben 100% van onze woningen toegewezen aan de laagste inkomensgroep (het 80% deel) en 0% aan de hogere inkomens (de twee delen van 10%).

Door de huurbevriezing is de huur alleen gestegen bij mutatie (zijnde een nieuwe huurder). Hierdoor was de gemiddelde huurstijging in 2021 erg laag en bleven wij onder de norm voor de huursombenadering.

### 1.5 Strategie 4; Leefbare buurten door verbinding en samenwerking

#### Schouw

Zoals elk jaar vond er ook dit jaar samen met de HBV, politie en brandweer weer een schouw plaats in de wijk. Dit jaar koos de HBV voor de Vogelbuurt en Bomenbuurt in Nieuwkoop.

#### Samenwerking met welzijnspartijen verbeteren

De samenwerking met welzijnspartijen is ook dit jaar zichtbaar verder verbeterd. Na de vurige wens van een schuld-hulpconvenant, die in 2020 tussen gemeente, welzijnspartijen en corporaties gesloten is, is er significante verbetering zichtbaar. Zo werken partijen meer samen, signaleren wij eerder problemen, schakelen sneller zorg en maatschappelijk werk in en voorkomen wij dat huurders tussen de wal en het schip geraken.

#### Mijlpalen vieren met als doel verbinding

Ook op aangeven van de HBV hebben wij ons in 2018 voorgenomen vaker onze mijlpalen te vieren, samen met onze huurders. Door de coronamaatregelen is dit minder gelukt dan wij ons hadden voorgenomen.

Zo kon vorig jaar het slaan van de eerste paal en dit jaar ook de oplevering van de Waterhoen in Noorden niet feestelijk gevierd worden.

Wel zijn wij dus de wijk ingegaan om huurders te ontmoeten en hebben er sessies met klantenpanels plaatsgevonden. Ook de al dan niet digitale bijeenkomsten rond Centrumlocatie Nieuwveen (Weteringplein) en Koetshuisplantsoen werden erg gewaardeerd.

### Bijzondere doelgroepen

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

Wij hebben dit jaar 54% van de statushouders gehuisvest, terwijl dat maar 40% hoefde te zijn. WSN heeft daarmee een groter deel gehuisvest dan WDA en Vestia omdat zij meer geschikte woningen beschikbaar had en al eerder in het jaar geschakeld had op de aantallen. Ook de contingents (de verdeling van de bijzondere doelgroepen vanuit de diverse instanties) hebben wij volgens doelstelling gehaald.

In 2021 heeft Activite haar activiteiten in ons pand 'Sassenoord' beëindigd. De reden is dat de 7 appartementen en grote gemeenschappelijke ruimte te kleinschalig is voor de zorg die daar nu geleverd moet worden. Door het scheiden van wonen en zorg en de daarmee gepaard gaande regeling, moest men 7 dagen per week en 24 uur per dag dusdanig intensieve zorg leveren voor maar 7 cliënten, dat dit niet meer rendabel was. Activite heeft een deel van de resterende huur die zij verschuldigd was afgekocht. WSN beraadt zich op een nieuw scenario voor pand, waarbij verkoop het meest voor de hand liggend is. Het pand is dusdanig chique, monumentaal en afwijkend qua beheer, dat het eigenlijk niet in de portefeuille van WSN past.

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

#### Groot Onderhoudsprojecten

Na grote vertraging op onze Groot Onderhoudsprojecten in 2020 door het uitblijven van vergunningen van de



Omgevingsdienst Haaglanden, kwamen deze in 2021 na meer dan een jaar vertraging toch af. Hierdoor konden wij de projecten Kastanjelaan en Hagedoornstraat alsnog realiseren. Deze huurders zitten er nu weer warmpjes en netjes bij. Wel hebben wij ernstig vertraging opgelopen in onze verduurzamingsprojecten, hetgeen wij zeer betreuren, vooral voor de huurders in deze projecten maar ook voor onze duurzaamheidsambities. Wij zullen hierdoor nu later dan gepland gemiddeld label B voor ons bezit kunnen halen. In 2022 gaan wij met een nieuwe projectleider weer volop aan de slag met de projecten die nog op de rol staan.

### 1.7 Strategie 6; Continuïteit door samenwerking met corporaties en teamwork

#### Samenwerking andere corporaties

In 2021 was een mogelijke samenwerking of fusie met WDA een belangrijk onderwerp.

Met WDA wordt al samengewerkt op een aantal onderdelen. Zo delen wij de achtervang van reparatieverzoeken in de avonden en weekenden en de klachtencommissie. WDA heeft echter eerst een fusieonderzoek gedaan met MeerWonen. Toen dat proces strandde, hebben WDA en WSN bekeken of verdere samenwerking of fusie een mogelijkheid zou zijn. Echter, in het voortraject bleken de visies toch te veel uit elkaar te liggen en is ook dit proces gestrand. Beide corporaties gaan zelfstandig verder.

Door het onderzoek dat toch al met al meer dan een half jaar in beslag genomen heeft, werd ook de aanschaf van een nieuw ERP-systeem tijdelijk on-hold gezet. Dit proces is na de definitieve beslissing over zelfstandig blijven, weer voortvarend ter hand genomen. In 2022 zal Itris haar ERP-systeem Viewpoint bij en samen met WSN gaan implementeren.

Om tot de selectie te komen, is overigens in 2020 heel plezierig samengewerkt met MeerWonen, Ons Doel en Habe-

ko. Wij zoeken per onderwerp de samenwerking met andere corporaties, ook binnen het regionale HRW-verband en dat bevalt goed. Met Habeko en de wethouder van Alphen aan den Rijn en de wethouder van Nieuwkoop hebben wij in 2021 bijvoorbeeld het onderwerp verduurzaming door waterstof verkend. Verder werken wij samen met verschillende andere corporaties binnen de HRW in het project BLOEI, dat zich richt op professionaliteit, netwerken, uitwisselen en ontwikkelen van en tussen medewerkers van corporaties. Binnen HRW werken wij samen en komen wij o.a. tot belangrijke afspraken met betrekking tot o.a. woningtoewijzing en andere zaken die op regionaal gebied spelen.

Volgend jaar willen wij binnen HRW-verband een samenwerking met andere corporaties op het gebied van inkoop verkennen.

De andere corporatie met bezit in Nieuwkoop, Vestia, houdt zich veelal afzijdig vanwege haar financiële positie. Bovendien ligt Nieuwkoop niet in haar kerngebied. Wel heeft zij eerder meegedaan aan de evaluatie van het mandaat en het overleg over het huisvesten van statushouders. Managers en bestuurder nemen verder deel aan diverse netwerken om hun kennis te vergroten en beleid, documenten en inzichten te delen en van elkaar te leren.

#### Evaluatie prestatieafspraken en bod

In de loop van het jaar zijn de gemaakte prestatieafspraken geëvalueerd. Huurdersbelangenvereniging, gemeente en corporaties hebben geconstateerd dat de samenwerking goed is, er goed naar elkaar geluisterd wordt en er door ieder aan de prestatieafspraken gewerkt wordt. Bij evaluatie zijn enige accenten gezet die zijn opgenomen in de prestatieafspraken voor 2022. Opnieuw hebben gemeente en corporaties gesproken over de prestatie-afspraken die voor 4 jaar vastgesteld worden, maar desondanks elk jaar opnieuw bekeken worden. De corporaties zijn van mening dat dit de evaluatie van de lopende afspraken niet altijd ten goede komt, omdat er al weer nieuwe afspraken gemaakt moeten worden. Besloten is daarom nu de prestatie-afspraken echt voor 4 jaar te laten gelden en in het najaar alleen te kijken of er nieuwe accenten gezet moeten worden. In december zijn deze nieuwe prestatieafspraken voor 4 jaar ondertekend.

#### Onderzoek en start verbouwing Kaleidoskoop

In 2021 is aan een geselecteerde aannemer opdracht gegeven om de aanbevelingen van de Visitatiecommissie en ook de wens van WSN om op één locatie te werken

te concretiseren. De bibliotheek, die ook in het gebouw Kaleidoskoop gevestigd is, heeft tegelijkertijd de wens om te verbouwen. In het voorjaar van 2022 hopen we op één locatie in Kaleidoskoop te kunnen werken. Daarbij wordt rekening gehouden met het thuiswerken, dat door corona een plek heeft gekregen binnen de organisatie en de vele part-timers binnen WSN. We zullen dus gaan werken met een clean-desk-policy en verstelbare bureaus, zodat de werkplekken optimaal gebruikt kunnen worden.

#### Teamontwikkeling en verantwoordelijkheid lager in de organisatie

Door corona was het helaas niet of nauwelijks mogelijk om heidagen of teambuildingsbijeenkomsten te plannen. Dat wil niet zeggen dat dit onderwerp geen aandacht heeft gekregen. Diverse bewegingen zijn met name op de afdeling Wonen in gang gezet. Zo merken medewerkers dat ze betrokken worden en input mogen leveren op ondernemingsplan, aanbestedingsbeleid, portefeuillestrategie en bijvoorbeeld verbouwing Kaleidoskoop, waar dat eerder (van bovenaf) voor hen bepaald werd. Eén bijeenkomst is het gelukt om bij elkaar te komen, maar deze ging voornamelijk over 'terug naar kantoor na de coronamaatregelen' en de samenwerking/fusie met WDA. Eind 2021 hebben we Gooi Consult in de arm genomen om ons te begeleiden bij het ontwikkelingstraject. De enquêtes zijn uitgezet, maar de bijeenkomsten, gepland in het vierde kwartaal moesten vanwege corona opnieuw verzet worden. Deze waren verzet naar februari en opnieuw door corona nu verzet naar april 2022. Het ziet er naar uit dat deze nu wel doorgang kunnen vinden.

#### 1.8 Financiële resultaten

WSN is financieel op orde. Dit betekent dat er ook meer kan dan in het verleden. De eerste resultaten hiervan zijn de mooie nieuwbouwprojecten in Nieuwveen en Noorden. Er is weer ruimte voor nieuwe projecten en dit wordt dan ook voortvarend, doch zorgvuldig opgepakt. Vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid zal WSN scherp op haar kosten en kwaliteit blijven sturen om onze ambities en opgave in Nieuwkoop mogelijk te maken, waarbij wij onze huurders zeker niet uit het oog willen verliezen.

In 2018 is de beleidswaarde geïntroduceerd. In 2020 is er meer duidelijkheid gekomen over de praktische toepasbaarheid van de beleidswaarde bij bijvoorbeeld investeringsbeslissingen. De beleidswaarde is van invloed op onze ratio's en investeringsruimte. In 2019 is een nieuw investeringssta-tuut vastgesteld waarin de beleidswaarde is opgenomen. In

2020 is deze in gebruik genomen en in 2021 geëvalueerd wat tot enkele aanpassingen heeft geleid.

Financieel heeft WSN een goed jaar achter de rug met een positief resultaat van € 19,7 miljoen (2019 € 16,3 miljoen). Hiervan wordt het grootste deel wederom veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 16,7 miljoen (2019: € 14,6 miljoen).

Door het positieve resultaat is de solvabiliteit toegenomen van 70% naar 73%. Vergeleken met onze bedrijfslasten in 2020 zijn de kosten met € 1,1 miljoen toegenomen tot € 5,6 miljoen door m.n. hogere onderhoudslasten en de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia (leningruil).

Begin 2021 werd er door de politiek meer dan andere jaren invloed uitgeoefend op het huurbeleid van woningcorporaties.

Ten eerste is er de Wet Eenmalige Huurverlaging. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging als zij relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens.

Ten tweede werd begin 2021 door de Tweede Kamer een motie aangenomen waarin werd opgeroepen tot bevrozing van de huuraanpassing voor sociale huurwoningen in 2021. De huren van woningcorporaties zouden gemiddeld met het inflatiepercentage stijgen. Als gevolg van de motie mochten de huren in 2021 echter helemaal niet omhoog; ze worden eenmalig 'bevroren'. De bevrozing geldt voor alle gereguleerde woningen van woningcorporaties, waaronder ook onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Ook inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn niet toegestaan. Het financiële effect van deze bevrozing was circa € 132.000 op jaarbasis.

Ten derde is er de beperking op de maximale huurverhoging van vrije sector woningen, namelijk inflatie plus één procent. De laatste jaren was de huuraanpassing per 1 juli bij woningen van WSN vrijwel overal gelijk (uitgezonderd aftoppingen), ongeacht of een woning in het gereguleerde segment of het vrije sector segment werd verhuurd. Daarom is de verwachting dat deze wet nauwelijks een financieel effect zal hebben voor WSN.

Woningstichting Nieuwkoop heeft op 9 februari 2021, samen met een grote meerderheid van andere woningcor-

poraties, besloten dat zij een financiële bijdrage wil leveren om de Rotterdamse corporatie Vestia te helpen. Door middel van een leningruil heeft Vestia haar dure leningen met relatief lange looptijd ingeruild voor goedkopere leningen met kortere looptijden. Vestia wordt daarmee (op termijn) borgbaar en de sector (en achtervang) is van hetsysteemrisico in het borgstelsel verlost. Daarmee daalt de marktwaarde van de leningen van Vestia met circa één miljard euro. De kosten worden voor corporaties uitgesmeerd over 40 jaar. Corporaties leveren een bijdrage op basis van het aantal woningen dat zij bezitten. WSN heeft zich bereid verklaard om de leningruil aan te gaan mits deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- De financiële consequenties van de leningruil voor de Corporatie bedragen niet meer dan 12-14 euro per verhuureenheid per jaar voor de looptijd van de Vestia leningen (40 jaar);
- de leningruil is fiscaal gezien niet kostprijsverhogend voor Vestia of voor de Corporatie;
- er sprake is van een concreet perspectief voor de na splitsing van Vestia ontstane drie Vestia-corporaties op het verkrijgen van borgbaarheid.

## 1.9 Verwachtingen 2022

Op diverse plekken in dit jaarverslag worden, naast een terugblik op het verslagjaar 2021, de verwachtingen voor 2022 op het gebied van investeringen, financiering, personeelsbezetting en bijzondere omstandigheden die de toekomstige resultaatontwikkeling kunnen beïnvloeden, besproken. Deze vooruitblik is gebaseerd op het ondernemingsplan 2019-2023, de daarin genoemde strategieën en routekaart, de aanbevelingen vanuit de visitatie, ons bod en de daaruit volgende prestatieafspraken.

Belangrijkste speerpunten voor 2022 zullen zijn:

- Het nog weer verder verhogen van de klanttevredenheid
- De implementatie van het nieuwe ERP-systeem Viewpoint
- De verbouwing en verhuizing naar Kaleidoskoop
- De start en toewijzing van minimaal twee nieuwbouwprojecten
- Het zo spoedig mogelijk inlopen van onze duurzaamheidsprojecten (vertraagd door de wet Natuurbescherming)
- Het formuleren van nieuw duurzaamheidsbeleid, waaronder de mogelijkheden voor waterstof.
- Meer focus op het incassoproces en het terugdringen van huurachterstanden

- Te zorgen voor teamontwikkeling door vergroten van kennis, uitwisseling, efficiency en verantwoordelijkheid met als gevolg een afname van werkdruk en toename van werkplezier.
- Daarnaast zullen we mogelijk gaan ontwikkelen in het Niet Daeb segment. Hierin is in de begroting rekening gehouden
- Met de wetenschap van nu (op moment van schrijven) zullen wij ook een uitdaging krijgen in het huisvesten van vluchtelingen uit Oekraïne. In tegenstelling tot andere vluchtelingen worden zij niet eerst in een COA ondergebracht, wachtende op een verblijfsstatus voor zij het recht op een woning krijgen. De stap van het COA wordt overgeslagen en deze vluchtelingen hebben direct recht op werk en onderkomen. Dit stelt ons voor een uitdaging die wij niet eerder gehad hebben. Het huisvesten van reguliere vluchtelingen gaat daarbij ook gewoon door en de wachtlijsten voor reguliere woningzoekenden zijn lang.



## 2.1 Inleiding

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

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

In totaal bezit WSN per 31-12-2021 1.090 woningen, appartementen, kamers, standplaatsen, woonwagens en intramurale zorgplaatsen voor de verhuur. Daarnaast heeft WSN nog divers maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsonroerend goed (BOG) en garages in haar portefeuille, waarmee het totaal aantal verhuureenheden uitkomt op 1.176.

## 2.2 De bestuurlijke structuur

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

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

## 2.3 Visie op besturen

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

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

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

## 2.4 Juridische structuur

Woningstichting Nieuwkoop heeft sinds december 2018 geen verbindingen meer.

## 2.5 Organisatie Woningstichting Nieuwkoop

De bestuurder en haar nevenactiviteiten:

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

- Docent PAOTM (bezoldigd);
- Bestuurslid Aedes Netwerk Vrouwelijke Managers en Bestuurders (onbezoldigd);

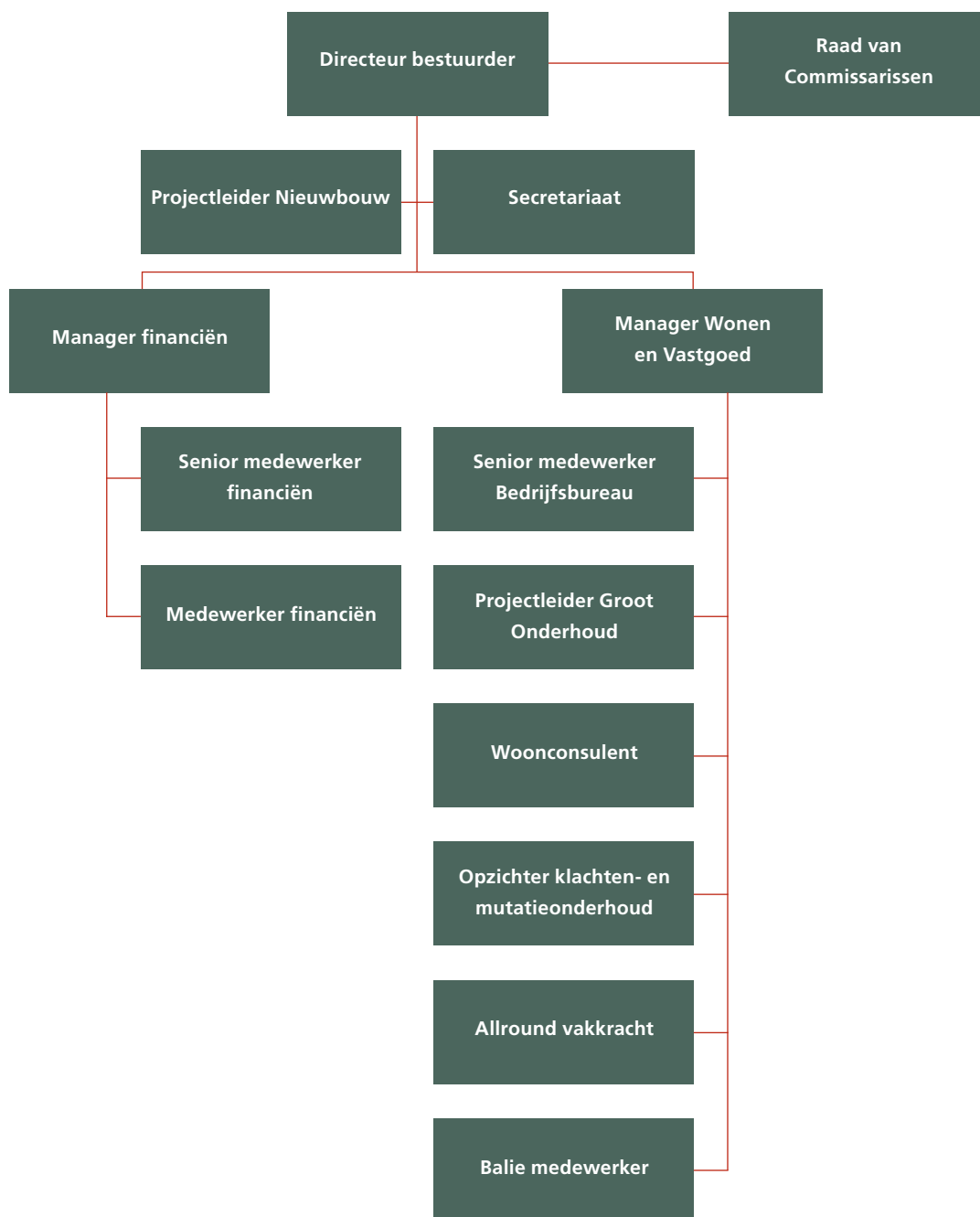
PE-punten 2021: 148

Er waren in 2021 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 2020 zijn vastgesteld
- Drie tertiaalrapportages zijn besproken en vastgesteld
- aarplanning projecten en onderhoud 2021
- Treasury jaarplan 2021 en daaruit volgende acties
- Bod en prestatieafspraken 2022
- Geactualiseerd Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Geëvalueerde en geactualiseerde klokkenluidersregeling
- Beleidsuitgangspunten en Jaarplan 2022
- Begroting 2022 e.v.
- Huurbeleid 2021
- Vaststelling Accountantsverslag 2020 en Managementletter
- Overzicht Monitoring naleving Governancecode 2020
- Opvolging aanbevelingen accountant
- Frauderisico analyse
- Diverse Governancestukken
- ERP-systeem
- Toezicht en Toetsingskader
- Investeringsstatuut (aangepaste versie)

De organisatiestructuur van WSN ziet er ultimo 2021 als volgt uit:



- Notitie/aanvulling Ondernemingsplan m.b.t. afwijking huidige beleid i.v.m. middenhuur
- Leningruil Vestia
- Faseverslag initiatief Weteringplein
- Faseverslag initiatief Koetshuisplantsoen
- Faseverslag ontwerpfasen Hagedoornstraat
- Faseverslag initiatief Irisstraat
- Faseverslag initiatief Lindelaan/Esdoornstraat
- Faseverslag initiatief Blokkamp/Geitenkamp
- Opdrachtbevestiging aan accountant Verstegen
- Verkenning nauwere samenwerking WDA-WSN

## 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. Per 1 september hebben wij afscheid genomen van de manager Wonen & Vastgoed, die per 1 oktober vervangen is door een nieuwe manager. In de overlappende fase is de functie vervuld door een interim-kracht. Ook is er een woonconsulent met vroeg-pensioen gegaan en is een nieuwe woonconsulent (parttime) aangetrokken met specialiteit overlast en huurincasso. Eind november namen wij ook afscheid van onze parttime trainee. WSN was unaniem van oordeel dat het traject met deze trainee succesvol was. Dat oordeel was gelukkig wederzijds. De structurele personeelsformatie is daarmee het afgelopen jaar nagenoeg gelijk gebleven en zal waarschijnlijk ongeveer gelijk blijven in de komende jaren.



## De personele bezetting (in fte) per 31-12-2021

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Directeur-bestuurder                     | 0,89         |
| <b>Front-office</b>                      |              |
| <b>Afdeling Wonen en Vastgoed</b>        |              |
| Manager Wonen en Vastgoed *              | 0,89         |
| Woonconsulent A                          | 0,67         |
| Woonconsulent B                          | 0,67         |
| Woonconsulent C *                        | 0,67         |
| Senior medewerker Bedrijfsbureau         | 1,00         |
| Projectleider Groot Onderhoud *          | 0,67         |
| Opzichter klachten- en mutatie onderhoud | 0,67         |
| Allround vakman/opzichter                | 1,00         |
| Baliemedewerker                          | 0,78         |
| <b>Back-office</b>                       |              |
| <b>Secretariaat</b>                      |              |
| Secretaresse                             | 0,67         |
| <b>Afdeling Financiën</b>                |              |
| Manager financiën                        | 1,00         |
| Financieel medewerker                    | 0,78         |
| Senior financieel medewerker             | 1,00         |
| <b>Totaal generaal</b>                   | <b>11,36</b> |

\*= tijdelijk contract

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 12,0 (2020: 11,4). De personele bezetting (in fte) was per 31-12-2021 11,36.

## 2.7 Diverse P&O zaken in het verslagjaar

### 2.7.1 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim was in 2021 door omstandigheden hoger dan in 2020 (0,60) maar bleef nog wel onder de door ons ingestelde norm van 3,5%, nl 3,19%. (Was in 2019 2,79%, in 2018 4,51% en in 2017 3,62%).

### 2.7.2 Opleidingen

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

In het jaarlijkse planningsgesprek met de medewerkers wordt stil gestaan bij ieders persoonlijk ontwikkelingsplan. Aan het volgen van vakinhoudelijke en persoonsgerichte opleidingen, trainingen en seminars wordt dan ook belang gehecht. Daarnaast worden er collectieve en/of incompany opleidingen gevolgd die voor meer medewerkers van belang zijn.

Ook dit jaar heeft dit onderwerp door corona onder druk gestaan. Veel opleidingen gingen niet door of werden digitaal gegeven. Medewerkers hebben de meeste opleidingen dan ook digitaal gevolgd.

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

In 2021 hebben wij een bedrag van € 9.937 besteed aan opleidingen, deelname aan Bloei en trainingen (2020: € 10.553). In 2022 staan weer de nodige opleidingen gepland, zeker nu de coronamaatregelen weer versoepeld worden en we weer meer bij elkaar kunnen komen.

#### 2.7.3 Inhuur personeel

Op specialistische vakgebieden kiest WSN er regelmatig voor om deskundigen in te huren. Voorgenomen bestedingen worden besproken en besloten in het MT-overleg. Voor onze nieuwbouwprojecten huren wij sinds 2017 een projectleider nieuwbouw in. Per 1 augustus is tijdelijk een parttime manager Wonen & Verhuur aangetrokken en per 1 december een interim projectleider Groot Onderhoud. Mogelijk wordt deze projectleider de nieuwe vaste projectleider Groot Onderhoud.

#### 2.7.4 Arbobeleidsplan

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

#### 2.7.5 Bijeenkomsten personeel

In 2021 heeft WSN vanwege corona maar enkele bijeenkomsten voor het voltallig personeel kunnen organiseren.

Een belangrijke bijeenkomst was de bijeenkomst over terugkeer naar kantoor na een lange periode van thuiswerken en m.b.t. het onderzoek naar samenwerking, c.q. fusie met WDA. Een andere bijeenkomst ging over het vertrek van de manager Wonen & Vastgoed en het vervolg daarop. De geplande bijeenkomst over teamontwikkeling kon helaas wederom niet doorgaan vanwege de coronamaatregelen en is uitgesteld naar volgend jaar.

De afdelingen hebben voor zover mogelijk onderling ook kleinere successen met elkaar gevierd. Wel zijn er weer digitale koffiemomentjes en digitale borrels geweest zoals het vieren van sinterklaas, het afscheid van de projectleider Groot Onderhoud, een kerstborrel e.d. om de onderlinge verbinding zoveel mogelijk te behouden.

In kleine sub-projectgroepjes is bovendien gewerkt aan de samenvoeging van de teams op één locatie in Kaleidoskoop, aan de klantvisie, het klantenpanel e.d.

#### 2.7.6 Ondernemingsraad

In 2021 zijn er 4 formele vergaderingen geweest met de directeur-bestuurder. In 2021 heeft de OR geadviseerd en meegedacht over de volgende onderwerpen:

- De verbouwing Kaleidoskoop en werken op één locatie
- Aanstelling nieuwe vertrouwenspersoon
- Evaluatie en opnieuw vaststellen Klokkenluidersregeling. Deze is daarna ook door de RVC vastgesteld
- Verkenning nauwere samenwerking WDA – WSN
- ICT- ERP systeem
- Verkiezingen OR; afgetreden mw. M. Koot en nieuw lid OR mw. I. van der Helm
- Jaarlijks gesprek met RvC.

---

### Samenstelling ondernemingsraad WSN per 31-12-2020

---

| Naam                | Functie binnen OR | Functie binnen organisatie  |
|---------------------|-------------------|-----------------------------|
| Dhr. J. Visser      | Voorzitter        | Senior Medewerker Financiën |
| Mw. R. Braaksma     | Secretaris        | Baliemedewerker             |
| Mw. I. van der Helm | Lid               | Opzichter                   |

---

### 2.7.7 Vertrouwenspersonen

In 2021 is door medewerkers geen contact gezocht met de vertrouwenspersonen in het kader van een melding van een integriteitschending of ongewenst gedrag, zoals omschreven in onze Gedragscode Integer handelen. Wel is er door de OR, zowel als door de directeur-bestuurder contact geweest met een nieuwe externe vertrouwenspersoon, omdat de vorige er mee stopte. Na een plezierige kennismaking is mevrouw Ellen Boere aangesteld als nieuwe vertrouwenspersoon.



OR WSN. V.l.n.r. dhr. J. Visser, mw. R. Braaksma, en mw. I. van der Helm.

### ► 3 Samenwerking met anderen, lokale verankering



### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Stakeholders

#### Huurders

Onze belangrijkste stakeholders zijn natuurlijk onze huurders, die zich naar ons uitspreken, niet alleen via de KWH-cijfers, maar ook in de vele contacten die wij met hen hebben in de wijk, aan de balie, via social media en in hun woning. Zij laten zich vertegenwoordigen door de bewonerscommissies en de HBV. De HBV is daarom één van de belangrijkste stakeholders voor ons en met dit orgaan hebben wij dan ook veel contact. Dit jaar was de HBV weer volop op sterkte. Samen met de HBV hebben we veel bereikt. Zo kwamen de prestatieafspraken met de gemeente en corporatie WDA op een fijne, constructieve manier tot stand, werd het ZAV beleid onder de loep genomen en trad Leen Angenent af als voorzitter om plaats te maken voor Arie Verlooy. Omdat de ALV niet door kon gaan, wordt deze wisseling pas volgend jaar bekrachtigd. De heer Angenent blijft nog wel actief in de rol van penningmeester.

De HBV heeft advies uitgebracht over het bod, de huurverhoging 2020 (die uiteindelijk niet doorging), het ZAV-beleid en de onderhoudsbegroting. Om goed advies uit te kunnen brengen heeft de HBV deskundigheidsondersteuning ontvangen van Stade Advies. Deze adviezen worden betaald uit het budget dat WSN de HBV jaarlijks verschaft. Tenslotte heeft er in het voorjaar een gezamenlijke schouw plaatsgevonden in Nieuwkoop, waarbij ook de gemeente, politie en brandweer was vertegenwoordigd.

#### Gemeente en zorgpartijen

Ook met de gemeente hadden wij wederom een plezierige samenwerking. Zo was het participatieproces voor de inwoners en belangstellenden voor de Centrumlocatie Nieuwveen dat wij in goed overleg met de gemeente organiseerden een groot succes. We ontvingen veel complimenten van de deelnemers met de opmerking dat er écht naar hen geluisterd is. Ook kwamen we tot goede afspraken over de

nieuwbouwopgave, sloten wij opnieuw in goede harmonie prestatieafspraken was er intensief overleg over onze nieuwbouwprojecten. Over het algemeen ging dit in een goede en constructieve sfeer. Meningsverschillen werden op een goede manier opgelost. WSN doet bovendien het beheer en de verhuur van 12 units in Zevenhoven. Een deel van deze units wordt gebruikt voor de opvang van statushouders en een deel wordt gebruikt voor tijdelijke opvang van dak- en thuislozen.

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

In maatwerk voor onze klanten wisten zorg- en welzijnspartijen, gemeente en WSN elkaar goed te vinden, beter dan voorgaande jaren. Daarnaast waren er gedurende het jaar contacten met de wijkagent, vluchtelingenwerk en diverse zorg- en welzijnspartijen die in onze regio werkzaam zijn.

Diverse malen is er een poging gedaan om een stakeholdersbijeenkomst te plannen. Helaas kon deze steeds vanwege de coronamaatregelen niet doorgaan. Toch heeft WSN veelvuldig contact gehouden met gemeente, zorgpartijen, en dorpsvertegenwoordiging en natuurlijk de HBV.



Met Ipse was veelvuldig overleg vanwege de geplande nieuwbouw naast 'Huize Ursula'. Zorgpartij ActiVite heeft zich helaas teruggetrokken uit Nieuwkoop. Over haar vertrek is ook veelvuldig overleg geweest. Met WJdeZorg was veel overleg, zeker in coronatijd. Ook Huiskamer Noorden (organisatie van maaltijden en ontmoeting onder ouderen) en het Theater (SKN) hebben wij geholpen omdat zij problemen ondervonden door corona. Dit alles is in goede harmonie gegaan. Met de gemeente en HBV waren veelvuldige overleggen zowel op medewerkers/ambtenarenniveau als op bestuurlijk niveau. Het onderzoek tot nadere samenwerking of fusie met WDA is weliswaar gestrand maar beide corporaties werken nog steeds goed samen op de achtervang in de avonden en weekenden, op de prestatie-afspraken en op de huisvesting van statushouders. De samenwerking met de andere corporaties in de regio op het gebied van ERP heeft ons nader tot elkaar gebracht. Ook alle andere netwerken zijn (juist) dit jaar met corona verder geïntensiveerd. Zodra het weer mogelijk is, zullen we echter ook weer een stakeholdersbijeenkomst houden omdat wij dit de laatste jaren juist zo als waardevol hebben ervaren.

### 3.3 Gezamenlijke klachtencommissie met WDA

Woningstichting Nieuwkoop heeft sinds maart 2015 samen met Woondiensten Aarwoude (WDA), in nauw overleg met haar beide huurdersorganisaties, een onafhankelijke klachtencommissie. De klachtencommissie buigt zich alleen over klachten van huurders over de uitvoering van het door WSN en WDA gevoerd beleid, waarbij de huurder belang heeft. De Klachtencommissie heeft over WSN in 2021 geen klachten ontvangen. In totaal ontving de Klachtencommissie drie klachten, maar geen één over WSN.

Dat is dus een mooi resultaat.

Per 31 december 2021 zijn benoemd in de klachtencommissie:

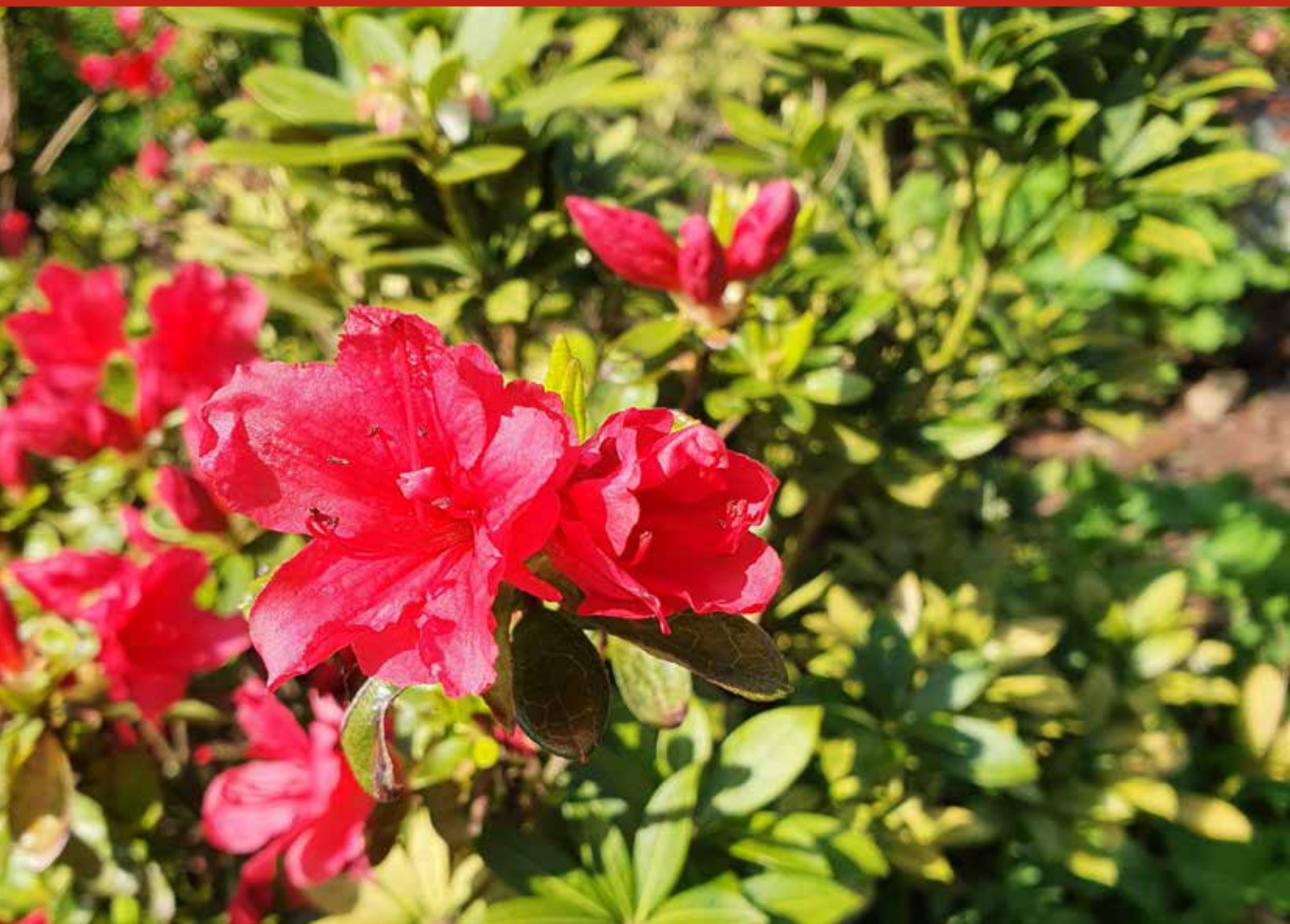
---

#### Samenstelling klachtencommissie per 31-12-2021

| Naam           | Functie                         | Einde 1e periode | Einde 2e periode |
|----------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| H. van Santen  | Voorzitter                      | 01-03-2021       | aftredend        |
| C. Vermeulen   | Voorzitter                      | 01-03-2021       | 01-01-2022       |
| M.P. Barnhoorn | Lid namens corporaties          | 01-03-2021       | 01-03-2024       |
| W.M. Fokkinga  | Lid namens huurdersorganisaties | 01-03-2020       | 01-03-2023       |
| A. Wondatu     | Plv. lid huurdersorganisaties   | 01-05-2021       | 01-05-2024       |

---





#### 4.1 Inleiding

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

#### 4.2 Control

De producten van planning- en controlcyclus, begroting, managementrapportages en jaarrekening zijn geënt op de doelstellingen. De producten zijn besproken met het managementteam en met de Raad van Commissarissen in aanwezigheid van de manager financiën en (voor de jaarrekening) de externe accountant. Vorig jaar namen wij afscheid van KPMG en werkten wij voor het eerst met onze nieuwe accountant Verstegen. Dit is altijd even een traject waarin zaken net wat anders gaan dan voorheen, maar de samenwerking met Verstegen is ons dit eerste jaar goed bevallen.

De nieuwe accountant heeft weer een andere, verfrissende werkwijze dan de oude accountant. Deze accountant heeft in 2022 een managementletter over de door haar uitgevoerde interim controle over 2021 opgesteld. Deze is in het begin van 2022 in de Raad van Commissarissen besproken. Hoewel de nieuwe accountant een andere benadering en focus had dan de vorige accountant kwamen ook in deze managementletter geen specifieke aandachtspunten voor WSN. Vorig jaar werd aanbevolen een frauderisicoanalyse op te stellen. Deze hebben wij eerst met de accountant en daarna met de RVC besproken. Inmiddels wordt deze in de organisatie geïmplementeerd.

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

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

- Statuten (2018)
- Reglement Raad van Commissarissen (2019)

- Reglement Remuneratiecommissie (2019)
- Profielschets RvC (2019)
- Rooster van aftreden RvC (2020)
- Bestuursreglement (2020)
- Reglement Financieel Beleid en Beheer (2020)
- Treasury statuut (2020 update 3-6-2020)
- Treasury jaarplan 2021
- Het verbindingsstatuut (2018)
- Het investeringsstatuut (2021)
- Procuratie reglement (2018)
- Gedragscode en handhaving (2021)
- Klokkenluidersregeling (2021)
- Portefeuillestrategie (2019)
- Huurbeleid (2021)
- Verkoopbeleid
- Arbobeleidsplan (2018)
- Privacyreglement (2021)
- Visie op besturen en toezichthouden (2018)
- Bod aan de gemeente Nieuwkoop
- Prestatieafspraken met de gemeente Nieuwkoop
- P&C cyclus (continue) bestaande uit begroting/meerjarenprognoses, tertiaalrapportage en jaarverantwoording
- Toepassing door WSN van Governancecode woningcorporaties 2020

In 2021 is een groot deel van de jaarlijkse actualisatie van de Governancestukken doorgeschoven naar 2022 i.v.m. de aanpassing van de woningwet.

Daarnaast heeft WSN een bod uitgebracht aan de gemeente Nieuwkoop en hierop de prestatieafspraken aangepast, samen met haar HBV, Woondiensten Aarwoude, SBBA en de gemeente Nieuwkoop.

Naast de stakeholdersgesprekken laat WSN continu KWH-tevredenheidsonderzoek onder nieuwe, bestaande en vertrokken huurders uitvoeren en doet zij mee aan de jaarlijkse Aedes benchmark. Ook heeft WSN dus klantenpanels georganiseerd en heeft zij naar huurders geluisterd door middel van bewonerscommissies en wijkbijeenkomsten. Een bijzondere en unieke participatie kwam tot stand bij het nieuwbouwproject in het centrum van Nieuwveen, Weteringplein. Ook heeft er in 2021 een participatietraject Koetshuisplantsoen plaatsgevonden.

In 2021 heeft er vanwege corona geen stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden.

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

Per project worden de risico's verantwoord in de tertiaalrapportages 'projecten' welke voor besluitvorming ter goedkeuring aan het MT en de Raad van Commissarissen wordt aangeboden. Op verzoek van de nieuwe accountant hebben wij in 2021 een frauderisico-analyse gemaakt die wij in 2022 zullen implementeren.

In 2019 zijn wij overgegaan op een meer beknopte vorm van tertiaalrapportages. Dit was een wens van de RVC, een aanbeveling van het WSW en ook een wens van de organisatie zelf. Hiermee besparen wij veel tijd en worden de rapportages overzichtelijker en beter leesbaar. Wij voegen bovendien een dashboardrapportage toe waarin de al dan niet bereikte doelstellingen makkelijk te traceren zijn en kritisch getoetst worden aan de begrote activiteiten. Deze toetsing is zowel inhoudelijk als financieel van aard geweest. Deze rapportages zijn met het bestuur, het MT en met de Raad van Commissarissen besproken. Zowel bestuur, MT en RVC zijn tevreden met deze manier van rapporteren. Ook op afdelingsniveau is er nu meer betrokkenheid bij de doelstellingen, doordat deze elke maand worden besproken in obeya-overleggen.

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

#### 4.3 Risicobeheersing

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

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



Risicomanagement staat hoog op de agenda. Op basis van het risicomodel van het WSW zijn risico's ingedeeld op basis van de kans dat het risico zich voordoet, afgezet tegen de impact die het risico heeft op de organisatie. Vanaf 2020 hebben wij daar een risicoanalyse op de operationele doelstellingen aan toegevoegd. Deze wordt weergegeven in het dashboardsysteem dat wij al sinds 2019 gebruiken.

#### 4.4 Significante risico's

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

##### 4.4.1 Verkoop onder Voorwaarden

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

#### 4.4.2 Zorgvastgoed

WSN had relatief veel zorgvastgoed. In de afgelopen jaren is dat aandeel echter flink geslonken. Het Koetshuis (voormalig verzorgingstehuis) is gesloopt. Hier komen starters- en seniorenwoningen. Het verzorgingstehuis Aar & Amstel is getransformeerd tot reguliere zelfstandig seniorenwoningen. De zorgboerderij in Noorden is verkocht en ActiVite heeft de huur opgezegd voor Sassenoord, een verzorgingstehuis in Nieuwveen. Dat maakt dat wij nog maar weinig zorgvastgoed in verhuur hebben. Kaleidoskoop is daar een belangrijke en door bewoners zeer gewaardeerde uitzondering in. Voor villa Sassenoord worden de toekomstscenario's verkend. Dit pand dat een gerenoveerd, monumentaal pand is en een erg chique uitstraling heeft, past eigenlijk niet goed in onze portefeuille. Het pand heeft ook maar 7 appartementen en een grote gemeenschappelijke ruimte. Opnieuw verhuren aan een zorgpartij zal niet makkelijk zijn, gezien de kleinschaligheid van het pand. Verkoop van het pand ligt dan ook voor de hand.

Er is een tendens waarneembaar waarbij zorgpartijen het kleinschalig vastgoed en hun kleinschalige projecten afstoten, omdat deze met de nieuwe, voorgeschreven zorgindicaties niet meer rendabel zijn. Het beleid is er ook op gericht om geen zorgvastgoed meer te bouwen en het bestaande zorgvastgoed af te bouwen. WSN wil zich voornamelijk richten op reguliere sociale woningbouw en laat het toevoegen van zorgvastgoed aan zorgpartijen over.

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 gebruiken wij onze grondposities, maar zullen wij ook grond van derden moeten verkrijgen. Wij zijn met de gemeente constructief in gesprek om onze plannen af te stemmen op de visie van de gemeente.

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

#### 4.4.4 Liquiditeit en renterisico

Een ander belangrijk risico is het renterisico. Het renterisico op vreemd vermogen is aanzienlijk, niet alleen op onze hui-

dige lening portefeuille maar ook voor mogelijke toekomstige financieringen. Het risico wordt beperkt doordat WSN geen leningen met een variabele rente kent. De liquiditeitspositie is in 2021 meer in de richting gekomen van het voor onze organisatie gewenste niveau.

#### 4.5 Compliance risico's

In 2020 werd de nieuwe Governancecode woningcorporaties van kracht. Hoewel deze niet heel erg afwijkt van die van 2015 zijn er toch zeker wel nieuwe accenten. Zo is er minder vrijblijvendheid in de code en wordt er meer nadruk gelegd op implementatie ervan lager in de organisatie. In 2020 hebben MT en RVC zich hierover gebogen. Daar zijn een aantal doelstellingen uit voortgekomen. O.a. dat de RVC meer in gesprek wil met de stakeholders. Om dit te realiseren, hebben wij stakeholders uitgenodigd voor een bijeenkomst met de RVC-leden. Helaas hebben wij deze vanwege de coronamaatregelen meermaals moeten afzeggen. Deze bijeenkomst is nu in het voorjaar van 2022 gepland.

#### 4.6 Risicobereidheid

Op strategisch niveau is met name de invloed van de overheid een hoog risico. Deze is niet direct door ons te beïnvloeden of te beheersen. Een ander risico zijn de voortdurend stijgende bouwkosten. Ook is het ambitieniveau dat de overheid van corporaties verwacht op het gebied van duurzaamheid in combinatie met de steeds toenemende heffingen hoog te noemen. Door WSW en ook het AW werd daarom gewaarschuwd dat deze ambities met de huidige heffingen en bouwkosten sector breed niet gedragen kunnen worden. Uit het rapport 'Opgaven en Middelen' bleek dit ook. De opgaven en middelen in de sector zijn niet met elkaar in balans. Dit heeft ertoe geleid dat de verhuurderheffing, die oorspronkelijk tijdelijk zou zijn, in 2023 nu toch zal worden afgeschaft. De voorwaarden waaronder zijn in grote lijnen bekend, maar moeten nog nader uitgewerkt worden.

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

Operationeel zijn onze risico's gemiddeld. Om de effectiviteit van de organisatie te vergroten, hebben wij de beslissing genomen om een nieuw ERP-systeem aan te schaffen. In 2022 zal de implementatie daarvan plaatsvinden. Dit zal ons faciliteren in sneller en efficiënter werken maar ook de veiligheid en het beheersen van autorisaties bevorderen.

Daarnaast werken wij met verschillende ketenpartners waarbij een afhankelijkheid bestaat in kwaliteit en kosten. Belangrijke ketenpartners waarmee wij een langdurige samenwerking aangaan zijn een juridisch kantoor en onze aannemers voor dagelijks- en mutatieonderhoud. De samenwerking wordt regelmatig geëvalueerd. Door de stijgende bouwkosten en de grote vraag naar aannemers wordt steeds vaker in bouwteams gewerkt in plaats van met aanbestedingen.

De grote financiële risico's doen zich met name voor bij projectontwikkeling. Beheersbaarheid van kosten, stijging van bouwkosten en voorkomen van faalkosten tellen zwaar. Voor de komende 5 jaren is circa € 49 miljoen aan investeringen in nieuwbouw en woningverbeteringen ingerekend, waarvoor grotendeels nog geen concrete afspraken zijn gemaakt.

#### **4.7 Integriteit**

Integriteit is belangrijk in onze bedrijfscultuur. Naast de gedragscode en het handavingsprotocol beschikt WSN ook over een klokkenluidersregeling. In 2021 is hiervan geen gebruik gemaakt.

#### **4.8 Accountant**

De accountant van WSN was tot boekjaar 2019 KPMG. In 2020 benoemden wij een nieuwe accountant, Verstegen. 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 de accountant een tweetal Assurance rapporten op grond van het controleprotocol 2020. De accountant heeft in 2021 de vergadering waarin de jaarrekening en het accountantsverslag 2020 en die waarin de managementletter werd behandeld (digitaal) bijgewoond. Ook is het controleplan 2021 met de nieuwe accountant besproken.

#### **4.9 Benchmark: dienstverlening en bedrijfslasten**

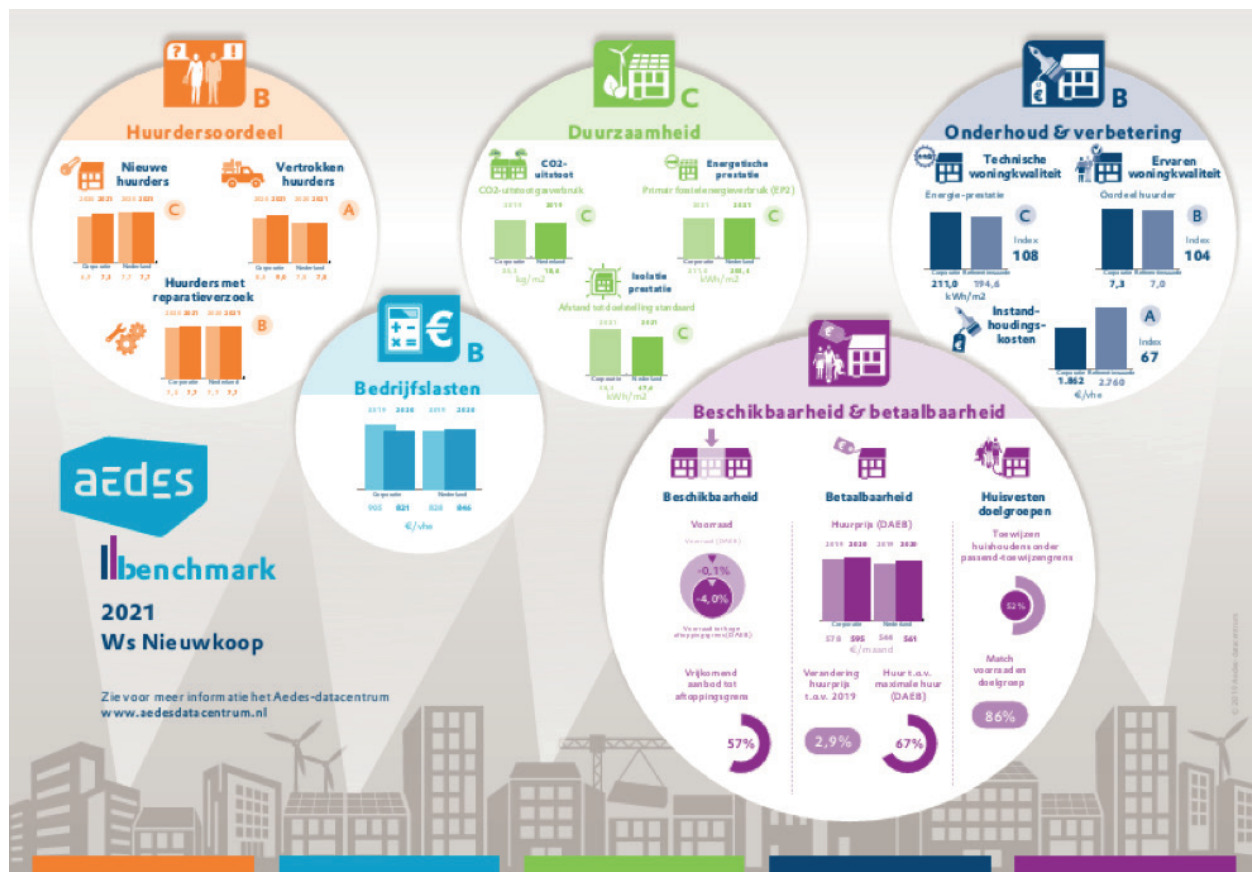
Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren.

De Aedes-benchmark 2021 (periode oktober 2020 t/m juni 2021) bestaat uit vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Onderhoud & verbetering, Duurzaamheid en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. WSN heeft aan alle onderdelen deelgenomen. Om de benchmarkpositie van corporaties op een toegankelijke manier weer te geven, zijn er per prestatieveld drie klassen: A, B en C. Uitgangspunt is dat per klasse één derde van de deelnemende corporaties is ondergebracht. De best presterende corporaties krijgen een A, de corporaties daaronder een B en de rest een C. Voor de eerste vier prestatievelden worden letters toegekend, waarbij een A de hoogste gemiddelde score en C de laagste gemiddelde. Gezegd moet worden dat – in tegenstelling tot de eerste jaren – de verschillen tussen corporaties niet meer heel groot zijn. De categorie A ligt veel dichterbij C dan voorheen. De benchmark heeft daarmee vooral in de eerste jaren zijn waarde getoond. Dit wil niet zeggen dat wij ons niet wensen te verbeteren. Zeker op het huurdersoordeel vinden wij dit belangrijk.

Op alle onderdelen hebben wij ons in 2021 verbeterd. Zo springt vooral de waardering van vertrokken huurders eruit met een 9. (vorig jaar een 8,3). Huurders met een reparatieverzoek waardeerden onze dienstverlening met een 7,7, hoger dan vorig jaar (een 7,5). Onze bedrijfslasten waren lager en kwamen uit op € 821,= per vhe en zijn dus gedaald t.o.v. vorig jaar: € 905). Dit is lager dan andere corporaties in Nederland en dat is best een prestatie gezien onze schaalgrootte. Op duurzaamheid blijven wij achter. Dit heeft ook te maken met de vertraging in onze verduurzamingsprojecten. Voor de cijfers en vergelijking, zie de afbeelding hieronder.

WSN is per prestatieveldd in de volgende klasse ingedeeld:

| Prestatieveld                     | Klasse 2021 | Klasse 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Huurdersoordeel                   | B           | C           |
| Bedrijfslasten                    | B           | B           |
| Onderhoud & verbetering           | B           | B           |
| Duurzaamheid                      | C           | C           |
| Beschikbaarheid en Betaalbaarheid | B           | B           |



## ► 5 Presteren naar vermogen



### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 Financieel beleid en beheer

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

### 5.3 Investerings- en onrendabele toppen

In 2021 is er één nieuwbouwproject van 12 woningen opgeleverd; Waterhoen in Noorden. We hebben een waardevol en belangrijk participatieproces doorlopen voor de Centrumlocatie Nieuwveen. Echter de start bouw van dit project verwachten we pas in 2022. Datzelfde geldt voor de nieuwbouw op de locatie Koetshuis. In 2021 waren geen voorzieningen voor onrendabele toppen voor nieuwbouw- of groot onderhoudsprojecten noodzakelijk.

### 5.4 Financiële resultaten

Financieel heeft WSN in 2021 een goed jaar achter de rug met een positief resultaat van € 16,6 miljoen (2020: € 19,7 miljoen). Hiervan wordt het grootste deel veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 14,2 miljoen (2020: € 16,8 miljoen). Door het positieve resultaat is de solvabiliteit toegenomen van 70% naar 73%. De bedrijfslasten waren dit jaar € 5,6 miljoen en zijn daarmee ten opzichte van vorig jaar gestegen met € 1,1 miljoen door m.n. hogere onderhoudskosten

en de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia (leningruil). Het eigen vermogen is toegenomen tot een bedrag van € 173,9 miljoen (waarvan € 131,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering als gevolg van de verplichte waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat).

### 5.5 Toelichting op het vermogen

In het verleden waardeerde Woningstichting Nieuwkoop haar vastgoed in exploitatie op basis van de historische boekwaarde. Later werd deze waarderingsgrondslag gewijzigd naar 'bedrijfswaarde' voor het sociaal vastgoed en naar 'marktwaarde in verhuurde staat' voor het commercieel vastgoed. Op grond van de Woningwet en daarop aangepaste verslaggevingsrichtlijnen waardeert Woningstichting Nieuwkoop sinds 2016 al het bezit in exploitatie op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen (basis versie voor woningen en full versie voor het overige bezit) en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van dit jaarverslag. De bedrijfswaarde is inmiddels vervangen door de beleidswaarde.

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

Uit hoofde van de waardering tegen marktwaarde € 131,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in de overige reserves begrepen. De realisatie hiervan is sterk afhankelijk van het gevoerde beleid van WSN. De mogelijkheden voor een corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het sociale bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en



maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Ook is verkoop niet passend in ons ondernemingsplan waarin betaalbaarheid voorop staat en er vanuit beschikbaarheid een gematigd verkoopbeleid wordt gevoerd.

### 5.6 Marktwaaarde

De marktwaaarde in verhuurde staat bedraagt in 2021 € 207,3 miljoen en is in 2021 toegenomen met € 17,9 miljoen. De marktwaaarde in verhuurde staat volgt grotendeels de enorme prijsstijgingen van vastgoed in Nederland en is in de voorgaande jaren ook al fors toegenomen (2020: +15,1 miljoen en 2019: +€ 19,5 miljoen). De toename in 2021 bestaat voor € 14,1 miljoen uit (ongerealiseerde) waardestijgingen (2020: € 16,7 miljoen).

De marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde in verhuurde staat, wordt niet gekozen voor een marktconforme exploitatie. Daarnaast is het belangrijk om te beseffen dat als gevolg van de in 2016 gewijzigde waarderingsgrondslagen

er natuurlijk geen aanvullende of extra financiële ruimte is ontstaan voor het realiseren van aanvullende investeringen.

### 5.7 Beleidswaarde

Naast de voor de balans geldende waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vermelden wij in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van ons bezit. De beleidswaarde bedraagt in 2021 € 139,1 miljoen en is in 2021 toegenomen met € 18,6 miljoen. De beleidswaarde bedroeg in 2020 nog € 120,5 miljoen.

#### Van marktwaaarde naar beleidswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit

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

Omdat het de doelstelling van toegelaten instellingen is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zullen toegelaten instellingen van hun vastgoed in exploitatie waarschijnlijk slechts een rela-

tief beperkt deel daadwerkelijk vervreemden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde.

Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

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

---

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

Ultimo 2021

---

|                                                                            |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| Streefhuur van 75,13% van de maximaal redelijke huur; streefhuur per maand | € 669,02 |
| Onderhoudsnorm                                                             | € 1.811  |
| Beheerlasten                                                               | € 866    |
| Disconteringsvoet                                                          | 5,23%    |

---

### Omvang van de vier afslagen marktwaarde naar beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

| Verloop marktwaarde naar beleidswaarde:               | 2021 * € 1.000 | 2020 * € 1.000 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Marktwaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar</b> | <b>207.338</b> | <b>189.438</b> |
| Afslag 1: Beschikbaarheid                             | 14.874         | 8.690          |
| Afslag 2: Betaalbaarheid                              | 73.429-        | 76.248-        |
| Afslag 3: Kwaliteit                                   | 8.143-         | 48             |
| Afslag 4: Beheer                                      | 1.540-         | 1.414-         |
| Subtotaal                                             | 68.238-        | 68.924-        |
| <b>Beleidswaarde ultimo boekjaar</b>                  | <b>139.100</b> | <b>120.514</b> |

### Sensitiviteitsanalyse

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

| Effect op beleidswaarde:            | Mutatie* t.o.v. uitgangspunt | Effect op beleidswaarde |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Disconteringsvoet                   | 0,5% hoger                   | 14.707.010-             |
| Streefhuur per maand                | € 25 hoger                   | 5.791.487               |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 100 hoger                  | 7.806.820-              |

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

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 131,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2020: € 118,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Nieuwkoop. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB)

huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde bedraagt € 68,2 miljoen. Gezien de hierboven beschreven onzekerheden en de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde kunnen wij niet met zekerheid stellen dat dit het gedeelte van het eigen vermogen is dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

## 5.8 Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid

Door de marktwaarde als uitgangspunt te nemen voor de waardering van het vastgoed, wordt een marktconforme exploitatie van het vastgoed het referentiekader waartegen het door Woningstichting Nieuwkoop gevoerde beleid kan worden afgezet. Iedere beleidskeuze die als gevolg heeft dat de gepresenteerde marktwaarde niet zal worden gerealiseerd, dient 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). Sector-specifieke benchmarks dragen bij aan de beoordeling van ons kostenniveau in relatie tot de geleverde kwaliteit;
- Het uitgangspunt van Woningstichting Nieuwkoop, gebaseerd op de vraag volgend uit woningmarktonderzoek en prestatieafspraken, is het **blijvend exploiteren** van een vastgoedportefeuille waarbij er sprake is van een evenwichtige verdeling van passende en betaalbare huurwoningen. Transformatie van de vastgoedportefeuille is hierbij belangrijk waarbij de ambitie is dat over de jaren heen deze vastgoedportefeuille (woning voorraad) stabiel blijft. Op deze wijze wordt geborgd dat er op de lange termijn voldoende passende en betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn en dat van verkoop geen sprake is. Dit in tegenstelling bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat waar verkoop een belangrijk onderdeel uitmaakt van de uiteindelijk toegekende waarde.

Bovenstaande factoren veroorzaken de belangrijkste verschillen tussen marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde. Belangrijke uitgangspunten voor de financiële continuïteit van de organisatie en de blijvende exploitatie van een passende en betaalbare vastgoedportefeuille

is dat er ook rekening wordt gehouden met keuzes welke nog niet tot uitdrukking komen in de waardering en dus het vermogen ultimo 2021. Twee belangrijkste aspecten hierbij zijn:

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

## 5.9 Toekomstverwachting

De verwachtingen voor 2022 staat beschreven in paragraaf 1.9. In onze meerjarenprognose is een aanzienlijke opgave van groot onderhoud en nieuwbouw opgenomen. Ook zullen wij onze woningen verduurzamen naar gemiddeld label B in 2023 door no-regret maatregelen in onze bestaande bouw en het toevoegen van gasloze en energiezuinige woningen in de nieuwbouw. WSN heeft al een energiezuinige wijk, die draait op een WKO-installatie.

Voor de periode daarna zijn wij met betrekking tot de energietransitie op dit moment in gesprek met de gemeente en zullen wij ons samen met de gemeente beraden op een duurzaamheidsstrategie richting 2030.

In de meerjarenbegroting 2022-2026 van WSN zijn voor de komende jaren de volgende 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 voldoen aan de normen voor de relevante ratio's. Zowel bij de DAEB als niet-DAEB-tak blijven de ratio's voldoen aan de gestelde normen. De doorgevoerde verschuiving van enkele woningen van de DAEB naar de niet-DAEB-tak is goed realiseerbaar. In onderstaande tabel zijn de financiële ratio's en normen opgenomen na doorrekening van de plannen zoals beschreven en meegenomen in onze meerjarenbegroting, alsmede de financiële ratio's volgens de definities van AW/WSW op basis van de jaarrekening 2021.

| DAEB en niet-DAEB | Norm         | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-------------------|--------------|------|------|------|------|------|------|
| Onderpandratio    | maximaal 70% | 31%  | 36%  | 38%  | 39%  | 38%  | 37%  |

| DAEB                          | Norm          | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-------------------------------|---------------|------|------|------|------|------|------|
| ICR                           | minimaal 1,40 | 2,28 | 1,73 | 1,98 | 2,20 | 1,94 | 2,01 |
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | minimaal 15%  | 65%  | 57%  | 49%  | 47%  | 44%  | 44%  |
| LTV (beleidswaarde)           | maximaal 85%  | 33%  | 48%  | 56%  | 60%  | 63%  | 65%  |
| Dekkingratio (marktwaarde)    | maximaal 70%  | 38%  | 42%  | 44%  | 45%  | 43%  | 42%  |

| Niet-DAEB                     | Norm          | 2021  | 2022   | 2023   | 2024  | 2025  | 2026  |
|-------------------------------|---------------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|
| ICR                           | minimaal 1,80 | 11,61 | n.t.b. | n.t.b. | 22,42 | 11,08 | 10,83 |
| Solvabiliteit (beleidswaarde) | min. 40%      | 78%   | 77%    | 73%    | 67%   | 66%   | 66%   |
| LTV (beleidswaarde)           | maximaal 75%  | 0%    | 0%     | 10%    | 17%   | 18%   | 19%   |
| Dekkingratio (marktwaarde)    | maximaal 70%  | 0%    | 0%     | 10%    | 17%   | 16%   | 16%   |

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

Voor de eerstkomende 5 jaar (t/m 2026) zijn de volgende plannen begroot:

- Investerings van circa € 49 miljoen in nieuwbouw en woningverbeteringen;
- Bij circa 411 woningen worden woningverbeteringen doorgevoerd;
- Wij realiseren 156 sociale en passende woningen en 20 woningen voor de middenhuur (niet-DAEB).

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

- Renteontwikkeling
- Ontwikkeling WOZ-waarde
- VPB-ontwikkelingen

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

- Verkoopbeleid; ophogen aantal te verkopen woningen
- Groot Onderhoud; vooralsnog zijn alle woningverbeteringen uitgevoerd, zonder extra huurverhoging. Veel corporaties rekenen deze wel in en nu een verduurzamingstabel beschikbaar is, erkend door de Woonbond en Aedes, zullen wij de komende jaren ook huurverho-

gingen bij woningverbeteringen toepassen.

- Ambitie aanpassen; WSN heeft een grote ambitie als het gaat om betaalbaarheid en het toevoegen van extra woningen; als het water aan de lippen komt, kan WSN hierbinnen in samenspraak met haar huurders (HBV) en gemeente de ambities verlagen.

Een recente negatieve ontwikkeling is de invoering van de ATAD en deze regeling, bedoeld voor internationale multinationals die belasting ontwijken, ook toepasselijk te verklaren op corporaties. Hiermee is de belastingdruk voor corporaties verder toegenomen.

De solvabiliteit over 2021 is 73% (2020: 70%). De huidige solvabiliteit is een goed vertrekpunt voor de activiteiten ten dienste van de doelstelling de komende jaren.

De liquiditeit (current ratio) bedraagt 0,83 (2020: 0,77). Dit kengetal wordt bepaald door de vlottende activa te delen door de vlottende passiva. Uit de vergelijking van vlottende activa en vlottende passiva blijkt een financieringsbehoefte van circa € 0,4 miljoen (vorig jaar € 1,5 miljoen). WSN is goed in staat om schommelingen in haar betalingsverplichtingen te voldoen door een combinatie van de liquiditeitspositie, flexlening en het in paragraaf 5.15 toegelichte borgingsplafond van het WSW.

### 5.10 Kasstroom en financieringsbehoefte

Het totaal van de liquide middelen is in 2021 afgenomen met circa € 3,3 miljoen. De mutatie wordt toegelicht in het kasstroomoverzicht in de jaarrekening en bestaat uit de volgende kasstromen.

### 5.10.1 Operationele kasstroom

De operationele kasstroom wordt gevormd door het bedrijfsresultaat minus de financierings- en VPB-uitgaven. De financiële continuïteit van een woningcorporatie wordt primair bepaald door de mogelijkheid om de rentelasten op de opgenomen leningen te kunnen betalen uit het bedrijfsresultaat. In 2021 was de kasstroom uit operationele activiteiten € 2,6 miljoen positief.

### 5.10.2 (Des)investeringskasstroom

De (des)investeringskasstroom wordt gevormd door de investeringsuitgaven in nieuwbouw en bestaand bezit minus de netto verkoopopbrengsten. In 2021 is minder geïnvesteerd dan was begroot vanwege vertraging bij projecten. De kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten in 2021 was per saldo € 1,9 miljoen negatief.

### 5.10.3 Financieringskasstroom

De kasstroom uit financieringsactiviteiten in 2021 was € 3,9 miljoen negatief door aflossingen op leningen. Bij het in de begroting opgenomen investeringsvolume zal de komende jaren extra financiering moeten worden aangetrokken. De geprognosticeerde kasstroom rekening houdend met huidige en nieuwe financiering en (des)investeringen is voldoende om aan de ratio's van de externe toezichthouder (Aw en WSW) over de periode 2022-2026 te blijven voldoen.

## 5.11 Huurinkomsten

In 2021 was de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op nul procent. De huren zijn vanwege corona bevroren. In 2020 werd per 1 juli een gemiddelde huurverhoging van 2,61% doorgevoerd. De maximale huurverhoging per 1 juli 2022 is vastgesteld op 2,3%.

## 5.12 Bedrijfslasten

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

De directe personeelskosten waren in 2021 € 948.000 (2020: € 907.000). De toename was begroot en komt m.n. door het aantrekken van een tijdelijke woonconsulent. De gemiddelde omvang van de formatie was in 2021 12,0 fte en daarmee iets hoger dan in 2020 (11,4 fte).

De overige bedrijfslasten 2021 zijn met € 2,5 miljoen hoger dan vorig jaar € 1,8 miljoen) door m.n. de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia (leningruil)

## 5.13 Leningen

In 2021 is één nieuwe lening afgesloten. Vanaf 16 december 2021 heeft WSN opnieuw de beschikking over een flexrolloverlening van € 4,0 miljoen via de NWB Bank met een renteverrekening op basis van 1-maands-Euribor. Ultimo 2021 is € 0,9 miljoen van de hoofdsom opgenomen.

Het financieringsmanagement is in 2021 uitgevoerd overeenkomstig het treasuryjaarplan 2021 met de volgende bijzonderheden:

- in december 2021 is besloten om het renterisico van twee renteconversies met betrekking tot het boekjaar 2022 af te dekken door middel van afspraken over een boetevrije aflossing aflossing en een rentefixatie per 1 maart 2022.
- in juni 2021 is een nieuwe opslagherzieningstermijn van een lineaire-basisrentelening vastgesteld tot 2 juli 2025.
- in december 2021 heeft WSN via de NWB Bank een ruilening met Vestia afgesloten. De niet-marktconforme rentevergoeding van deze fixe-lening bedraagt 4,86%, de hoofdsom € 0,351 miljoen en een rentevaste looptijd van 40 jaar. Achtergrond hiervan zijn de afspraken van het ministerie van BZK, het WSW, Aedes en Vestia van juni 2021 om de financiële problemen van Vestia structureel op te lossen. Alle deelnemende corporaties doen dat door leningen te ruilen met Vestia, waardoor de rentelast van Vestia jaarlijks (40 jaar lang) met € 28,0 miljoen daalt. Gelet op het feit dat de couponrente van deze lening niet marktconform is, wordt een boekhoudkundige voorziening gevormd en is een bedrag van € 0,5 miljoen in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage ten laste van het resultaat gebracht. Jaarlijks valt 1/40 deel van deze voorziening vrij ten gunste van het renteresultaat.

## 5.14 Liquide middelen

WSN heeft per 31 december 2021 in totaal € 1,3 miljoen als saldo liquide middelen. De liquiditeitspositie is hiermee in tegenstelling tot vorig jaar meer in lijn met het minimaal noodzakelijk geachte kassaldo.

De tijdelijk overtollige liquide middelen zijn in 2021 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.

### 5.15 Borgingsplafond WSW

Op 16 juni 2021 heeft het WSW het borgingsplafond 2021 – 2023 voor WSN vastgesteld. Het WSW stelt het borgingsplafond voor WSN vast op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2021 tot 2023 op basis van de ingediende dPi2020. WSN voldoet in de prognosejaren aan de normen van het WSW. Dit geldt voor zowel de kasstroom- als balansratio's. Het vastgestelde borgingsplafond ultimo 2022 bedraagt € 51 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 2021 € 39,9 miljoen.

### 5.16 Risicobeoordeling WSW

Op basis van de Financial Risknormen en 24 kwalitatieve vragen Business Risk heeft het WSW in 2021 haar risicobeoordelingskader voor WSN geactualiseerd. In de brief van het WSW van 11 november 2021 inzake de beoordeling is opgenomen dat het risicoprofiel van WSN ten opzichte van de vorige beoordeling ongewijzigd is gebleven. WSN is volgens het WSW een financieel gezonde corporatie. Het WSW acht de risico's in het bedrijfsmodel van WSN gemiddeld. Het is voor het WSW voldoende duidelijk waar WSN de komende jaren op inzet.

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

### 5.17 Obligoverplichting WSW

De corporaties die deelnemen aan het WSW, staan voor elkaar in via de obligoverplichting. Een obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen. Door de obligo-verplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. Op 1 juli 2021 is het obligo gewijzigd van een vast percentage van 3,85% obligo-verplichting naar een heffing in combinatie met een variabele obligolening. Deze worden gebruikt om het risicovermogen van de WSW op peil te houden. De verwachting van het WSW is dat de komende jaren nog een heffing noodzakelijk is, derhalve dient deze in de jaarrekening te worden opgenomen en toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. De obligoverplichting uit hoofde van geborgde leningen bedraagt ultimo 2021 € 1 miljoen (2020: € 1,6 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op maximaal 3,85% (2020: 3,85%) over het schuld-

restant van de geborgde lening per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSN opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,0624% (€ 25.128) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 1 miljoen per 31 december 2021 (€ 1,6 miljoen per 31 december 2020)

WSN zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 0,5 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient WSN het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. WSN verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van de kredietfaciliteit bij de BNG, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

### 5.18 Beoordeling Aw

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

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

In de oordeelsbrief "beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2021" heeft de Aw opgemerkt dat de wet en -regelgeving betreffende het passend toewijzen, de staatssteunnorm en de huursomnorm zijn nageleefd. Voor het overige zijn geen bijzonderheden gerapporteerd.

### 5.19 Financiële instrumenten

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

### **5.20 Het beleid inzake risico's (nevenactiviteiten)**

In 2021 zijn er geen nevenactiviteiten geweest.

### **5.21 Beleggingen en deelnemingen**

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

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

## Verslag van de Raad van Commissarissen (RVC) over 2021

## 1. Algemeen

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

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

Binnen woningcorporaties zijn drie belangen te onderscheiden, het volkshuisvestelijk belang, het bewonersbelang en het bedrijfsbelang. Het bestuur maakt de afweging tussen deze belangen en de RvC bewaakt of deze afweging op de juiste gronden is gemaakt en bijdraagt aan zowel de (maatschappelijke) koers van de organisatie alsook de continuïteit van de organisatie.

Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval:

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

Naast de toezichthoudende rol vervult de RvC ook de rol van sparringpartner van het bestuur. In deze rol adviseert de RvC zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur, zonder op de stoel van het bestuur te gaan zitten. Tenslotte vervult de RvC de werkgeversrol en beslist vanuit deze rol over de benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van bestuurder(s).

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de bestuurder(s) onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren.

De RvC vindt het belangrijk - als toezichthouder op een maatschappelijk ondernemende organisatie - publiekelijk

verantwoordelijkheid af te leggen over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. In dit jaarverslag legt de RvC daartoe verantwoording af.

## 2. Inleiding

De coronacrisis is de belangrijkste gezondheidscrisis van onze generatie met grote gevolgen voor de maatschappij als geheel. De medewerkers van WSN werken vanaf maart 2020 waar mogelijk vanuit huis. Tegelijkertijd stond WSN voor de uitdaging om de dienstverlening – op afstand – op peil te houden. WSN is daar goed in geslaagd.

Voor Woningstichting Nieuwkoop (WSN) is 2021 een goed jaar geweest. Financieel heeft WSN het jaar afgesloten met een positief resultaat van € 16,6 miljoen, voornamelijk veroorzaakt door waardeinstijging van de vastgoedportefeuille met € 14,1 miljoen. WSN voldoet aan de gestelde ratio's van de Autoriteit woningcorporaties en WSW.

WSN heeft in maart 2021 in Noorden 12 duurzame sociale huurwoningen in landelijke stijl opgeleverd. Het gaat om 8 eengezinswoningen, 2 beneden- en 2 bovenwoningen. De huizen zijn allemaal voorzien van zonnepanelen, een warmtepomp en balansventilatie met warmteterugwinning.

Ten aanzien van Groot Onderhoud heeft WSN in 2021 bij de Kastanjelaan 2 t/m 48 (even) en Larixstraat 2 t/m 12 (even) gezorgd voor groot onderhoud aan de buitenzijde en voor verduurzaming (compleet isolatiepakket).

WSN heeft een uniek en goed participatietraject doorlopen voor de nieuwbouw in het centrum van Nieuwveen. Hierin was de goede samenwerking met de gemeente cruciaal. Ook heeft de participatie voor de Koetshuislocatie goed gewerkt. Beide bestemmingsplannen zullen dan ook als hamerstuk door de gemeenteraad worden goedgekeurd.

Daarnaast ging WSN de wijk in om haar huurders te ontmoeten in het kader van 'Dichtbij de huurder'. Deze bijeenkomsten werden goed bezocht.

Ook uniek voor WSN was de inzet van een klantenpanel, dat haar mening over WSN mocht geven, terwijl medewerkers van WSN en aannemers achter de schermen meekijken. De klanttevredenheid is in 2021 wederom gestegen.

Een verkenning met WDA voor mogelijke fusie is in een vroeg stadium gestrand. Er bleken toch te veel verschillen

en te weinig echte noodzaak om samen verder te gaan.

Op 14 december 2021 heeft de directeur-bestuurder met de gemeente, onze Huurdersbelangen Vereniging (HBV) en collega-corporatie WDA de prestatieafspraken voor 2022 ondertekend. In deze prestatieafspraken staat wat WSN in de komende periode van 4 jaar gaat doen om samen met de gemeente en onze collega-corporatie de volkshuisvestelijke opgave in Nieuwkoop te realiseren (zie ook onder 5.1).

### 3. Onze visie op toezicht en toetsing

De RvC is het intern toezichthoudende orgaan van WSN. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij WSN. De RvC staat de directie met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de toegelaten instelling, het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten van WSN, de Governancecode Woningcorporaties en zijn verder uitgewerkt in het Reglement van de RvC en het Bestuursreglement. Deze reglementen zijn op de website van WSN gepubliceerd.

### 4. Governancecode

Vanaf 2020 is de nieuwe Governancecode van kracht. De Governance code 2020 is uitgewerkt in vijf principes over een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor dialoog, bewustzijn en beheersing van risico's.

- Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
- Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
- Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
- Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De vijf gezamenlijke principes zijn nader uitgewerkt in een aantal bepalingen.

WSN hecht belang aan goed bestuur, waaronder wordt verstaan: het integer en transparant handelen van de bestuurder, een goed toezicht daarop en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Voor de

Governancecode geldt het pas-toe-of-leg-uit beginsel. Wij onderschrijven de principes van de Governancecode. De dwingende bepalingen worden door ons nageleefd. Voor de andere bepalingen geldt dat de corporatie mag afwijken van het beginsel maar dat dit wel moet worden toegelicht. WSN heeft alle principes en uitwerkingen uit de Governancecode volledig opgevolgd waarbij wordt opgemerkt dat het voorgeschreven beleggingsstatuut onderdeel uitmaakt van het Treasurystatuut.

#### 4.1 Implementatie Governance

Per 1-1-2022 volgt er een wetswijziging inzake de woningwet 2015 m.b.t. de modelstatuten van de corporaties en de modelreglementen van de RvC.

De Governancestukken van WSN dienen te worden aangepast en opnieuw te worden vastgesteld. Daarom is in de RvC vergadering van november 2021 besloten de behandeling van de Governancestukken door te schuiven naar juni 2022.

Er is alleen goedkeuring verleend aan het aangepaste privacyreglement.

### 5. Verslag vanuit toezichthoudende rol

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

#### 5.1 Prestatieafspraken

Het aan de gemeente aangeboden bod 2022 e.v. is voorafgaand besproken en ter goedkeuring aangeboden aan de RvC. De prestatieafspraken zijn op 14 december 2021 ondertekend door de gemeente Nieuwkoop, de wooncorporaties Woondiensten Aarwoude en Woningstichting Nieuwkoop en beide Nieuwkoopse huurdersbelangenverenigingen, SBA en, HBV.

- Kansen Jongeren: Experiment loting voor jongeren om jongeren sneller aan een huis te helpen.
- Verduurzaming: WSN doet een pilot met waterstof en isoleert circa 280 woningen

- Leefbaarheid: WSN organiseert met haar HBV minimaal één schouw en organiseert net als vorig jaar wijkbezoeken.
- Voldoende sociale huurwoningen: De afspraak om 225 sociale huurwoningen toe te voegen in de periode 2015-2025 is op 70 woningen na al gehaald.
- De nieuwe afspraak die vervolgens gemaakt werd, was dat WDA en WSN in de periode 2019-2029 478 sociale huurwoningen aan de voorraad toe zouden voegen. Hiervan waren er eind 2021 80 gebouwd.
- Nieuwbouw: De corporaties bouwen voor doelgroepen. Goede samenwerking daarbij is cruciaal
- Doorstroming: corporaties en gemeente zetten zich in voor doorstroming d.m.v. diverse methodes.
- Spoedzoekers en ouderen met verhuisbehoeftes krijgen extra aandacht. Ook doelgroepen als statushouders worden zoveel mogelijk snel en goed gehuisvest.

## 5.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

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

In de Tertiaalrapportages wordt aandacht besteed aan:

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

Er heeft overleg plaatsgevonden met de externe accountant (Verstegen) naar aanleiding van de door de accountant uitgebrachte managementletter, het Assurancerapport en het jaarwerk 2021. Tijdens dit overleg vindt mede een algemene beschouwing plaats van de relevante ontwikkelingen en wordt ingezoomd op de positionering van WSN. Bovendien komt de voortgang van het ondernemingsplan, het risicoprofiel en de ontwikkeling van de corporate Governance aan de orde.

## 5.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag rapporteert het bestuur over de gerealiseerde maatschappelijke, ope-

rationele 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.

Door de Coronapandemie is het ondanks diverse pogingen in 2021 helaas niet mogelijk geweest een Stakeholdersbijeenkomst te organiseren. Deze is doorgeschoven naar het voorjaar van 2022. Desalniettemin zijn er vanuit WSN veelvuldig contacten geweest met de diverse stakeholders.

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

## 5.4 Toezicht op risicobeheersing

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

## 6. Verslag vanuit werkgeversrol

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

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

### 6.1 Beoordeling bestuurder

In 2021 heeft de remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. Daarbij heeft de RvC ook input vanuit het MT en de OR gevraagd. Tevens zijn doelen afgesproken voor 2022.

## 6.2 Verantwoording van het beleid rondom de honorering

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

### Herbenoeming 2022

Dit betekent dat mevrouw Nolet in 2022 4 jaar bij WSN in dienst is en het dus tijd is voor een herbenoeming. De RvC en mevrouw Nolet staan beiden zeer positief tegenover herbenoeming. Er is veel gebeurd de afgelopen 4 jaar en mooie resultaten zijn bereikt, maar er staat ook nog veel te gebeuren. Zo gaan beide vestigingen (eindelijk) samen op één plek werken na een verbouwing, wordt er in 2022 een nieuw ERP-systeem geïmplementeerd en vindt er een cultuurtraject plaats voor de teams en medewerkers om de beste versie van zichzelf te worden. Ook zijn er trajecten lopende voor nieuwbouwprojecten die op dit moment, na een lastige periode in een positieve flow zitten. Qua verduurzaming kunnen er nu ook in samenwerking met de gemeente stappen worden gemaakt nu de gemeente de Warmtevisie eind 2021 heeft vastgesteld.

### Bezoldiging mevrouw C. Nolet

Datum in functie in 2021 (van / t/m): 1-1 / 31-12

Deeltijdfactor (in fte): 0,89

Periodiek betaalde beloning (belastbaar loon): € 85.251

Werkgeverslasten pensioen: € 13.391

In 2021 zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt aan de directeur-bestuurder. Ook zijn er in 2021 geen tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder geweest zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties.

## 7. Verslag vanuit de klankbordfunctie

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

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

## 8. Over de Raad van Commissarissen

### 8.1 Algemeen kwaliteitsprofiel

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

Het functioneren van de Raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit: ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden moeten elkaar qua competenties aanvullen en in goede harmonie kunnen samenwerken, maar moeten elkaar ook kritisch kunnen aanspreken. De profielschets RvC is in 2020 aangepast, mede naar aanleiding van de werving van een nieuwe commissaris (op voordracht van de huurders).

### 8.2 (her) Benoemingen

In 2021 hebben er geen (her)benoemingen plaatsgevonden.

### 8.3 Samenstelling, taak en werkwijze

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

#### Dhr. E.J. Koeslag

*Voorzitter*

Geboren: 23-5-1958

Datum herbenoeming: 15-7-2020

Aftredend in 2024 en niet herbenoembaar.

Deskundigheidsgebied: Vastgoed, Bestuurlijk

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

PE punten 2021: 6

#### Dhr. dr. W.P. de Ridder

*Lid, vicevoorzitter*

Geboren 01-05-1970

Datum eerste benoeming: 1-9-2018

Aftredend in 2022 en herbenoembaar.

Beroep: Directeur en eigenaar Futures Studies BV

Deskundigheidsgebied: Financiën

Nevenfuncties:

Voorzitter RvT Stedelijk Gymnasium Leiden

Vicevoorzitter RvT Stichting PEP Den Haag

Lid RvC De Goede Woning, Zoetermeer

Extern lid Audit Committee Ministerie van Justitie en Veiligheid

PE punten 2021: 9

**Mw. drs. M.M.A. Van der Voort**

*Lid op voordracht van de huurders*

Geboren 05-04-1978

Datum eerste benoeming: 23-05-2020

Aftredend in 2024 en herbenoembaar.

Beroep: Lid College van bestuur NUOVO Scholen

Directeur en eigenaar Lume management en advies

Deskundigheidsgebied: organisatieontwikkeling, verandermanagement, organisatiecultuur, positionering en profilering van organisaties

Nevenfuncties:

Lid RvC Rabobank Amstel en Vecht

PE punten 2021: 12

De heer E.J. Koeslag is per 15 juli 2016 benoemd als voorzitter RvC WSN, voor een eerste termijn van 4 jaar en herbenoeming heeft plaatsgevonden per 15-07-2020 voor eveneens 4 jaar.

Mevrouw M.M.A. Van der Voort is als RvC lid (namens de huurders) benoemd per 23-5-2020 voor een periode van 4 jaar (met mogelijkheid tot verlenging van nogmaals een periode van 4 jaar).

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

#### **8.4 Honorering van commissarissen**

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van het lidmaatschap van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. Dit komt op jaarbasis neer op € 12.950 voor de voorzitter en € 8.650 voor de overige commissarissen. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg over 2020 in totaal € 30.250. De bezoldiging wordt nader toegelicht op pagina 96.

#### **8.5 Integriteit en onafhankelijkheid**

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

In 2021 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 2020. Deze is uitgewerkt in de Governancestukken van WSN (zie website WSN).

#### **8.6 Zelfevaluatie**

Op woensdag 15 december 2021 heeft de Raad van Commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop (WSN) een zelfevaluatie gehouden met externe begeleiding van Atrivé. Atrivé heeft eerst alle leden van de RVC en de bestuurder geïnterviewd. De resultaten daarvan werden in een goed, eerlijk, open en constructief gesprek met hen allen besproken.

Naast enige kleine aandachtspunten concludeerde de begeleider van Atrivé dat bestuur en RVC van WSN met elkaar samenwerken zoals dat ook bedoeld is, hetgeen naar zijn mening zeker niet bij alle corporaties het geval is. De sfeer is open en eerlijk en er zijn geen verborgen agenda's. Bestuur en RVC sparren regelmatig met elkaar over onderwerpen, waarbij de bestuurder de kennis en adviezen van de RVC erg kan waarderen. Bestuurder voelt voldoende veiligheid om dit ook te kunnen doen met de RVC-leden, wat een goed teken is.

De RvC kijkt tevreden terug op 2021 en is trots op wat het team van Woningstichting Nieuwkoop in dit turbulente jaar heeft bereikt.

WSN staat er goed voor. Voorbeelden hiervan zijn:

- Wij hebben een goede beoordeling gekregen van het WSW.
- De accountant heeft akkoord gegeven op ons Jaarverslag en Jaarrekening en een 'opvallend' schone managementletter geschreven.
- Complimenten van de gemeente voor WSN voor de samenwerking en de resultaten

De RvC is tevreden met de wijze waarop vergaderd wordt. De onderliggende stukken worden op tijd door de directeur-bestuurder aangeleverd. Er is genoeg ruimte voor discussie en de RvC leden bereiden zich goed voor.

De RvC is tevreden met de huidige samenstelling van de RvC. RVC-leden vullen elkaar goed aan. .

De afstemming van de gevolgde cursussen en masterclasses gaat nu beter. De wens blijft om dit beter af te stemmen op basis van benodigde competenties en vaardigheden.

### 8.7 Vergaderingen en overleg

De RvC heeft in 2021 totaal 4 keer met het bestuur vergaderd. Tevens is er één strategiesessie geweest met de RvC, het bestuur en het MT van WSN. Verder zijn er extra overleggen geweest, ook met het MT in verband met de fusiegesprekken met WDA en voor de zelfevaluatie en de remuneratiecommissie.

#### Besluiten genomen in de RvC vergaderingen 2021

- 2021/01 Het treasury jaarplan wordt goedgekeurd.
- 2021/02 De RvC is akkoord met tertiaalrapportages T3 2020.
- 2021/03 Toezicht- en toetsingskader; vastgesteld.
- 2021/04 Verslag zelfevaluatie RvC 16 december 2020; vastgesteld.
- 2021/05 Vestia; in principe akkoord op het voorstel maar onder voorbehoud van de verdere uitwerking.
- 2021/06 Onder voorbehoud van het schriftelijke antwoord van het WSW wordt besloten nu nog niet een nieuwe (meer beperkte) volmacht voor uitsluitend Daeb-bezif af te geven maar dit zonodig later te doen.
- 2021/07 Het bestuursverslag, verslag van de RvC en jaarrekening (tezamen het jaarverslag) worden goedgekeurd. RvC verleent decharge aan de directeur-bestuurder.
- 2021/08 De RvC gaat akkoord met het Bod 2022.
- 2021/09 De RvC is akkoord met tertiaalrapportage 1
- 2021/10 De RvC gaat akkoord met het faseverslag initiatief Weteringplein onder de voorwaarde dat dit niet de norm is voor het volgende project.
- 2021/11 Goedkeuring RvC aan het investeringsstatuut.
- 2021/12 De RvC is akkoord met alle Tertiaalrapportages (T2)
- 2021/13 De RvC gaat akkoord met het Toezicht en Toetsingskader
- 2021/14 De RvC gaat akkoord met Leningruil Vestia
- 2021/15 De RvC gaat akkoord met de opdrachtbevestiging aan accountant Verstegen.
- 2021/16 De RvC gaat akkoord met de Begroting 2022
- 2021/17 De RvC gaat akkoord met de Frauderisico analyse

2021/18 De RvC gaat akkoord met de gedragscode, handhaving en sanctiebeleid met daarbij de aanvulling van mevrouw v.d. Voort.

Inzake de Klokkenluidersregeling zijn geen opmerkingen en deze wordt goedgekeurd door de RvC.

2021/19 De RvC gaat akkoord met het overzicht monitoring naleving Governancecode 2020.

2021/20 De RvC stelt het Toezicht en Toetsingskader vast met de opmerking dat de statuten van WSN volgens de richtlijnen binnen nu en 5 jaar dienen te worden aangepast.

2021/21 De RvC gaat akkoord met het aangepaste investeringsstatuut

2021/22 De notitie/aanvulling Ondernemingsplan m.b.t. afwijking huidige beleid i.v.m. middenhuur wordt goedgekeurd door de RvC.

De RvC kijkt met tevredenheid terug op het functioneren van WSN en spreekt tot slot graag haar waardering uit aan bestuurder, management en medewerkers van WSN voor hun positieve inzet in het jaar 2021.

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

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

---

De Raad van Commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop.

E.J. Koeslag  
*Voorzitter RvC*

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

drs. M.M.A. van der Voort  
*Lid RvC*



V.l.n.r. dhr. W.P. de Ridder, mw. M.M.A. van der Voort en  
dhr. E.J. Koeslag



## Jaarrekening 2021

## Balans per 31 december 2021

in euro's, na resultaatbestemming

### Activa

|                                                               | Ref | 2021               | 2020               |
|---------------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Vaste activa</b>                                           |     |                    |                    |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                    |     |                    |                    |
| - Daeb vastgoed in exploitatie                                | 1   | 178.630.158        | 162.196.582        |
| - Niet-Daeb vastgoed in exploitatie                           | 1   | 28.708.028         | 27.242.066         |
| - Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden                 | 2   | 26.698.565         | 24.288.373         |
| - Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 3   | 1.737.886          | 3.468.375          |
|                                                               |     | <b>235.774.637</b> | <b>217.195.396</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                                 |     |                    |                    |
| - Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4   | 472.162            | 502.004            |
|                                                               |     | <b>472.162</b>     | <b>502.004</b>     |
| <b>Financiële vaste activa</b>                                |     |                    |                    |
| - Latente belasting vordering                                 | 5   | 839.934            | 864.048            |
| - Overige vorderingen                                         | 5   | -                  | -                  |
|                                                               |     | <b>839.934</b>     | <b>864.048</b>     |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                    |     | <b>237.086.733</b> | <b>218.561.448</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                       |     |                    |                    |
| <b>Voorraden</b>                                              |     |                    |                    |
| - Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 6   | 207.537            | 260.202            |
| - Overige voorraden                                           | 7   | 40.285             | 8.506              |
|                                                               |     | <b>247.822</b>     | <b>268.708</b>     |
| <b>Vorderingen</b>                                            |     |                    |                    |
| - Huurdebiteuren                                              | 8   | 53.674             | 91.060             |
| - Belastingen en premies sociale verzekering                  | 9   | 229.703            | -                  |
| - Overige vorderingen                                         | 10  | 13.829             | 27.290             |
| - Overlopende activa                                          | 11  | 130.659            | 33.812             |
|                                                               |     | <b>427.865</b>     | <b>152.162</b>     |
| <b>Effecten</b>                                               | 12  | 1.551              | 1.551              |
| <b>Liquide middelen</b>                                       | 13  | 1.296.519          | 4.592.121          |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                                |     | <b>1.973.757</b>   | <b>5.014.542</b>   |
| <b>Totaal activa</b>                                          |     | <b>239.060.489</b> | <b>223.575.990</b> |

## Passiva

|                                                                             | Ref | 2021                      | 2020                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                                       |     |                           |                           |
| - Algemene reserve                                                          | 14  | 41.996.088                | 39.178.195                |
| - Herwaarderingsreserve                                                     | 14  | 131.947.242               | 118.184.016               |
| <b>Totaal eigen vermogen</b>                                                |     | <u>173.943.330</u>        | <u>157.362.211</u>        |
| <br><b>Voorzieningen</b>                                                    |     |                           |                           |
| - Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings                | 15  | -                         | 351.157                   |
| <b>Totaal voorzieningen</b>                                                 |     | <u>-</u>                  | <u>351.157</u>            |
| <br><b>Langlopende schulden</b>                                             |     |                           |                           |
| - Leningen kredietinstellingen                                              | 16  | 37.556.947                | 36.082.338                |
| - Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 17  | 25.168.602                | 23.284.605                |
| - Overige schulden                                                          | 18  | 9.175                     | 9.175                     |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>                                          |     | <u>62.734.724</u>         | <u>59.376.118</u>         |
| <br><b>Kortlopende schulden</b>                                             |     |                           |                           |
| - Schulden aan kredietinstellingen                                          | 19  | 321.013                   | 5.186.933                 |
| - Schulden aan leveranciers                                                 | 20  | 814.528                   | 212.477                   |
| - Belastingen en premies sociale verzekering                                | 21  | 475.636                   | 303.744                   |
| - Schulden ter zake van pensioenen                                          | 22  | 33.783                    | 20.480                    |
| - Overige schulden                                                          | 23  | 45.195                    | 33.260                    |
| - Overlopende passiva                                                       | 24  | 692.280                   | 729.610                   |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>                                          |     | <u>2.382.435</u>          | <u>6.486.504</u>          |
| <br><b>Totaal passiva</b>                                                   |     | <u><u>239.060.489</u></u> | <u><u>223.575.990</u></u> |

## Winst-en-verliesrekening over 2021

in euro's

|                                                                     | Ref | 2021              | 2020              |
|---------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten                                                     | 27  | 8.510.777         | 8.521.707         |
| Opbrengsten servicecontracten                                       | 28  | 259.302           | 244.956           |
| Lasten servicecontracten                                            | 29  | 283.326-          | 274.486-          |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                | 30  | 632.993-          | 596.766-          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                       | 31  | 2.462.418-        | 2.032.080-        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit               | 32  | 1.301.838-        | 1.265.662-        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>             |     | <b>4.089.503</b>  | <b>4.597.669</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                               | 33  | 888.697           | 2.807.894         |
| Toegerekende organisatiekosten                                      | 33  | 44.800-           | 42.615-           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                           | 33  | 661.641-          | 2.329.026-        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>    |     | <b>182.257</b>    | <b>436.253</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                    | 34  | 973.967-          | 447.298-          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille         | 34  | 14.592.629        | 16.752.192        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV     | 34  | 526.194           | 364.638           |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop | 34  | -                 | -                 |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                     |     | <b>14.144.855</b> | <b>16.669.532</b> |
| Opbrengsten overige activiteiten                                    | 36  | 773.654           | 47.415            |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                         |     | <b>773.654</b>    | <b>47.415</b>     |
| Overige organisatiekosten                                           | 35  | 746.743           | 171.379           |
| Leefbaarheid                                                        |     | 37.842            | 34.139            |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                       | 37  | 6.974-            | 23.189-           |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                  | 38  | 1.538.055         | 1.584.892         |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                             |     | <b>1.531.081</b>  | <b>1.561.703</b>  |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                   |     | <b>16.874.602</b> | <b>19.983.649</b> |
| Belastingen                                                         | 39  | 293.483-          | 275.873-          |
| Resultaat deelnemingen                                              | 40  | -                 | -                 |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                     |     | <b>16.581.119</b> | <b>19.707.776</b> |

## Kasstroomoverzicht over 2021

bedragen x € 1.000

2021                      2021                      2020                      2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

### Operationele activiteiten

#### Ontvangsten:

|                                 |       |       |       |       |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Huren                           | 8.562 |       | 8.475 |       |
| Vergoedingen                    | 274   |       | 281   |       |
| Overheidsontvangsten            | -     |       | -     |       |
| Overige bedrijfsontvangsten     | 777   |       | 47    |       |
| Renteontvangsten                | 7     |       | 14    |       |
| <b>Saldo ingaande kasstroom</b> |       | 9.619 |       | 8.817 |

#### Uitgaven:

|                                   |        |        |        |        |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Betaalde erfpacht                 | -      |        | -      |        |
| Personeelsuitgaven:               |        |        |        |        |
| Lonen en salarissen               | 739-   |        | 682-   |        |
| Sociale lasten                    | 109-   |        | 105-   |        |
| Pensioenlasten                    | 99-    |        | 121-   |        |
| Onderhoudsuitgaven                | 1.699- |        | 1.360- |        |
| Overige bedrijfsuitgaven          | 1.378- |        | 1.234- |        |
| Renteuitgaven                     | 1.573- |        | 1.600- |        |
| Verhuurderheffing                 | 894-   |        | 865-   |        |
| Leefbaarheid externe uitgaven     | 3-     |        | 1-     |        |
| Vennootschapsbelasting            | 554-   |        | 53-    |        |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b> |        | 7.049- |        | 6.021- |

#### Kasstroom uit operationele activiteiten

**2.571**                      **2.796**

### (Des) investeringsactiviteiten

#### MVA ingaande kasstroom

|                                                           |     |     |       |       |
|-----------------------------------------------------------|-----|-----|-------|-------|
| Verkoopontvangsten bestaand bezit                         | 920 |     | 2.327 |       |
| Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden) | -   |     | 495   |       |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>               |     | 920 |       | 2.822 |

#### MVA uitgaande kasstroom

|                                                       |        |        |        |        |
|-------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nieuwbouw huur                                        | 629-   |        | 2.040- |        |
| Verbeteruitgaven                                      | 1.989- |        | -      |        |
| Aankoop woon- en niet- Woongelegenheden               | -      |        | 232-   |        |
| Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden) | 198-   |        | 260-   |        |
| Overige investeringen                                 | 3-     |        | 83     |        |
| Externe kosten bij verkoop                            | 32-    |        | 8-     |        |
| <b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>          |        | 2.850- |        | 2.457- |

#### Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

**1.930-**                      **365**

#### FVA

|                                             |   |   |   |   |
|---------------------------------------------|---|---|---|---|
| Ontvangsten verbindingen                    | - |   | - |   |
| Overige ontvangsten                         | - |   | - |   |
| Uitgaven verbindingen                       | - |   | - |   |
| Overige uitgaven                            | - |   | - |   |
| <b>Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA</b> |   | - |   | - |

#### Kasstroom uit (Des) investeringen

**1.930-**                      **365**

### Financieringsactiviteiten

#### Ingaand

|                            |       |  |   |  |
|----------------------------|-------|--|---|--|
| Nieuwe te borgen leningen  | 1.251 |  | - |  |
| Nieuwe ongeborgde leningen | -     |  | - |  |

#### Uitgaand

|                                                |        |        |      |      |
|------------------------------------------------|--------|--------|------|------|
| Aflossing geborgde leningen                    | 5.187- |        | 697- |      |
| Aflossing ongeborgde leningen                  | -      |        | -    |      |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> |        | 3.936- |      | 697- |

#### Mutatie liquide middelen

**3.296-**                      **2.464**

# Toelichting behorende tot de jaarrekening 2021

## Algemeen

### Toegelaten instelling

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

### Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2021, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2021.

### Toegepaste standaarden en modellen

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

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

In het artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriele regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

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

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

### Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

## **Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling**

### **Algemeen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Presentatie-en functionele valuta**

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

### **Gebruik van schattingen**

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

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

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

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

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

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

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

### **Financiële instrumenten**

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

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichtingen of als eigen vermogen.

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

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

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

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

#### ***Verstrekte leningen en overige vorderingen***

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

#### ***Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen***

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

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

#### ***Investerings in eigenvermogensinstrumenten zonder beursnotering***

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

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

#### ***Bijzondere waardeverminderingen financiële activa***

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

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

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

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

Een bijzonder waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

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

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

### **Saldering van financiële instrumenten**

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

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

## **Vastgoedbeleggingen**

### ***DAEB Vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie***

#### **Classificatie**

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

#### **Eerste verwerking**

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

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

#### **Marktwaaarde (vervolgwaardering)**

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaaarde, overeenkomstig het marktwaaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2021'). De toegelaten instelling past voor de woningen de basisvariant van het Handboek modelmatig waarden toe. Voor het overige bezit (BOG, MOG en parkeerplaatsen) past de toegelaten instelling de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe.

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

### **Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat**

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

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

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

### **Waarderingscomplex**

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

### **Uitgaven na eerste verwerking**

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

### **Waardemutaties**

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

### ***Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden***

#### **Classificatie**

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

### **Waardering**

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

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

## **Waardemutaties**

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

### *Herclassificatie van vastgoed*

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

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

### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

#### **Classificatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreffen investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond-ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

#### **Waardering**

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en zonder toerekening van de kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichting waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling zoals vastgelegd in het investeringsstatuut, na afronding van de aanbesteding (fase 3) wordt de verplichting in de jaarrekening verwerkt.

## **Waardemutaties**

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Dotaties en ontrekkingen aan de voorziening onrendabel investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### *Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling*

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats indien de exploitatie duurzaam wordt beëindigd gevolgd door sloop en ontwikkeling nieuw vastgoed tbv van de exploitatie. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

### *Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie*

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat huurders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie gescheidt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftek van een gevormde voorziening onrendabel investering en herstructureringen.

## **Materiele vaste activa**

### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

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

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

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

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

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

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

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

- Bedrijfsgebouwen: 15-46
- Overige roerende zaken: 5-10

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

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

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

## **Financiële vaste activa**

### **Deelnemingen met invloed van betekenis**

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

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

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

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

#### **Deelnemingen zonder invloed van betekenis**

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

#### **Overige financiële vaste activa**

Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

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

#### **Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa**

Voor materiele vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

## **Vorraden**

### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

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

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

### **Voorraad materialen**

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

### **Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar voorraden**

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

### **Vorderingen en effecten**

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

### **Liquide middelen**

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

### **Eigen vermogen**

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

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

### **Herwaarderingsreserve**

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

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

## **Voorzieningen**

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

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

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

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

## **Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen**

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

## **Voorziening in verband met deelnemingen**

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

## **Langlopende schulden**

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

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

## **Kortlopende schulden**

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

## **Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

### **Huuropbrengsten**

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

### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

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

### **Overheidsbijdragen**

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

### **Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichter). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze posten worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatiekosten- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

#### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

#### **Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

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

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

#### **Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

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

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

### **Toegerekende organisatie-en financieringskosten**

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

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

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

## **Personeelsbeloningen**

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

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

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

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

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

## **Nederlandse pensioenregelingen**

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

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

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

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

### **Ontslagvergoedingen**

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

### **Leasing**

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

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### **Overige waardeverandering vastgoedportefeuille**

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

#### **Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille**

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

#### **Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

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

#### **Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

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

### **Leefbaarheid**

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

## Financiële baten en lasten

### Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

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

### Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

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

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

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

### Belastingen

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

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

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

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

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

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

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

## **Resultaat deelnemingen**

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

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

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

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

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

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijshedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

### **Bepaling reële waarden financiële instrumenten**

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereisen de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de volgende methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

### **Verbonden partijen**

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

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

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

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

## Vastgoedbeleggingen

### 1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

|                                                                                            | 2021<br>DAEB | 2021<br>Niet-DAEB |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|
| <b>Stand per 1 januari</b>                                                                 |              |                   |
| Aanschafprijs                                                                              | 57.236.104   | 23.049.095        |
| Cumulatieve waardeveranderingen                                                            | 104.960.478  | 4.192.971         |
| Marktwaaarde                                                                               | 162.196.582  | 27.242.066        |
| <b>Mutaties in het boekjaar</b>                                                            |              |                   |
| <i>Investeringsen</i>                                                                      |              |                   |
| Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiele verkrijgingen)                               |              |                   |
| Investeringsen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)                  | 2.603.440    | 3.422             |
| Ontvangen subsidies                                                                        |              |                   |
| Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie                    | 2.341.979    |                   |
| Buitengebruikstellingen en afstotingen                                                     | 417.878-     |                   |
| Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie                   |              |                   |
| Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik                         |              |                   |
| Overige mutaties:                                                                          |              |                   |
| Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB                                                        | 372.396-     | 372.396           |
| Overboeking van Niet-DAEB naar DAEB                                                        |              |                   |
| Overige                                                                                    |              |                   |
| Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde) | 12.278.431   | 1.090.144         |
| Saldo                                                                                      | 178.630.158  | 28.708.028        |
| <b>Stand per 31 december</b>                                                               |              |                   |
| Aanschafprijs                                                                              | 61.847.764   | 23.160.441        |
| Cumulatieve waardeveranderingen                                                            | 116.782.394  | 5.547.587         |
| Marktwaaarde                                                                               | 178.630.158  | 28.708.028        |

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

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

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

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' en kunnen bij toepassing van de basisversie in beperkte mate worden gewijzigd. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie onroerende zaken in exploitatie nader toegelicht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor de markthuur geldt dat de taxateur een eigen inschatting beter passend vindt bij de portefeuille van de opdrachtgever. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database en heeft wijzigingen doorgevoerd indien van toepassing.

Voor de huurincentives en leegstand is de taxateur van mening dat het afhankelijk is van de ruimte hoeveel maanden leegstand er ingerekend dient te worden. De taxateur heeft deze inschatting op complex niveau gemaakt.

Voor de exityield acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch en is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.

Voor de disconteringsvoet acht de taxateur een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2021 beter passend.

### Veronderstellingen naar categorie

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

- \* Woongelegenheden: 5,79%
- \* Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 6,77%
- \* Parkeergelegenheden: 6,46%
- \* Intramuraal zorgvastgoed: 6,08%

### 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 33. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 3 gesplitst in 3 DAEB en 0 niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 799.000; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 354.000.

### Hypothecaire zekerheden

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

### Beleidswaarde

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

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

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

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

| De voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) van de beleidswaarde zijn als volgt: | Ultimo 2021 | Ultimo 2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Streefhuur van 75,13% van de maximaal redelijke huur; streefhuur per maand in €                         | 669,02      | 658,47      |
| Onderhoudsnorm                                                                                          | 1.811       | 1.592       |
| Beheerlasten                                                                                            | 866         | 864         |
| Disconteringsvoet                                                                                       | 5,23%       | 5,59%       |

## Omvang van de vier afslagen marktwaarde naar beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

| Verloop marktwaarde naar beleidswaarde:               | 2021 *€1.000   | 2020 *€1.000   |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                       |                |                |
| <b>Marktwaarde in verhuurde staat ultimo boekjaar</b> | 207.338        | 189.438        |
| Afslag 1: Beschikbaarheid                             | 14.874         | 8.690          |
| Afslag 2: Betaalbaarheid                              | 73.429-        | 76.248-        |
| Afslag 3: Kwaliteit                                   | 8.143-         | 48             |
| Afslag 4: Beheer                                      | 1.540-         | 1.414-         |
| Subtotaal                                             | <b>68.238-</b> | <b>68.924-</b> |
|                                                       |                |                |
| <b>Beleidswaarde ultimo boekjaar</b>                  | <b>139.100</b> | <b>120.514</b> |

## Sensitiviteitsanalyse

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

| Effect op beleidswaarde:            | Mutatie* t.o.v. uitgangspunt | Effect op beleidswaarde |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Disconteringsvoet                   | 0,5% hoger                   | 14.707.010-             |
| Streefhuur per maand                | € 25 hoger                   | 5.791.487               |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 100 hoger                  | 7.806.820-              |

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

## 2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

2021

### Stand per 1 januari

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Contractprijs (verkochte woningen) | 18.905.502        |
| Cumulatieve waardeveranderingen    | 5.382.871         |
| Boekwaarde per 1 januari           | <u>24.288.373</u> |

### Mutaties in het boekjaar

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Investerings                                    | -                 |
| Desinvestering (Terugkoop t.b.v. vrije verkoop) | 191.250-          |
| Waardeveranderingen                             | 2.601.442         |
| Overboeking naar voorraad                       |                   |
| Saldo                                           | <u>26.698.565</u> |

### Stand per 31 december

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Contractprijs (verkochte woningen) | 18.820.752        |
| Cumulatieve waardeveranderingen    | 7.877.813         |
| Boekwaarde per 31 december         | <u>26.698.565</u> |

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2021 114 (2020:115). De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen KoopGarant, KoopComfort en MVE.

### Koopgarant

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2021 96 (2020: 97) 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 2021 1 (2020:1) woning onder de KoopComfort-voorwaarden verkocht. Voor de KoopComfortwoning heeft WSN eveneens de verplichting om bij verkoop door de eigenaar als eerste koper op te treden en de woning tegen een getaxeerde prijs terug te kopen na vermindering met de ooit verstrekte korting en met verrekening van de markttechnische waarde toe- of afname conform de Fair-value afspraken die daarover zijn vastgelegd.

### MVE

Daarnaast heeft WSN ultimo 2021 nog 17 (2020: 17) zogenaamde MVE @-woningen verkocht onder MVE voorwaarden. Bij 9 (2020:9) van deze woningen heeft WSN een onderhoudsverplichting. Voor al de woningen geldt de ook bij KoopGarant genoemde voorwaarde tot terugkoop bij aanbieding en afspraken inzake winst- en verliesdeling op een dergelijk moment.

De mutatiegraad van de onder voorwaarden verkochte woningen in 2021 was 0,87% (2020: 1,71%).

### 3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

2021

#### Stand per 1 januari

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Aanschafprijs                                      | 3.468.375        |
| Cumulatieve waardeveranderingen                    | -                |
| Boekwaarde per 1 januari                           | 3.468.375        |
| Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen | -                |
| Boekwaarde onder aftrek van voorziening            | <b>3.468.375</b> |

#### Mutaties in het boekjaar

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Investerings                                  | 611.490    |
| Waardeveranderingen                           |            |
| Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie | 2.341.979- |
| Saldo                                         | 1.737.886  |

#### Stand per 31 december

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Aanschafprijs                                      | 1.737.886        |
| Cumulatieve waardeveranderingen                    | -                |
| Boekwaarde per 1 januari                           | 1.737.886        |
| Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen | -                |
| Boekwaarde onder aftrek van voorziening            | <b>1.737.886</b> |

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

#### Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

2021

|                                                                          |          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>stand per 1 januari</b>                                               | 351.157  |
| Toevoeging ten laste van het resultaat                                   | -        |
| Onttrekking                                                              | -        |
| Vrijval ten gunste van het resultaat                                     | 351.157- |
| Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | -        |
| <b>stand per 31 december</b>                                             | -        |

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

### 4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

|                                  | Bedrijfs-<br>gebouwen | Overige roerende<br>zaken | Totaal         |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------|
| <b>Stand per 1 januari</b>       |                       |                           |                |
| - Verkrijgingsprijzen            | 663.633               | 354.075                   | 1.017.708      |
| - Cumulatieve afschrijvingen     | 230.877               | 284.827                   | 515.704        |
| - Boekwaarde                     | <b>432.756</b>        | <b>69.248</b>             | <b>502.004</b> |
| <b>Mutaties:</b>                 |                       |                           |                |
| - Investerings                   | 2.305                 | -                         | 2.305          |
| - Desinvesterings                | -                     | -                         | -              |
| - Afschrijvingen                 | 16.220-               | 15.927-                   | 32.147-        |
| - Afschrijvingen desinvesterings | -                     | -                         | -              |
| - Saldo                          | <b>13.915-</b>        | <b>15.927-</b>            | <b>29.842-</b> |
| <b>Stand per 31 december</b>     |                       |                           |                |
| - Verkrijgingsprijzen            | 665.938               | 354.075                   | 1.020.013      |
| - Cumulatieve afschrijvingen     | 247.097               | 300.754                   | 547.851        |
| - Boekwaarde                     | <b>418.841</b>        | <b>53.321</b>             | <b>472.162</b> |

## 5 Financiële vaste activa

|                                                   | Latente belasting<br>vordering | Totaal         |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| stand per 1 januari                               | 864.048                        | 864.048        |
| - mutaties:                                       |                                |                |
| - afschrijving                                    | 94.098-                        | 94.098-        |
| - onroerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4.056                          | 4.056          |
| - leningen o/g                                    | 187-                           | 187-           |
| - Vestia                                          | 66.115                         | 66.115         |
| stand per 31 december                             | <b>839.934</b>                 | <b>839.934</b> |

### Latente belastingvordering

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

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De integrale belastingplicht betekent dat woningcorporaties een fiscale openingsbalans moesten opstellen waarbij alle activa en passiva voor de marktwaarde op 1 januari 2008 zijn opgenomen. Daarover zijn in een vaststellingsovereenkomst sectorbrede afspraken gemaakt met de Belastingdienst (de zogenaamde VSO2). Naast afspraken over de openingsbalanswaardering bevat de VSO2 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen, zoals bij combiprojecten. Woningstichting Nieuwkoop 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 2020 en derhalve van toepassing op het jaar 2021.

Vastgoed dat Woningstichting Nieuwkoop 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 tijdelijke verschillen uit hoofde van de waardering van vastgoedbezit, leningen alsmede beschikbare voorwaartse verliescompensatie.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 3,02% (2020 2,82%).

| Waarderingsverschillen:                                       | Commercieel      | Fiscaal           | Verskil          | Verskil x<br>% VPB | Contante waarde |
|---------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|--------------------|-----------------|
| - Afschrijvingsfaciliteit                                     | 8.843.100        | 14.072.495        | 5.229.394        | 1.307.349          | 792.813         |
| - Roerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie | 418.841          | 345.631           | -73.210          | -18.303            | -18.303         |
| - Leningen U/G                                                | -                | -2.848            | -2.848           | -712               | -691            |
| - Vestia                                                      | -544.906         | -272.453          | 272.453          | 68.113             | 66.115          |
| <b>Totaal</b>                                                 | <b>8.717.035</b> | <b>14.142.825</b> | <b>5.425.789</b> | <b>1.356.447</b>   | <b>839.934</b>  |

### Vastgoedbeleggingen in exploitatie

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

Voor het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, danwel vanuit de balanspost Vastgoed bestemd voor de verkoop, geldt dat Woningstichting Nieuwkoop de intentie heeft om gebruik te maken van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve waardoor een verkoop niet tot directe afwikkeling leidt. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering.

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd. Doordat in bepaalde situaties de fiscale boekwaarde van het vastgoed hoger is dan de commerciële boekwaarde waardeert deze o.g.v. een afschrijvingsfaciliteit. Hiervoor is een latentie gevormd ter hoogte van ca € 0,8 miljoen (2020: € 0,9 miljoen) op basis van contante waarde en een tarief van 25%.

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

#### Leningen u/g

In de jaarrekening is voor de leningen- en derivatenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De contante waarde van 25% van het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille ad € -/- 691 (2020: € -/- 504) is opgenomen als passieve latentie.

#### Vestia

Woningstichting Nieuwkoop heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia met 1.166 VHE's. WSN heeft een nieuwe (goedkopere) lening aangetrokken (40 jaar) en heeft deze geruild tegen de duurdere lening van Vestia. Het verschil (agio) tussen de nieuw aangetrokken lening en Vestia lening komt in verslagjaar 2021 ten laste van de winst- en verliesrekening. De volkshuisvestelijke bijdrage komt voor 50% in 2021 in aftrek en voor 50% in 2022. Op de balans wordt eenmalig een actieve belastinglatentie gevormd, die in 2022 weer verdwijnt.

#### Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 2,9 miljoen (2020: € 3 miljoen). De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. Door het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de toegelaten instelling inzake de terugkoop kan de bepaling van het moment van terugkoop van deze woningen niet betrouwbaar worden bepaald. Het tijdelijke verschil is daar uit volgend niet in de balans gewaardeerd.

### Viottende Activa

#### 6 Vastgoed bestemd voor verkoop

|                                  | 2021           | 2020           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 207.537        | 260.202        |
|                                  | <b>207.537</b> | <b>260.202</b> |

Deze post heeft betrekking op de voorraad woningen ultimo boekjaar. Het aantal bedraagt 1 (2020: 1).

#### 7 Overige voorraden

|                     | 2021          | 2020         |
|---------------------|---------------|--------------|
| Voorraad materialen | 40.285        | 8.506        |
|                     | <b>40.285</b> | <b>8.506</b> |

De voorraad materialen bestaat in 2021 grotendeels uit rookmelders en kooldioxidemelders.

### Vorderingen

#### 8 Huurdebiteuren

|                                     | 2021          | 2020          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Huurdebiteuren                      | 101.807       | 147.289       |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | 48.133-       | 56.229-       |
|                                     | <b>53.674</b> | <b>91.060</b> |

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

#### 9 Belastingen en premies sociale verzekeringen

|                        | 2021           | 2020     |
|------------------------|----------------|----------|
| Omzetbelasting         | -              | -        |
| Vennootschapsbelasting | 229.703        | -        |
|                        | <b>229.703</b> | <b>-</b> |

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

#### 10 Overige vorderingen

|                                     | 2021          | 2020          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Diverse vorderingen                 | 27.014        | 27.290        |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | 13.185-       | -             |
|                                     | <b>13.829</b> | <b>27.290</b> |

De diverse vorderingen zijn voornamelijk vorderingen op huurders niet zijnde huur.

**11 Overlopende activa**

|         | 2021           | 2020          |
|---------|----------------|---------------|
| Rente   | -              | -             |
| Overige | 130.659        | 33.812        |
|         | <b>130.659</b> | <b>33.812</b> |

Overlopende activa bestaat uit facturen die betaald zijn in 2021 maar betrekking hebben op 2022 € 118K en nog te ontvangen bedragen € 13K.

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

**12 Effecten**

|                            | 2021         | 2020         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| WoningNet Holland Rijnland | 1.551        | 1.551        |
|                            | <b>1.551</b> | <b>1.551</b> |

Per 26 maart 2019 biedt WSN haar huurwoningen aan via het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland. Voorheen ging dit via WoningNet Holland Rijnland. In 2013 heeft WSN 100 aandelen van WoningNet Holland Rijnland aangekocht. De marktwaarde van de aandelen (niet ter beurse genoteerde effecten, die tegen verkrijgingsprijs worden gewaardeerd) bedraagt € 1.648 (2020: € 1.648). De effecten zijn niet geblokkeerd als onderpand voor verleende bankkredieten.

**13 Liquide middelen**

|                              | 2021             | 2020             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Vrij opneembare banktegoeden | 618.500          | 4.092.121        |
| Spaartegoeden                | 678.019          | 500.000          |
|                              | <b>1.296.519</b> | <b>4.592.121</b> |

WSN beschikt per 31 december 2021 niet over een kredietfaciliteit in verband met de daarmee gemoeide kosten. Gezien de liquiditeitspositie en -prognose is een dergelijke faciliteit ook niet nodig. De liquide middelen zijn vrij opneembaar.

## 14 Eigen vermogen

|                                   | Herwaarderings<br>reserve | Overige reserve   | Totaal             |
|-----------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| stand per 1 januari 2020          | 102.355.873               | 35.298.562        | 137.654.435        |
| mutatie herwaardering             | 16.028.539                | 16.028.539-       | -                  |
| realisatie herwaardering verkopen | 200.396-                  | 200.396           | -                  |
| resultaat boekjaar                | -                         | 19.707.776        | 19.707.776         |
| stand per 31 december 2020        | 118.184.016               | 39.178.195        | 157.362.211        |
| mutatie herwaardering             | 14.026.783                | 14.026.783-       | -                  |
| realisatie herwaardering verkopen | 263.557-                  | 263.557           | -                  |
| resultaat boekjaar                | -                         | 16.581.119        | 16.581.119         |
| <b>Stand per 31 december 2021</b> | <b>131.947.242</b>        | <b>41.996.088</b> | <b>173.943.330</b> |

Voor VOV-woningen is in de herwaardering een bedrag opgenomen van € 1.529.962.

### Resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen heeft besloten het resultaat na belastingen over het boekjaar 2021 ad € 16.359.451 ten gunste van de overige reserves te brengen.

### Beleidswaarde

Per 31 december 2021 is in totaal € 130,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020: € 117,2 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 68 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Toegelaten instelling. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming en de bestemming van het eigen vermogen

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

## 15 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

## Langlopende schulden

### 16 Leningen kredietinstellingen

|                                                                    | 2021       | 2020       |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Stand per 1 januari van leningen overheid en kredietinstellingen   | 41.269.271 | 41.965.916 |
| Mutaties:                                                          |            |            |
| - Nieuw opgenomen leningen                                         | 1.250.716  | -          |
| - Aflossingen                                                      | 5.186.933- | 696.645-   |
| - Agio op nieuwe leningen                                          | 544.906    | -          |
| Saldo                                                              | 37.877.960 | 41.269.271 |
| - Aflossing komend jaar                                            | 321.013-   | 5.186.933- |
| Stand per 31 december van leningen overheid en kredietinstellingen | 37.556.947 | 36.082.338 |
|                                                                    | 2021       | 2020       |
| De looptijd van de totale leningportefeuille is als volgt:         |            |            |
| < 1 jaar (opgenomen onder kortlopende schulden)                    | 321.013    | 5.186.933  |
| 1-5 jaar                                                           | 986.689    | 1.010.390  |
| > 5 jaar                                                           | 36.570.258 | 35.071.948 |
|                                                                    | 37.877.960 | 41.269.271 |

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

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

|                            | Leningen   |
|----------------------------|------------|
| Vastrentende leningen      | 19.933.054 |
| Variabel rentende leningen | 900.000    |
| Agio op de leningen        | 544.906    |
| Extended leningen          | -          |
| Basisrenteleningen         | 16.500.000 |
| Stand per 31 december 2021 | 37.877.960 |

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

- op het moment van renteherziening indien de nieuwe rente hoger danwel lager is dan de oude contractrente
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere danwel lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (zogeheten roll-over leningen) is gebaseerd op 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van 0,17% boven Euribor.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,12% en 0,19%.

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2021 uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 4,03% (2020: 3,76%).

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.

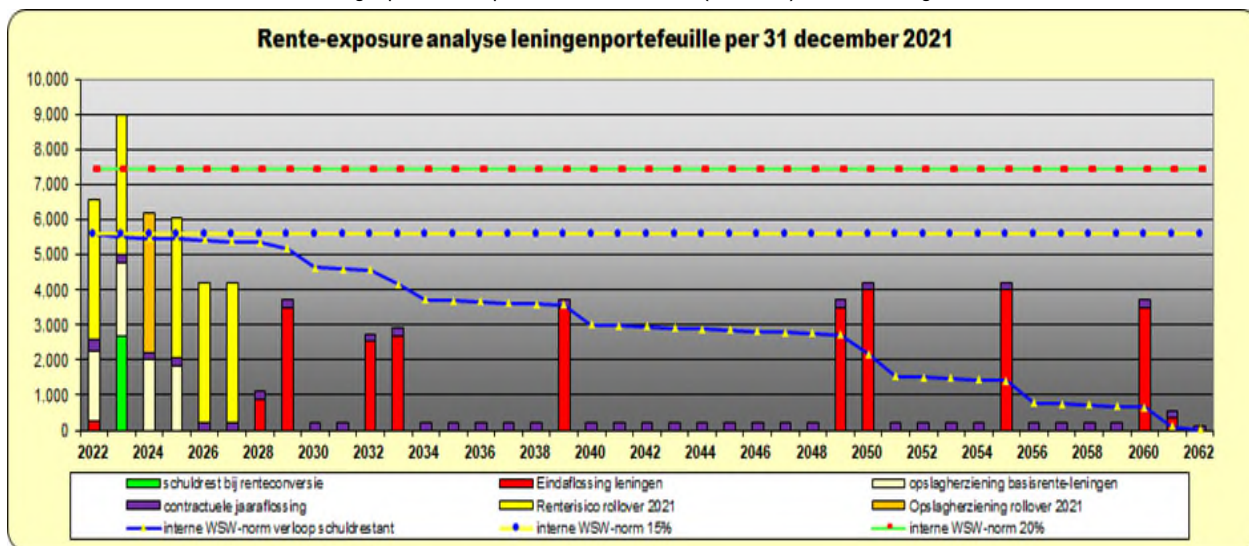
### Renterisico bij herfinanciering

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

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

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

Het renterisico van de bestaande leningenportefeuille per 31 december 2021 (\* € 1.000) ziet er als volgt uit:



In de leningenportefeuille is een in december 2021 afgesloten rollover lening van € 4,0 miljoen opgenomen. De minimale opname van deze flex-rollover bij de NWB bedraagt € 0,8 miljoen. Per 31 december 2021 was € 0,9 miljoen opgenomen.

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

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

| Geldgever | Type lening        | Restant hoofdsom | Opslagherzieningsdatum | Huidige opslag en looptijd |
|-----------|--------------------|------------------|------------------------|----------------------------|
| NWB       | Fixe-basisrente    | € 4.000.000      | 3 oktober 2022         | 0,12%, periode 4 jaar      |
| NWB       | Lineair-basisrente | € 4.400.000      | 1 september 2023       | 0,15%, periode 3 jaar      |
| NWB       | Fixe-basisrente    | € 4.000.000      | 2 juli 2024            | 0,15%, periode 5 jaar      |
| NWB       | Lineair-basisrente | € 4.100.000      | 2 juli 2025            | 0,19%, periode 4 jaar      |

#### Herfinancieringsrisico

Het herfinancieringsrisico van de portefeuille in de komende 5 jaar bedraagt maximaal € 0,3 miljoen in 2022. Dit betreft het risico dat een vervallen financiering niet opnieuw gefinancierd kan worden en heeft betrekking op de eindaflossing van één lening in genoemd jaar.

#### Tegenpartijrisico

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

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)  | 12.582.338 |
| Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB) | 25.295.622 |

Stand per 31 december 2021

37.877.960

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

#### Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 26,6 jaar (2020: 24,6 jaar).

#### Actuele waarde

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2021 € 64,9 miljoen (2020: € 76,0 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van de 6 maands euribor-renteswap curve (2020: idem). De boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 37,9 miljoen (2020: € 41,3 miljoen).

### Leningen met uitgestelde storting

Per 31 december 2021 heeft WSN geen leningen met uitgestelde storting na 2022 afgesloten (2020: evenmin leningen met uitgestelde storting).

### 17 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkopen onder voorwaarden

|                                                                 | 2021              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| stand per 1 januari                                             | 23.284.605        |
| mutaties                                                        |                   |
| - Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht                 | -                 |
| - Terugkoop verplichting vervallen ivm gerealiseerde terugkopen | 177.500-          |
| - Waardemutatie terugkoopverplichting                           | 2.061.497         |
|                                                                 | -                 |
| <b>stand per 31 december</b>                                    | <b>25.168.602</b> |

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2021 uit hoofde van de regeling Koopgarant, Koopcomfort en MVE een terugkoopverplichting inzake 114 (2020: 115) woningen. De MVE regeling houdt in dat de woningen zijn verkocht met een korting van 0-20%. Afhankelijk van het verleende kortingspercentage varieert het aandeel van de koper bij de waardestijging van de woning tussen 100 en 60%. De koper deelt in deze regeling niet mee in de waardedaling.

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

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

### 18 Overige schulden

|                                           | 2021  |
|-------------------------------------------|-------|
| Overige schulden                          | 9.175 |
| Af: Aflossingsverplichting komend jaar    | -     |
| Stand per 1 januari 2021                  | 9.175 |
| Mutaties 2021:                            |       |
| - Ontvangen waarborgsommen                | -     |
| - Terugbetaalde waarborgsommen            | -     |
| Stand per 31 december 2021                | 9.175 |
| Af: Kortlopende deel per 31 december 2021 | -     |
| Langlopende deel per 31 december 2021     | 9.175 |
| Looptijd van:                             |       |
| -Niet langer dan 1 jaar                   | -     |
| -Tussen 1 en 5 jaar                       | 9.175 |
| -Langer dan 5 jaar                        | -     |

## Kortlopende schulden

|                                                        | 2021           | 2020             |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>19 Schulden aan kredietinstellingen</b>             |                |                  |
| Kortlopend deel van langlopende schulden               | 321.013        | 5.186.933        |
|                                                        | <b>321.013</b> | <b>5.186.933</b> |
| <b>20 Schulden aan leveranciers</b>                    |                |                  |
| Schulden aan leveranciers                              | 814.528        | 212.477          |
|                                                        | <b>814.528</b> | <b>212.477</b>   |
| <b>21 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b> |                |                  |
| Omzetbelasting                                         | 451.571        | 226.419          |
| Loonheffing en premies sociale verzekeringen           | 24.065         | 21.985           |
| Vennootschapsbelasting                                 | -              | 55.340           |
|                                                        | <b>475.636</b> | <b>303.744</b>   |
| <b>22 Schulden ter zake van Pensioenen</b>             | <b>33.783</b>  | 20.480           |
| <b>23 Overige schulden</b>                             |                |                  |
| Schuld verlofdagen                                     | 43.943         | 33.260           |
| Overige                                                | 1.252          | -                |
|                                                        | <b>45.195</b>  | <b>33.260</b>    |
| <b>24 Overlopende passiva</b>                          |                |                  |
| Niet vervallen rente op leningen                       | 579.128        | 613.631          |
| Vooruitontvangen huren                                 | 45.777         | 38.603           |
| Overige                                                | 67.375         | 77.376           |
|                                                        | <b>692.280</b> | <b>729.610</b>   |

Onder de post overige zitten diverse nog te betalen kosten waaronder accountantskosten €26K, servicekosten bewoners €9K, inhuur derden €5K, zelfevaluatie RVC €4K en overige €23K..

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

## 25 Financiële instrumenten

### Algemeen

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

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

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

### Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt €0 miljoen (2020: € 0 miljoen), zijnde deelnemingen en vorderingen op deelnemingen en overige financiële vaste activa. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 0,2 miljoen (2020: € 0,2 miljoen).

### Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 54 duizend (2020: € 91 duizend) zijn verspreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.

### Renterisico en kasstroomrisico

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

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

### Reële waarde

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

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2021 € 64,9 miljoen (2020: € 76,0 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van de 6 maanden euribor-renteswap curve (2020: idem). De boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 37,9 miljoen (2020: € 41,3 miljoen).

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

### Valutarisico

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

### Prijsrisico

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

### Liquiditeitsrisico

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

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

## 26 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### Huurverplichtingen

De voor 2022 met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 16.000 (2021: € 24.000).

### Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige garanties.

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

### Borgstelling

Per 31 december 2021 zijn er geen borgstellingen verstrekt (2020: Geen).

### Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Op 1 juli 2021 is het obligo gewijzigd van een vast percentage van 3,85% obligo-verplichting naar een heffing in combinatie met een variabele obligolening. Deze worden gebruikt om het risicovermogen van de WSW op peil te houden. De verwachting van het WSW is dat de komende jaren nog een heffing noodzakelijk is, derhalve dient deze te worden opgenomen en toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. De daadwerkelijke obligoheffing over 2021 wordt in de kosten opgenomen en een mogelijke obligolening met een saldo bij de leningen u/g.

Uit hoofde van het borgstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSN opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,0624% (€ 25.128) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 1 miljoen per 31 december 2021 (€ 1,6 miljoen per 31 december 2020)

WSN zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 0,5 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient WSN het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. WSN verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van de kredietfaciliteit bij de BNG, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

### Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per €1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar. De meerjarenbegroting van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de jaren 2022 en verder) is nog niet vastgesteld. In de bijlage bij brief Bijdrageheffing AW 2021 heeft de minister aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de komende jaren) circa €15 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa €3,15 per woongelegenheden en circa € 0,02 per €1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie en haar dochtermaatschappijen. Voor 2021 was de heffing € 6.178,43.

### Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector doorgegeven dat er geen indicaties zijn die erop wijzen dat er sprake zal zijn van een saneringsheffing. Ook zal door de voorziene wijziging van de wet op dit punt sanering minder snel aan de orde zijn. Hierdoor is nu de verwachting dat er in de prognosejaren geen beroep zal worden gedaan op sanering. Anders dan vorig jaar hoeven corporaties daarom geen bedrag hiervoor op te nemen in de meerjarenbegroting. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden.

### **Verhuurderheffing**

De verhuurderheffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen tot de huurtoeslaggrens (tot € 752,33 per maand), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. De WOZ-waarde per object was voor de berekening van de heffing 2021 gemaximeerd op € 315.000. Deze grens wordt jaarlijks geïndexeerd.

Het tarief vanaf 2022 bedraagt 0,332%, in 2023 0,459% en vanaf 2024 0,460%. Er ligt een voorstel bij de 2e en 1e kamer om de verhuurderheffing af te schaffen vanaf 2023.

### **Leningen**

In 2021 heeft Woningstichting Nieuwkoop een nieuwe lening aangetrokken met een variabele hoofdsom. De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening) is gebaseerd op 1 maands Euribor. De rente van de roll-over lening is opgebouwd uit het Euribor percentage en een kredietopslag van 0,17 procentpunt. Na drie jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden.

Het maximum op te nemen bedrag van deze lening bedraagt € 4 miljoen ultimo boekjaar 2021 heeft Woningstichting Nieuwkoop € 0,9 miljoen hiervan opgenomen. Woningstichting Nieuwkoop heeft het recht om nog € 3,1 miljoen op te nemen.

### **Investeringsverplichtingen**

#### ***Centrumplan Nieuwveen***

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

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

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

#### ***Overige investeringsverplichtingen***

WSN is per 31 december 2021 € 197.209 (2020: €998.894) verplichtingen richting leveranciers voor nieuwbouw-projecten en planmatig onderhoud aangegaan.

### **Claims**

Tegen Woningstichting Nieuwkoop zijn geen claims ingediend.

## Bedrijfsopbrengsten

Alle opbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland

| <b>27 Huuropbrengsten</b>             | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Netto huur                            | 8.638.229        | 8.601.718        |
| Huurderving wegens leegstand          | 120.634-         | 44.316-          |
| Huurderving wegens oninbaarheid       | 6.818-           | 35.695-          |
|                                       | <u>8.510.777</u> | <u>8.521.707</u> |
| Huurderving in % van de nettohuur     | 1,40%            | 0,52%            |
| Huurachterstand in % van de nettohuur | 1,18%            | 1,71%            |

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

In 2021 is de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op nul procent. De huren zijn bevroren. In 2021 geldt de huursombenadering. Vanaf 1 januari 2021 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging. De huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen is niet meer opgenomen in de huursom.

Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2021 is 1,4% (2020: 2,6%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2021 dus 1,4% (2020: 2,6%).

| <b>28 Opbrengsten servicecontracten</b>  | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Servicecontracten                        | 242.805        | 243.106        |
| Onderhoudsservice                        | 28.137         | 27.473         |
| Derving wegens leegstand en oninbaarheid | 2.836-         | 3.418-         |
| Te verrekenen met bewoners               | 8.804-         | 22.205-        |
|                                          | <u>259.302</u> | <u>244.956</u> |

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

| <b>29 Lasten servicecontracten</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Servicekosten                      | 254.061        | 249.558        |
| Onderhoudsservice                  | 29.265         | 24.928         |
|                                    | <u>283.326</u> | <u>274.486</u> |

| <b>30 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Toegerekende organisatiekosten                 | 596.346        | 567.261        |
| Overig                                         | 36.647         | 29.505         |
|                                                | <u>632.993</u> | <u>596.766</u> |

| <b>31 Lasten onderhoudsactiviteiten</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Klachtenonderhoud                       | 599.091          | 573.652          |
| Mutatieonderhoud                        | 129.472          | 210.194          |
| Asbestonderhoud                         | 31.418           | 38.894           |
| Planmatig onderhoud                     | 1.102.371        | 638.541          |
| Toegerekende organisatiekosten          | 600.066          | 570.799          |
|                                         | <u>2.462.418</u> | <u>2.032.080</u> |

| <b>32 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Belastingen exploitatie                                         | 349.667          | 338.298          |
| Verhuurderheffing                                               | 893.859          | 865.492          |
| Verzekeringen                                                   | 36.712           | 39.227           |
| Contributies (Aedes)                                            | 10.709           | 11.123           |
| Algemeen beheerkosten VVE                                       | 10.891           | 11.522           |
|                                                                 | <u>1.301.838</u> | <u>1.265.662</u> |

| <b>33 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>2021</b>     | <b>2020</b>       |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                               | 920.013         | 2.821.712         |
| Directe verkoopkosten                                               | <u>31.316-</u>  | <u>13.818-</u>    |
| Opbrengst vastgoedportefeuille                                      | 888.697         | 2.807.894         |
|                                                                     |                 |                   |
| Toegerekende organisatiekosten                                      | 44.800-         | 42.615-           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                           | <u>661.641-</u> | <u>2.329.026-</u> |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>    | <u>182.257</u>  | <u>436.253</u>    |

Het gepresenteerde resultaat heeft betrekking op de verkoop van in totaal 1 (2020: 17) reguliere woning en 2 (2020: 2) verkopen van teruggekochte VOV woningen.

| <b>34 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie        | 872.897        | 351.157        |
| Toegerekende organisatiekosten                                 | <u>101.070</u> | <u>96.141</u>  |
|                                                                | <u>973.967</u> | <u>447.298</u> |

| <b>34 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| DAEB vastgoed in exploitatie                                          | 13.502.485        | 14.127.561        |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                                     | 1.090.144         | 2.624.631         |
|                                                                       | <u>14.592.629</u> | <u>16.752.192</u> |

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting omtrent de uitgangspunten en verloop marktwaarde in verhuurde staat wordt verwezen naar de toelichting op de balans van het vastgoed in exploitatie.

| <b>34 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht</b> | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV activa                              | 2.601.441      | 1.890.591      |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV passiva                             | 2.061.497-     | 1.518.128-     |
| Waardeverandering als gevolg van terugkoop                                     | 13.750-        | 7.825-         |
|                                                                                | <u>526.194</u> | <u>364.638</u> |

De niet-gerealiseerde waardemutatie vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt met name veroorzaakt door de positieve waarde ontwikkeling van deze portefeuille. In 2021 bedraagt deze positieve waarde ontwikkeling in totaal 10,89% (2020: 8,49%) voor een bedrag van € 499.388 (2020: € 372.463). De terugkoop in 2021 van in totaal 1 woningen heeft geresulteerd in een resultaat van € 13.750 negatief.

| <b>34 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|

|                                                          |          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|----------|
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen voorraad woningen | -        | -        |
|                                                          | <u>-</u> | <u>-</u> |

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

| <b>35 Overige organisatiekosten</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
|-------------------------------------|-------------|-------------|

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Totale organisatiekosten te verdelen                      | 1.550.159      | 1.474.554      |
| Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer      | 596.346-       | 567.261-       |
| Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud              | 600.067-       | 570.800-       |
| Af: toegerekende organisatiekosten nieuwbouw              | 101.070-       | 96.141-        |
| Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit | 44.800-        | 42.615-        |
| Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid           | 34.414-        | 32.735-        |
|                                                           | <u>173.463</u> | <u>165.003</u> |
| Saneringsheffing                                          | -              | -              |
| Bijdrage heffing Autoriteit woningcorporaties             | 6.178          | 6.376          |
| Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties       | 544.906        | -              |
| Obligoheffing                                             | 22.196         | -              |
| Totaal overige organisatiekosten                          | <u>746.743</u> | <u>171.379</u> |

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

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

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

| <b>Lonen en Salarissen</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Salarissen                 | 739.327          | 681.831          |
| Sociale lasten             | 111.233          | 104.545          |
| Pensioenlasten             | 97.739           | 120.951          |
| Overige personeelskosten   | 84.062           | 102.741          |
|                            | <u>1.032.361</u> | <u>1.010.068</u> |

**Personeelsbestand**

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige jaren 12,0 (2020: 11,4). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

|               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------|-------------|-------------|
| Management    | 0,9         | 0,9         |
| Exploitatie   | 7,0         | 6,6         |
| Administratie | 2,8         | 2,8         |
| Overige       | 1,3         | 1,1         |
|               | <u>12,0</u> | <u>11,4</u> |

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

### **Pensioenlasten**

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

### **Afschrijvingen op materiele vaste activa**

**2021** **2020**

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

32.147 23.531

32.147 23.531

### **36 Opbrengst overige activiteiten**

**2021** **2020**

Opbrengst overige activiteiten

773.654 47.415

Kosten van overige activiteiten

- -

Netto resultaat overige activiteiten

773.654 47.415

De overige activiteiten heeft betrekking op afkoophuurcontract (eenmalig in 2021), opbrengst onderhoud MVE woningen, zonnepanelen en diverse administratieve vergoedingen.

### **37 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

**2021** **2020**

Rente op overige financiële vaste activa

6.952 11.252

Rente op uitgezette middelen

- 2.816

Overige opbrengsten

22 9.121

6.974 23.189

**38 Rentelasten en soortgelijke kosten**

|                                          | 2021             | 2020             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Leningen overheid en kredietinstellingen | 1.532.566        | 1.584.832        |
| Rente Overige                            | 5.489            | 60               |
|                                          | <u>1.538.055</u> | <u>1.584.892</u> |

**39 Belastingen**

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). In 2021 is er een acute fiscale last (na verrekening) van € 267.471 (2020: € 624.090). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2021 bedraagt € 293.483 (2020: € 275.873) ofwel 1,74% (2020: 1,37%) van het resultaat voor belastingen en bestaat uit de volgende componenten.

|                                    | 2021            | 2020            |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Acute belastingen boekjaar         | 267.471-        | 624.090-        |
| Acute belastingen voorgaande jaren | 1.898-          | 282.021         |
| Mutatie latente belastingen        | 24.115-         | 66.196          |
|                                    | <u>293.483-</u> | <u>275.873-</u> |

*Acute belastingen boekjaar*

De acute belastingen zijn als volgt bepaald:

|                                                                    |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Resultaat vóór belastingen:                                        | 16.874.602         | 19.983.649         |
| · Afschrijvingen                                                   | 316.757-           | 313.684-           |
| · Verkoopresultaat bestaand bezit                                  | 34.929             | 255.981-           |
| · Onderhoudskosten                                                 | 1.711.013-         | -                  |
| · Saneringsheffing                                                 | -                  | -                  |
| · Waardeveranderingen                                              | 14.144.855-        | 16.669.531-        |
| · Toegerekende organisatiekosten nieuwbouw aan waardeveranderingen | 101.070-           | 96.141-            |
| · Vestia                                                           | 272.453            | -                  |
| · Gebruik herinvesteringsreserve                                   | 276.231-           | 427.790-           |
| · Overige tijdelijke en permanente verschillen                     | 688-               | 1.438-             |
| Totaal permanente en tijdelijke verschillen                        | <u>16.243.233-</u> | <u>17.764.565-</u> |
| Verliesverrekening                                                 | -                  | -                  |
| Belastbaar bedrag                                                  | 631.369            | 2.219.084          |
| Bij: Niet aftrekbare rente i.v.m. ATAD1                            | 531.813            | 342.090            |
| Bij: Beperkt aftrekbare kosten                                     | 4.700              | 4.700              |
| Af: KIA                                                            | -                  | 1.511-             |
| Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar     | <u>1.167.882</u>   | <u>2.564.363</u>   |

|                            |          |          |
|----------------------------|----------|----------|
| Acute belastingen boekjaar | 267.471- | 624.090- |
|----------------------------|----------|----------|

*Acute belastingen voorgaande jaren*

De acute belastingen over 2020 zoals blijkt uit de ingediende aangifte over 2020 is iets hoger dan de in de jaarrekening 2020 opgenomen inschatting. Dit leidt in boekjaar 2021 tot een last van € 1.898.

**40 Resultaat deelnemingen**

|                        | 2021     | 2020     |
|------------------------|----------|----------|
| Resultaat deelnemingen | -        | -        |
|                        | <u>-</u> | <u>-</u> |

**41 Transacties met verbonden partijen**

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

#### 42 Honoraria van de accountant

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

|                                                       | Verstegen<br>Accountants 2021 | Verstegen<br>Accountants<br>2021 overig | Verstegen<br>Accountants<br>totaal 2021 |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Onderzoek van de jaarrekening (Verstegen Accountants) | 41.697                        | -                                       | 41.697                                  |
| Andere controle opdrachten (Verstegen Accountants)    | 2.662                         | -                                       | 2.662                                   |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein                     | -                             | -                                       | -                                       |
| Andere niet-controlediensten                          | -                             | -                                       | -                                       |
|                                                       | <u>44.359</u>                 | <u>-</u>                                | <u>44.359</u>                           |

|                                                       | Verstegen<br>Accountants/<br>KPMG 2020 | Verstegen<br>Accountants<br>2020 Overig | Verstegen<br>Accountants /<br>KPMG totaal<br>2020 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Onderzoek van de jaarrekening (Verstegen Accountants) | 40.559                                 | -                                       | 40.559                                            |
| Andere controle opdrachten (Verstegen Accountants)    | 2.505                                  | -                                       | 2.505                                             |
| Kosten jaarrekening 2019 (KPMG)                       | 8.470                                  | -                                       | 8.470                                             |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein                     | -                                      | -                                       | -                                                 |
| Andere niet-controlediensten                          | -                                      | -                                       | -                                                 |
|                                                       | <u>51.534</u>                          | <u>-</u>                                | <u>51.534</u>                                     |

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 (2020) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 (2020), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2021 (2020) zijn verricht.

#### 43 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

## 44 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2021 is als volgt:

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

|                                                                  |                                             |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Functie (functienaam)                                            | <b>C. Nolet</b><br>Directeur-<br>bestuurder |
| In dienst vanaf (datum begin functievervulling)                  | 1-mei-18                                    |
| In dienst tot en met (datum einde functievervulling)             | heden                                       |
| (Fictieve) dienstbetrekking?                                     | Ja                                          |
| Deeltijdfactor                                                   | 89%                                         |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                    | 85.251                                      |
| Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn   | 13.391                                      |
| Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris | <b>98.642</b>                               |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum                     | 98.667                                      |

#### Vergelijkende cijfers 2020

|                                                                  |               |
|------------------------------------------------------------------|---------------|
| (Fictieve) dienstbetrekking?                                     | Ja            |
| Deeltijdfactor                                                   | 89%           |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                    | 78.874        |
| Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn   | 15.348        |
| Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris | <b>94.223</b> |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum                     | 94.223        |

### Toeziethoudende topfunctionarissen

|                                                      | <b>E.J. Koeslag</b><br>Voorzitter RvC | <b>W.P. de Ridder</b><br>RvC | <b>M.M.A. van der Voort</b><br>Lid RvC |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------|
| Functie (functienaam)                                |                                       |                              |                                        |
| In dienst vanaf (datum begin functievervulling)      | 15-jul-16                             | 1-sep-18                     | 23-mei-20                              |
| In dienst tot en met (datum einde functievervulling) | heden                                 | heden                        | heden                                  |
| Totale bezoldiging in het kader van de WNT           | <b>12.950</b>                         | <b>8.650</b>                 | <b>8.650</b>                           |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum         | 16.650                                | 11.100                       | 11.100                                 |
| <u>Vergelijkende cijfers 2020</u>                    |                                       |                              |                                        |
| Totale bezoldiging in het kader van de WNT           | <b>12.350</b>                         | <b>8.250</b>                 | <b>4.813</b>                           |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum         | 15.900                                | 10.600                       | 6.458                                  |

#### **Toelichting**

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting Woningstichting Nieuwkoop ingedeeld in Klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 111.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 16.650 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.100. Deze maxima worden niet overschreden.

De weergegeven individueel toepasselijke bezoldigingsmaxima zijn berekend naar rato van de omvang en de duur van het dienstverband in het jaar.

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

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

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

## Balans DAEB per 31 december 2021

in euro's, na resultaatbestemming

### Activa

|                                                               | 2021               | 2020               |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vaste activa</b>                                           |                    |                    |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                    |                    |                    |
| - Daeb vastgoed in exploitatie                                | 178.630.158        | 162.196.582        |
| - Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden                 | 18.844.356         | 16.838.400         |
| - Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 507.082            | 2.237.571          |
|                                                               | <b>197.981.596</b> | <b>181.272.553</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                                 |                    |                    |
| - Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 472.162            | 502.004            |
|                                                               | <b>472.162</b>     | <b>502.004</b>     |
| <b>Financiële vaste activa</b>                                |                    |                    |
| - Latente belasting vordering                                 | 559.312            | 543.441            |
| - Overige vorderingen                                         | -                  | -                  |
| - Interne lening                                              | -                  | 1.415.001          |
| - Netto vermogenswaarde niet-Daeb                             | 30.628.404         | 29.022.781         |
|                                                               | <b>31.187.716</b>  | <b>30.981.223</b>  |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                    | <b>229.641.474</b> | <b>212.755.780</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                       |                    |                    |
| Vorraden                                                      |                    |                    |
| - Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 207.537            | 260.202            |
| - Overige voorraden                                           | 40.285             | 8.506              |
|                                                               | <b>247.822</b>     | <b>268.708</b>     |
| Vorderingen                                                   |                    |                    |
| - Huurdebiteuren                                              | 48.534             | 85.597             |
| - Belastingen en premies sociale verzekering                  | 277.626            | -                  |
| - Overige vorderingen                                         | 13.829             | 27.157             |
| - Overlopende activa                                          | 130.659            | 33.317             |
|                                                               | <b>470.648</b>     | <b>146.071</b>     |
| Effecten                                                      | 1.551              | 1.551              |
| Liquide middelen                                              | 953.924            | 3.013.830          |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                                | <b>1.673.945</b>   | <b>3.430.160</b>   |
| <b>Totaal activa</b>                                          | <b>231.315.419</b> | <b>216.185.940</b> |

## Passiva

|                                                                             | 2021               | 2020               |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                                       | <b>173.943.329</b> | <b>157.362.211</b> |
| <b>Voorzieningen</b>                                                        |                    |                    |
| - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten          | -                  | 351.157            |
| <b>Totaal voorzieningen</b>                                                 | <b>-</b>           | <b>351.157</b>     |
| <br>                                                                        |                    |                    |
| <b>Langlopende schulden</b>                                                 |                    |                    |
| - Leningen kredietinstellingen                                              | 37.556.947         | 36.082.338         |
| - Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 17.547.615         | 16.020.619         |
| - Overige schulden                                                          | -                  | -                  |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>                                          | <b>55.104.562</b>  | <b>52.102.957</b>  |
| <br>                                                                        |                    |                    |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                                 |                    |                    |
| - Schulden aan kredietinstellingen                                          | 321.013            | 5.186.933          |
| - Schulden aan leveranciers                                                 | 772.347            | 188.557            |
| - Belastingen en premies sociale verzekering                                | 423.316            | 229.367            |
| - Schulden ter zake van pensioenen                                          | 30.067             | 18.227             |
| - Overige schulden                                                          | 40.223             | 29.601             |
| - Overlopende passiva                                                       | 680.561            | 716.929            |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>                                          | <b>2.267.527</b>   | <b>6.369.614</b>   |
| <br>                                                                        |                    |                    |
| <b>Totaal passiva</b>                                                       | <b>231.315.419</b> | <b>216.185.940</b> |

## Winst-en-verliesrekening DAEB over 2021

|                                                                           | 2021              | 2020              |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten                                                           | 7.145.357         | 7.171.668         |
| Opbrengsten servicecontracten                                             | 211.715           | 197.572           |
| Lasten servicecontracten                                                  | 235.474-          | 226.869-          |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                      | 563.364-          | 531.122-          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                             | 2.260.509-        | 1.791.623-        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                     | 1.202.463-        | 1.167.577-        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                   | <b>3.095.262</b>  | <b>3.652.050</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                     | 622.568           | 2.572.075         |
| Toegerekende organisatiekosten                                            | 39.872-           | 37.927-           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                 | 464.141-          | 2.125.701-        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>          | <b>118.555</b>    | <b>408.447</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                          | 834.846-          | 447.298-          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille               | 13.502.485        | 14.127.561        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV           | 478.961           | 306.509           |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop       | -                 | -                 |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                           | <b>13.146.600</b> | <b>13.986.772</b> |
| Opbrengsten overige activiteiten                                          | 768.763           | 14.977            |
| Kosten overige activiteiten                                               | -                 | -                 |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                               | <b>768.763</b>    | <b>14.977</b>     |
| Overige organisatiekosten                                                 | 664.709           | 152.634           |
| Leefbaarheid                                                              | 37.842            | 34.139            |
| Waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten               | -                 | -                 |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | -                 | -                 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                             | 66.263-           | 81.474-           |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                        | 1.538.055         | 1.584.892         |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                   | <b>1.471.792</b>  | <b>1.503.418</b>  |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                         | <b>14.954.836</b> | <b>16.372.055</b> |
| Belastingen                                                               | 20.657            | 104.759-          |
| Resultaat deelnemingen                                                    | 1.605.624         | 3.440.481         |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                           | <b>16.581.118</b> | <b>19.707.776</b> |

## Kasstroomoverzicht DAEB over 2021

bedragen x € 1.000

2021                      2021                      2020                      2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

### Operationele activiteiten

#### Ontvangsten:

|                                 |       |       |       |       |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Huren                           | 7.197 |       | 7.124 |       |
| Vergoedingen                    | 226   |       | 233   |       |
| Overige bedrijfsontvangsten     | 772   |       | 15    |       |
| Betaalde erfpacht               | -     |       | -     |       |
| Renteontvangsten                | 67    |       | 73    |       |
| <b>Saldo ingaande kasstroom</b> |       | 8.263 |       | 7.446 |

#### Uitgaven:

|                                                      |        |        |        |        |
|------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Personeelsuitgaven:                                  |        |        |        |        |
| Lonen en salarissen                                  | 658-   |        | 607-   |        |
| Sociale lasten                                       | 97-    |        | 94-    |        |
| Pensioenlasten                                       | 88-    |        | 108-   |        |
| Onderhoudsuitgaven                                   | 1.524- |        | 1.259- |        |
| Overige bedrijfsuitgaven                             | 1.202- |        | 1.031- |        |
| Renteuitgaven                                        | 1.573- |        | 1.600- |        |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -      |        | -      |        |
| Verhuurderheffing                                    | 849-   |        | 820-   |        |
| Leefbaarheid externe uitgaven                        | 3-     |        | 1-     |        |
| Vennootschapsbelasting                               | 326-   |        | 30     |        |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                    |        | 6.319- |        | 5.490- |

#### Kasstroom uit operationele activiteiten

**1.943**                      **1.956**

### (Des) investeringsactiviteiten

#### MVA ingaande kasstroom

|                                                           |       |       |       |       |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Verkoopontvangsten bestaand bezit                         | 1.147 |       | 2.327 |       |
| Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden) | -     |       | 255   |       |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>               |       | 1.147 |       | 2.582 |

#### MVA uitgaande kasstroom

|                                                       |        |        |        |        |
|-------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nieuwbouw huur                                        | 629-   |        | 2.040- |        |
| Verbeteruitgaven                                      | 1.986- |        | -      |        |
| Aankoop woon- en niet- Woongelegenheden               | -      |        | 232-   |        |
| Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden) | -      |        | 260-   |        |
| Overige investeringen                                 | 3-     |        | 83     |        |
| Externe kosten bij verkoop                            | 12-    |        | 4-     |        |
| <b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>          |        | 2.629- |        | 2.452- |

#### Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

**1.482-**                      **130**

#### FVA

|                                             |       |       |   |   |
|---------------------------------------------|-------|-------|---|---|
| Ontvangsten verbindingen                    | -     |       | - |   |
| Overige ontvangsten                         | -     |       | - |   |
| Ontvangen aflossing interne lening          | 1.415 |       | - |   |
| Uitgaven verbindingen                       | -     |       | - |   |
| Overige uitgaven                            | -     |       | - |   |
| <b>Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA</b> |       | 1.415 |   | - |

#### Kasstroom uit (Des) investeringen

**67-**                      **130**

### Financieringsactiviteiten

#### Ingaand

|                            |       |  |   |  |
|----------------------------|-------|--|---|--|
| Nieuwe te borgen leningen  | 1.251 |  | - |  |
| Nieuwe ongeborgde leningen | -     |  | - |  |

#### Uitgaand

|                                                |        |        |      |      |
|------------------------------------------------|--------|--------|------|------|
| Aflossing geborgde leningen                    | 5.187- |        | 697- |      |
| Aflossing ongeborgde leningen                  | -      |        | -    |      |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> |        | 3.936- |      | 697- |

#### Mutatie liquide middelen

**2.060-**                      **1.389**

## Balans niet-DAEB per 31 december 2021

in euro's, na resultaatbestemming

### Activa

|                                                               | 2021              | 2020              |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vaste activa</b>                                           |                   |                   |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                    |                   |                   |
| - Niet-Daeb vastgoed in exploitatie                           | 28.708.028        | 27.242.066        |
| - Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden                 | 7.854.208         | 7.449.973         |
| - Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 1.230.804         | 1.230.804         |
|                                                               | <b>37.793.040</b> | <b>35.922.843</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                                 |                   |                   |
| - Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | -                 | -                 |
|                                                               | -                 | -                 |
| <b>Financiële vaste activa</b>                                |                   |                   |
| - Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen      | -                 | -                 |
| - Latente belasting vordering                                 | 280.622           | 320.608           |
| - Overige vorderingen                                         | -                 | -                 |
|                                                               | <b>280.622</b>    | <b>320.608</b>    |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                    | <b>38.073.662</b> | <b>36.243.451</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                       |                   |                   |
| Vorraden                                                      |                   |                   |
| - Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | -                 | -                 |
| - Overige voorraden                                           | -                 | -                 |
|                                                               | -                 | -                 |
| Vorderingen                                                   |                   |                   |
| - Huurdebiteuren                                              | 5.140             | 5.463             |
| - Belastingen en premies sociale verzekering                  | -                 | -                 |
| - Overige vorderingen                                         | -                 | 133               |
| - Overlopende activa                                          | -                 | 495               |
|                                                               | <b>5.140</b>      | <b>6.091</b>      |
| Effecten                                                      | -                 | -                 |
| Liquide middelen                                              | 342.595           | 1.578.292         |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                                | <b>347.735</b>    | <b>1.584.383</b>  |
| <b>Totaal activa</b>                                          | <b>38.421.397</b> | <b>37.827.834</b> |

## Passiva

|                                                                             | 2021              | 2020              |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                                       | <b>30.628.404</b> | <b>29.022.781</b> |
| <b>Voorzieningen</b>                                                        |                   |                   |
| - Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings                | -                 | -                 |
| - Voorziening latente belastingverplichting                                 | -                 | -                 |
| <b>Totaal voorzieningen</b>                                                 | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Langlopende schulden</b>                                                 |                   |                   |
| - Leningen kredietinstellingen                                              | -                 | -                 |
| - Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 7.620.987         | 7.263.985         |
| - Interne lening                                                            | -                 | 1.415.001         |
| - Overige schulden                                                          | 9.175             | 9.175             |
| <b>Totaal langlopende schulden</b>                                          | <b>7.630.162</b>  | <b>8.688.161</b>  |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                                 |                   |                   |
| - Schulden aan kredietinstellingen                                          | -                 | -                 |
| - Schulden aan leveranciers                                                 | 42.181            | 23.920            |
| - Belastingen en premies sociale verzekering                                | 100.244           | 74.377            |
| - Schulden ter zake van pensioenen                                          | 3.716             | 2.253             |
| - Overige schulden                                                          | 4.971             | 3.659             |
| - Overlopende passiva                                                       | 11.719            | 12.683            |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>                                          | <b>162.831</b>    | <b>116.892</b>    |
| <b>Totaal passiva</b>                                                       | <b>38.421.397</b> | <b>37.827.834</b> |

## Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2021

in euro's

|                                                                           | 2021             | 2020             |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Huuropbrengsten                                                           | 1.365.419        | 1.350.039        |
| Opbrengsten servicecontracten                                             | 47.586           | 47.384           |
| Lasten servicecontracten                                                  | 47.852-          | 47.617-          |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                      | 69.629-          | 65.644-          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                             | 201.910-         | 240.457-         |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                     | 99.375-          | 98.085-          |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                   | <b>994.238</b>   | <b>945.620</b>   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                     | 266.129          | 490.819          |
| Toegerekende organisatiekosten                                            | 4.928-           | 4.688-           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                 | 197.500-         | 458.325-         |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>          | <b>63.701</b>    | <b>27.806</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                          | 139.121-         | -                |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille               | 1.090.144        | 2.624.631        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV           | 47.233           | 58.129           |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop       | -                | -                |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                           | <b>998.256</b>   | <b>2.682.760</b> |
| Opbrengsten overige activiteiten                                          | 4.891            | 32.438           |
| Kosten overige activiteiten                                               | -                | -                |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                               | <b>4.891</b>     | <b>32.438</b>    |
| Overige organisatiekosten                                                 | 82.034           | 18.744           |
| Leefbaarheid                                                              | -                | -                |
| Waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten               | -                | -                |
| Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten | -                | -                |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                             | 2-               | 1.003-           |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                        | 59.289           | 59.289           |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                   | <b>59.287</b>    | <b>58.286</b>    |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                         | <b>1.919.765</b> | <b>3.611.594</b> |
| Belastingen                                                               | 314.141-         | 171.113-         |
| Resultaat deelnemingen                                                    | -                | -                |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                           | <b>1.605.624</b> | <b>3.440.481</b> |

## Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2021

bedragen x € 1.000

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

### Operationele activiteiten

#### Ontvangsten:

|                                 |       |       |       |       |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Huren                           | 1.365 |       | 1.349 |       |
| Vergoedingen                    | 48    |       | 47    |       |
| Overige bedrijfsontvangsten     | 5     |       | 32    |       |
| Betaalde erfpacht               | -     |       | -     |       |
| Renteontvangsten                | -1    |       | -     |       |
| <b>Saldo ingaande kasstroom</b> |       | 1.416 |       | 1.429 |

#### Uitgaven:

|                                                      |      |      |      |      |
|------------------------------------------------------|------|------|------|------|
| Personeelsuitgaven:                                  |      |      |      |      |
| Lonen en salarissen                                  | 81-  |      | 75-  |      |
| Sociale lasten                                       | 12-  |      | 12-  |      |
| Pensioenlasten                                       | 11-  |      | 13-  |      |
| Onderhoudsuitgaven                                   | 175- |      | 100- |      |
| Overige bedrijfsuitgaven                             | 178- |      | 202- |      |
| Renteuitgaven                                        | 59-  |      | 59-  |      |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -    |      | -    |      |
| Verhuurderheffing                                    | 45-  |      | 45-  |      |
| Leefbaarheid externe uitgaven                        | -    |      | -    |      |
| Vennootschapsbelasting                               | 228- |      | 84-  |      |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                    |      | 790- |      | 590- |

#### Kasstroom uit operationele activiteiten

**626** **839**

### (Des) investeringsactiviteiten

#### MVA ingaande kasstroom

|                                                           |     |     |     |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|
| Verkoopontvangsten bestaand bezit                         | 610 |     | -   |     |
| Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden) | -   |     | 495 |     |
| <b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>               |     | 610 |     | 495 |

#### MVA uitgaande kasstroom

|                                                       |      |        |      |      |
|-------------------------------------------------------|------|--------|------|------|
| Nieuwbouw huur                                        | -    |        | -    |      |
| Verbeteruitgaven                                      | 3-   |        |      |      |
| Aankoop woon- en niet- Woongelegenheden               | 512- |        | -    |      |
| Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden) | 522- |        | 255- |      |
| Overige investeringen                                 | -    |        | -    |      |
| Externe kosten bij verkoop                            | 20-  |        | 4-   |      |
| <b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>          |      | 1.057- |      | 259- |

#### Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

**447-** **236**

### FVA

|                                             |        |        |   |   |
|---------------------------------------------|--------|--------|---|---|
| Ontvangsten verbindingen                    | -      |        | - |   |
| Overige ontvangsten                         | -      |        | - |   |
| Aflossing interne lening                    | -1.415 |        |   |   |
| Uitgaven verbindingen                       | -      |        | - |   |
| Overige uitgaven                            | -      |        | - |   |
| <b>Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA</b> |        | -1.415 |   | - |

#### Kasstroom uit (Des) investeringen

**1.862-** **236**

### Financieringsactiviteiten

#### Ingaand

|                            |   |  |   |  |
|----------------------------|---|--|---|--|
| Nieuwe te borgen leningen  | - |  | - |  |
| Nieuwe ongeborgde leningen | - |  | - |  |

#### Uitgaand

|                               |   |  |   |  |
|-------------------------------|---|--|---|--|
| Aflossing geborgde leningen   | - |  | - |  |
| Aflossing ongeborgde leningen | - |  | - |  |
| Aflossing interne lening      | - |  | - |  |

#### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

- -

#### Mutatie liquide middelen

**1.236-** **1.075**

### Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten bestaan uit de exploitatie van 104 woningen, 70 garages en 8 commerciële bedrijfsruimtes.

Nieuwkoop, 01-06-2022

Het bestuur:

C. Nolet

De Raad van Commissarissen:

E.J. Koeslag

Dr. W.P. de Ridder

drs. M.M.A. van der Voort

## **Overige gegevens**

### **Resultaatbestemming**

De Raad van Commissarissen heeft besloten het resultaat na belastingen over het boekjaar 2021 ad € 16.581.119 ten gunste van de overige reserves te brengen.

### **Controleverklaring**

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

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop

[info@verstegenaccountants.nl](mailto:info@verstegenaccountants.nl)  
[www.verstegenaccountants.nl](http://www.verstegenaccountants.nl)

## controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woningstichting Nieuwkoop te Nieuwkoop gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Nieuwkoop op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2021;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2021; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

#### Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Nieuwkoop een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.



Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controle-werkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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 deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, 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 toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Dordrecht, 1 juni 2022

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,  
D. Vermaas RA

|     |                                                                 |
|-----|-----------------------------------------------------------------|
| 1   | Dienstverlening op orde   2                                     |
| 1.1 | Optimaliseren dienstverlening en klantbediening   3             |
| 1.2 | Huurdersbelangen en participatie   4                            |
| 1.3 | Klachtencommissie   5                                           |
| 1.4 | Huurcommissie   5                                               |
| 2   | Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen   6    |
| 2.1 | Woonvisie, het Bod en Prestatieafspraken gemeente Nieuwkoop   7 |
| 2.2 | Verhuur   7                                                     |
| 2.3 | Toewijzing van huurwoningen   8                                 |
| 2.4 | Bijzondere doelgroepen   9                                      |
| 2.5 | Huurbeleid   10                                                 |
| 2.6 | Huurderving   12                                                |
| 2.7 | Huurachterstanden   12                                          |
| 2.8 | Verkoop   12                                                    |
| 2.9 | Leefbaarheid   12                                               |
| 3   | Kwaliteit van onze woningvoorraad   14                          |
| 3.1 | De woningvoorraad   15                                          |
| 3.2 | Dagelijks onderhoud   16                                        |
| 3.3 | Planmatig-, contract- en groot onderhoud   17                   |
| 4   | Projecten herontwikkeling, sloop, nieuwbouw en aankoop   20     |
| 4.1 | Sloop/nieuwbouw   21                                            |
| 4.2 | Nieuwbouw   21                                                  |
| 4.3 | Aankoop   21                                                    |

## ► 1 Dienstverlening op orde



## 1.1 Optimaliseren dienstverlening en klantbediening

### 1.1.1 Het KWH huurlabel

Het optimaliseren van onze dienstverlening is één van de fundamenten uit ons ondernemingsplan. Om een goed inzicht in onze klanttevredenheid te krijgen, laten we al jarenlang de kwaliteit van onze dienstverlening meten door KWH, het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Hieronder worden de resultaten over 2021 op de verschillende onderdelen weergegeven.

Net als in 2020 moesten we ook in 2021 vanwege covid-19 in onze dienstverlening regelmatig schakelen in de wijze van contact met huurders en woningzoekenden en werden werkwijzen regelmatig bijgesteld. Op de waardering van onze dienstverlening heeft dit geen negatief effect gehad. Op het onderdeel onderhoud na scoren we op alle onderdelen beter dan vorig jaar. Onze huurders beloonden huur opzeggen met een hele mooie 9,3. Een verbetering van 0,5 punt ten opzichte van vorig jaar. De vooruitgang bij woning zoeken is nog groter. Een 7,7 ten opzichte van de 6,8 van vorig jaar.

Op 18 maart 2020 is Woningstichting Nieuwkoop KWH gecertificeerd. Deze is geldig tot 18 maart 2022. Ten tijde van het schrijven van dit verslag zijn wij door het KWH

geïnformeerd dat het label is verlengd tot 2024. Hoewel we tevreden zijn over deze certificering, geloven wij -als kleine corporatie- in een optimale dienstverlening door dicht bij onze huurders te staan en laagdrempelig bereikbaar te zijn. Daarom blijft WSN inzetten op het verbeteren van onze dienstverlening op alle onderdelen en streven wij naar een hogere norm dan een 7 die nodig is om gecertificeerd te blijven.

### 1.1.2 Aedes Benchmark

Ook onze brancheorganisatie Aedes toetst hoe de verschillende corporaties het ten opzichte van elkaar doen als het gaat om de dienstverlening. Woningstichting Nieuwkoop scoorde in 2021 gemiddeld een B op het onderdeel 'huurdersoordeel'.

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

Op alle 3 de onderdelen laat WSN een verbetering zien ten opzichte van vorig jaar. Op 2 onderdelen is ons resultaat zelfs hoger dan het gemiddelde in de sector. Deze resultaten leveren ons voor dit jaar de letter B op voor het prestatieveld huurdersoordeel terwijl dit vorig jaar nog een C was.

Tabel 1: resultaten meting KWH

| Onderdeel                | 2021       | % tevreden huurders 2021 | 2020       | 2019       | 2018       | Norm     |
|--------------------------|------------|--------------------------|------------|------------|------------|----------|
| Algemene dienstverlening | 7,5        | 90 %                     | 7,3        | 7,4        | 7,4        | 7        |
| Woning zoeken            | 7,7        | 100%                     | 6,8        | 6,8        | 7,9        | 7        |
| Nieuwe woning            | 7,4        | 92%                      | 7,3        | 7,8        | 8,1        | 7        |
| Huur opzeggen            | 9,3        | 100%                     | 8,7        | 7,3        | 8,3        | 7        |
| Reparaties               | 7,9        | 93%                      | 7,9        | 7,7        | 7,2        | 7        |
| Onderhoud                | 7,1        | 91%                      | 7,6        | 7,9        | 7,5        | 7        |
| <b>Totaal</b>            | <b>7,9</b> |                          | <b>7,6</b> | <b>7,5</b> | <b>7,7</b> | <b>7</b> |

Tabel 2: resultaat WSN in de Aedes Benchmark

| Prestatieveld     | Huurdersoordeel | Huurdersoordeel    | Huurdersoordeel     | Letter          |
|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------|-----------------|
| huurdersoordeel   | nieuwe huurders | reparatieverzoeken | vertrokken huurders | Huurdersoordeel |
| Score WSN         | 7,3             | 7,7                | 9,0                 | B               |
| Gemiddelde sector | 7,7             | 7,6                | 7,5                 | B               |

### 1.1.3 Persoonlijke dienstverlening

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

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



De openingstijden van onze balie zijn dagelijks van 9.00 tot 12.30 uur. 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.

Door de maatregelen als gevolg van covid-19 moest WSN haar balie met periodes sluiten. Het telefonisch contact werd daardoor nog belangrijker.

Via [www.hureninhollandrijnland.nl](http://www.hureninhollandrijnland.nl) is ons actuele woningaanbod te vinden; sociale huurwoningen, maar ook kamers, garages en vrije sector woningen. Een link op onze eigen website verwijst direct door naar de website van Huren in Holland Rijnland. In 2020 hebben wij gewerkt aan

het vernieuwen van onze website. Deze is conform planning dit jaar live gegaan.

In 2021 verstuurde WSN vier maal de nieuwsbrief Woonflits aan al haar huurders. Door middel van de Woonflits brengt WSN haar huurders op de hoogte van het beleid en de werkzaamheden van WSN, zoals de pilot verhuring jongerenwoningen via verloting, het aanbrengen van koolmonoxide melders in al onze woningen, stand van zaken van onze nieuwbouwprojecten en het voorstellen van nieuwe collega's. Ook wordt in elke Woonflits een aannemer voorgesteld die werkzaamheden voor WSN uitvoert. Op deze manier raken de huurders bekend met de activiteiten van WSN en met bedrijven die WSN inschakelt voor diverse werkzaamheden en uit naam van WSN bij huurders werkzaamheden verrichten.

## 1.2 Huurdersbelangen en participatie

### 1.2.1 Huurdersbelangenvereniging HBV

In 2021 bestond het bestuur van de HBV net als vorig jaar uit vijf betrokken huurders. De HBV en WSN hebben voortdurend aandacht voor uitbreiding van het aantal bestuursleden, waardoor met enige regelmaat een geïnteresseerde huurder aanschuift bij vergaderingen om kennis te maken met de werkzaamheden van de HBV. Ook plaatste het bestuur van de HBV het onderwerp ZAV-beleid op de agenda. WSN wordt gesteund door deze groei en professionalisering van haar huurdersbelangenvereniging.

In 2021 is twaalf maal vergaderd met onze huurdersbelangenvereniging. Naast de reguliere onderwerpen als het huurprijsbeleid en de stand van zaken rondom de lopende projecten, is de HBV intensief betrokken geweest bij het proces van evaluatie en bijstelling van de prestatieafspraken. Doorlopend uit vorig jaar is het ZAV beleid verder besproken.

De HBV is in 2021 driemaal door WSN om een advies gevraagd; op het huurprijsbeleid (huuraanpassing 1 juli 2021), op het zogenaamde 'bod' van WSN aan de gemeente en op de onderhoudsbegroting 2021. Om goed advies uit te kunnen brengen heeft de HBV deskundigheidsondersteuning ontvangen van Stads Advies.

In 2021 heeft een gezamenlijke wijksschouw plaatsgevonden, waarvoor naast de Huurdersbelangenvereniging ook de gemeente, groenvoorziening en politie waren uitgenodigd. De aandacht ging vooral uit naar het groenonderhoud, de veiligheid en bestrating.

### 1.2.2 Bewonerscommissies

WSN kent twee bewonerscommissies: Vijverhof en Kaleidoskoop.

#### BC Vijverhof

De bewonerscommissie Vijverhof bestaat uit twee personen. WSN heeft met de bewonerscommissie Vijverhof in 2021 twee maal vergaderd. Er is gesproken over schoonmaak, fietsenstalling, veiligheid van het pand, regenwaterafvoer van de galerijen, verlichting galerij en ontmoetingsruimte, containers Zorgplint en de afrekening servicekosten. De bewonerscommissie Vijverhof verstuurd maandelijks een Nieuwsbrief aan de bewoners van het complex.

#### BC Kaleidoskoop

De bewonerscommissie Kaleidoskoop bestaat uit twee personen. WSN heeft met de bewonerscommissie Kaleidoskoop in 2021 meerdere malen mailcontact gehad in verband met Covid. De belangrijkste besproken onderwerpen betreffen betonproblemen op de galerijen, de schoonmaak, de fietsenstalling en de afrekening servicekosten.

### 1.2.3 Afstemming met gemeente Nieuwkoop en andere stakeholders

In 2021 is met de gemeente en collega corporatie Woon-diensten Aarwoude (WDA) in ambtelijke en bestuurlijke overleggen gesproken over prestatieafspraken, nieuwbouwprojecten, nieuwbouwlocaties en het huisvesten van statushouders.

Op gezette momenten in het proces om te komen tot prestatieafspraken zaten ook onze Huurdersbelangenvereniging (HBV) en SBBA, de huurdersbelangenvereniging van WDA, aan tafel.

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

Er heeft reguliere afstemming plaatsgevonden met de wijk-agent, de in het werkgebied aanwezige zorg- en welzijnsorganisaties, vluchtelingenwerk en de collega corporaties.

### 1.3 Klachtencommissie

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 WDA gevoerd beleid, waarbij de huurder belang heeft. Niet alleen een huurder kan een klacht indienen bij de

klachtencommissie. Dat kan ook worden gedaan door een medehuurder, een aspirant-huurder of ex- (mede-)huurder.

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

De Klachtencommissie heeft in 2021 geen klachten over WSN ontvangen

### 1.4 Huurcommissie

In 2021 is er twee keer een zaak aanhangig gemaakt bij de huurcommissie. In beide gevallen betrof het dezelfde huurster. De eerste zaak ging over een klacht over de berging en de tweede over een eenmalige huurverlaging. De huurder is in beide zaken in het ongelijk gesteld.

## ► 2 Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen



De 14 deelnemende Gemeentes

## 2.1 Woonvisie, het Bod en Prestatieafspraken gemeente Nieuwkoop

Eind 2016 is de Woonvisie van gemeente Nieuwkoop vastgesteld voor de periode 2016 - 2025. In de Woonvisie heeft de gemeente haar lange termijn visie op het wonen in Nieuwkoop vastgelegd. In het bijzonder komen de thema's een aantrekkelijke gemeente, een betaalbare en beschikbare (woning-)voorraad en wonen met zorg en welzijn uitgebreid aan bod.

De Woningwet schrijft voor dat indien er een vastgestelde Woonvisie beschikbaar is in een gemeente, deze gemeente samen met de corporaties uit die gemeente en de huurdersorganisaties prestatieafspraken maakt. In 2020 zijn prestatieafspraken gemaakt voor het (verslag)jaar 2021 en in 2021 zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2022.

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

*Een aantrekkelijke gemeente:*

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

*Een betaalbare en beschikbare voorraad:*

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

*Wonen met zorg en welzijn:*

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

Na het indienen van het bod zijn de prestatieafspraken gemaakt over bovengenoemde thema's. De afspraken zijn gemaakt samen met de gemeente Nieuwkoop, Woondiensten Aarwoude en de huurdersorganisaties van beide corporaties. De afspraken zijn vertaald in acties, waarbij per actie is aangegeven welke partijen er bij zijn betrokken en

wanneer de actie wordt uitgevoerd. Daarbij zijn niet alleen afspraken gemaakt voor 2022, maar is ook een doorkijk gemaakt naar 2023 en 2024.

## 2.2 Verhuur

### 2.2.1 Aantal verhuringen

In 2021 heeft Woningstichting Nieuwkoop 62 woningen, 4 kamers en 6 garages/parkeerplaatsen verhuurd. Van de 62 woningen betrof dit 51 sociale huurwoningen en 11 vrije sector woningen.

Tabel 3: aantal verhuringen in 2021

| Aantal verhuringen     | 2021      | 2020      | 2019      |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|
| DAEB                   | 55        | 44        | 73        |
| Niet-DAEB              | 11        | 9         | 2         |
| Garage / parkeerplaats | 6         | 6         | 3         |
| <b>Totaal</b>          | <b>72</b> | <b>59</b> | <b>78</b> |

Sociale huurwoningen zijn woningen met een huurprijs onder de sociale huurgrens van € 752,33. Conform het Europa-besluit dienen woningcorporaties op jaarbasis minimaal 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huurders met een verzamelinkomen tot € 40.024,- (prijsspeil 2021). Van de resterende 20% mag maximaal 10% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 44.655 (de zogenaamde middeninkomens). Woningstichting Nieuwkoop heeft alle sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder dit laatste normbedrag, oftewel 100%. Hiermee zijn we maximaal binnen het wettelijke kader van het Europa besluit gebleven.

### 2.2.2 Voorrang voor Nieuwkoopers door de pilot doorstroming

In 2020 startte WSN met de pilot doorstroming, met het doel Nieuwkoopers voorrang te geven in de bestaande woningvoorraad en een langere verhuisketen te realiseren waardoor meer woningzoekenden aan een woning werden geholpen. De pilot is geïnitieerd door de Huurdersbelangenvereniging. De gemeente Nieuwkoop heeft de pilot doorstroming mogelijk gemaakt door tijdelijk mandaat te verlenen voor het toepassen van artikel 13 Lokale beleids-

ruimte van de Huisvestingsverordening. Daardoor werd het mogelijk om bij 13 verhuringen lokale voorrangsregels toe te passen. Van de acht woningen die zijn aangeboden met een minimale leeftijdsgrens (55+ of 65+) zijn er zes verhuurd aan huishoudens die een eengezinswoning achterlaten. Zij zijn passender gaan wonen en lieten een woning voor een gezin achter. De overige vijf woningen waren eengezinswoningen of kleinere appartementen die zijn verhuurd aan Nieuwkoopers met een jongere leeftijd.

De pilot doorstroming draagt tevens bij aan de betaalbaarheid. Om de verhuisdrempel voor senioren te verkleinen is afgesproken dat senioren hun oude huur mee mogen nemen naar de nieuwe woning met een opslag van maximaal €50,- per maand. In 2020 werd hier bij één verhuring binnen de pilot doorstroming gebruik van gemaakt.

Eind 2020 is de pilot doorstroming geëvalueerd door WSN met de HBV en is de werking van het mandaat geëvalueerd door de gemeente. Het resultaat is dat in 2021 de toepassing van artikel 13 Lokale beleidsruimte van de Huisvestingsverordening regulier beleid is geworden. De gemeente heeft opnieuw mandaat verleend. In de prestatieafspraken is opgenomen dat partijen streven naar het maximaal benutten van de lokale beleidsruimte zoals is vastgesteld in de Huisvestingsverordening. WSN zet tevens de moge-

lijk voort om de oude huur mee te nemen (met maximale opslag van € 50).

In 2021 hebben wij 11 woningen verhuurd met lokaal maatwerk.

### 2.2.3 Verhuur nieuwbouw Waterhoen in 2021

Naast onze verhuringen in de bestaande woningvoorraad hebben wij in 2021 de 12 woningen van ons nieuwbouwproject Waterhoen te Noorden verhuurd. De huurders hebben de mogelijkheid gehad om in ruwbouw en afbouw eigen keuzes te maken.

## 2.3 Toewijzing van huurwoningen

WSN werkt voor de toewijzing van haar woningen met het woonruimteverdelingssysteem van Holland Rijnland: Huren in Holland Rijnland.

Leegkomende woningen uit de 13 gemeentes worden door de 14 deelnemende corporaties uitsluitend digitaal aangeboden aan ingeschreven woningzoekenden. Woningzoekenden kunnen een eigen profiel aanmaken en hiermee het voor hun geschikte aanbod filteren en per email ontvangen.

In de regio waren in 2021 32.160 (2020: 30.957) actief woningzoekenden van de in totaal 126.940. (2020: 113.870)

Tabel 4: ingeschreven woningzoekenden per gemeente in 2021

| Gemeente woningzoekende | Aantal ingeschreven<br>woningzoekenden 2021 | Aantal ingeschreven<br>woningzoekenden 2020 |
|-------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Alphen aan den Rijn     | 23.272                                      | 20.137                                      |
| Hillegom                | 4.194                                       | 3.871                                       |
| Kaag en Braassem        | 5.361                                       | 4.804                                       |
| Katwijk                 | 12.932                                      | 11.785                                      |
| Leiden                  | 25.664                                      | 23.573                                      |
| Leiderdorp              | 4.971                                       | 4.541                                       |
| Lisse                   | 4.791                                       | 4.434                                       |
| Nieuwkoop               | 4.537                                       | 3.601                                       |
| Noordwijk               | 8.118                                       | 7.357                                       |
| Oegstgeest              | 2.851                                       | 2.613                                       |
| Teylingen               | 6.550                                       | 5.996                                       |
| Voorschoten             | 3.385                                       | 3.094                                       |
| Zoeterwoude             | 1.334                                       | 1.200                                       |
| Buiten Regio            | 19.119                                      | 16.864                                      |
| <b>Totaal</b>           | <b>127.079</b>                              | <b>113.870</b>                              |

ingeschreven woningzoekenden. Een actief woningzoekende reageert minimaal 1 keer per jaar op een woning. Dat maakt dat 25% van de ingeschreven woningzoekenden actief is. Dat betekent dus dat bijna 75% van de ingeschrevenen niet actief op zoek is naar een woning.

In Nieuwkoop is het aantal actief woningzoekenden ten opzichte van 2020 met 12% gestegen naar 696 huishoudens (in 2020 623 huishoudens).

In totaal zijn in het verslagjaar 3905 woningen (3.634 sociale huurwoningen en 271 vrije sector woningen) in de regio verhuurd. Het gemiddeld aantal reacties per woning (de

reactiegraad) nam flink toe, van 272 in 2020 naar 347 in 2021. Dit betekent dat er opnieuw aanzienlijk meer druk is op de sociale huurmarkt dan vorig jaar. In de afgelopen jaren is deze stijgende druk op de woningmarkt een duidelijke trend.

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

De gemiddelde inschrijfduur in de regio is in 2021 licht gestegen naar 92 maanden. De huishoudens die in 2021 een woning vonden bij Woningstichting Nieuwkoop stonden gemiddeld 7 jaar ingeschreven en waren 2 jaar actief op zoek.

De slaagkans in de regio was het afgelopen jaar 7,9% (2020: 7,8%). Dit is het deel van de actief woningzoekenden die daadwerkelijk een woning kan gaan huren.

Op geadverteerde sociale huurwoningen van Woningstichting Nieuwkoop kwamen in 2021 gemiddeld 154 reacties (2020: gemiddeld 137 reacties).

Tabel 5: leeftijdsspreiding van de inschrijvingen in de regio

| Leeftijdsklasse | aantal        | %           |
|-----------------|---------------|-------------|
| 18 - 22 jaar    | 3.407         | 10,6        |
| 23 - 34 jaar    | 14.189        | 44,2        |
| 35 - 44 jaar    | 5.260         | 16,4        |
| 45 - 54 jaar    | 3             | 12,0        |
| 55 - 64 jaar    | 856           | 8,4         |
| 65 - 74 jaar    | 2.695         | 5,3         |
| > 75 jaar       | 1.708         | 3,1         |
| <b>Totaal</b>   | <b>32,122</b> | <b>100%</b> |

Tabel 6: gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing naar gemeente, in aantal maanden

| Gemeente woningzoekende | Gemiddelde inschrijftijd 2021 sociale huurwoning |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Alphen aan den Rijn     | 94                                               |
| Hillegom                | 80                                               |
| Kaag en Braassem        | 87                                               |
| Katwijk                 | 92                                               |
| Leiden                  | 94                                               |
| Leiderdorp              | 88                                               |
| Lisse                   | 96                                               |
| Nieuwkoop               | 88                                               |
| Noordwijk               | 87                                               |
| Oegstgeest              | 87                                               |
| Teylingen               | 91                                               |
| Voorschoten             | 94                                               |
| Zoeterwoude             | 90                                               |

## 2.4 Bijzondere doelgroepen

### 2.4.1 Statushouders

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

Gemeenten leggen hun taakstelling vervolgens deels neer bij de corporaties die in deze gemeente werkzaam zijn en woningbezit hebben. De corporaties WSN, Woondiensten Aarwoude en Vestia verdelen de jaarlijkse gemeentelijke taakstelling onderling in een percentage, gerelateerd aan de omvang van het woningbezit van de corporatie in de gemeente. De verdeling die door de corporaties onderling wordt aangehouden is WSN 40%, WDA 35% en Vestia 25%.

De taakstelling was in 2021 44 personen te huisvesten, de drie corporaties huisvestten er samen 37. WSN heeft 20 personen geplaatst. Dat is 54% van de 37 gerealiseerde plaatsingen. Wegens administratieve verwerking bij de COA konden 6 personen niet verwerkt worden die eind december geplaatst zijn in de gemeente.

De gemeente heeft 12 tijdelijke woonunits in de kern Zevenhoven. Vanaf 2017 voert WSN de administratie. De units zijn o.a. voor statushouders en daklozen geplaatst. Doordat de stroom alleenstaande statushouders is weggevallen is er voor de lege units naar een andere invulling gezocht. Deze units worden verhuurd aan de Binnenvest. De gemeente wijst de units toe. Hier zijn zes statushouders gehuisvest en vier voormalig dak- en thuislozen, één unit is door de gemeente Nieuwkoop toegewezen en één unit staat leeg. Ook in 2021 voert WSN de administratie over deze 12 zelfstandige woonunits voor de gemeente Nieuwkoop (dienst voor derden).

#### 2.4.2 Urgenten

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



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

In 2021 heeft WSN diverse telefonische intake gesprekken gevoerd met woningzoekenden die in aanmerking wilden komen voor een urgentie. Er zijn vier dossiers doorgestuurd naar de Regionale Urgentiecommissie. Hiervan zijn er drie toegewezen.

#### Contingentenregeling voor bijzondere doelgroepen

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

Hierbij is sprake van een verplicht begeleidingstraject van twee jaar door de zorgpartij. WSN monitort het begeleidingstraject en heeft conform afspraken twee maal per jaar contact met de zorgpartij. In het belang van de huurder en buurtbewoners wordt op deze manier op woonvaardigheden toegezien. Bij een geslaagd traject vervalt de 'bijlage'-bij het huurcontract met daarin de verplichting tot begeleiding van de zorgpartij.

Voor 2021 is aan WSN gevraagd 3 contingent-woningen in te zetten. De woningen worden allen toegewezen aan De Binnenvest. WSN heeft in 2021 in totaal 2 woningen kunnen toewijzen en verhuurd. In 2021 heeft WSN twee zelfstandige woningen verhuurd op grond van de contingentenregeling.

#### 2.5 Huurbeleid

##### Passend toewijzen

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

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

Alle nieuwe verhuringen van de sociale huurwoningen hebben passend plaatsgevonden. Daarmee zijn we binnen

de wettelijke norm van minimaal 95% passend toewijzen gebleven.

#### Europa norm

Naast het passend toewijzen dient WSN ook te voldoen aan de inkomenstoets volgens de Europa norm. WSN dient minimaal 80% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep, dit zijn huishoudens met een inkomen lager dan € 40.024,-. Van de resterende 20% mag maximaal 10% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 44.655,- (de zogenaamde middeninkomens). In 2021 heeft WSN 100% toegewezen aan de primaire doelgroep en 0% aan de middeninkomens.

#### 2.5.1 Gemiddelde huurprijs

De gemiddelde huurprijs van onze sociale huurwoningen (DAEB) eind 2021 is 66,46% van de maximaal redelijke huur welke volgens de puntentelling van het Woningwaarderingssysteem (WWS) is toegestaan. Het gaat hier alleen om de zelfstandige woningen. Voor de zelfstandige huurwoningen uit de niet-DAEB tak geldt dat de huurprijs gemiddeld op 87,01% van het WWS zit. Met de scheiding tussen een DAEB en een niet-DAEB voorraad worden deze percentages apart benoemd.

#### 2.5.2 Ontwikkeling vastgoed-woning-portefeuille

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

WSN heeft tevens 86 niet-woongelegenheden in haar vastgoedportefeuille (70 parkeerplaatsen, 8 BOG en 8 MOG).

#### 2.5.3 Huurverhoging

Normaliter worden ieder jaar per 1 juli de huren verhoogd. De rijksoverheid bepaalt hoe hoog die verhoging maximaal mag zijn. Voor 2021 zijn de huren eenmalig bevroren.

De bevroering gold voor alle gereguleerde woningen van woningcorporaties, waaronder ook onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Ook inkomensafhankelijke huurverhogingen waren niet toegestaan. Dit betekent dat alle huurders in een sociale huurwoning ook die met een hoger inkomen in 2021 geen huurverhoging hebben gekregen. Het financiële effect van deze bevroering is ca. € 132.000 op jaarbasis.

Daarnaast hadden we te maken met de wet eenmalige huurverlaging. Deze wet betekende dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hadden op een eenmalige huurverlaging als zij relatief te duur woonden. Het ging daarbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Het ging in totaal om 106 huishoudens die per 1 mei een gemiddelde huurverlaging hebben gekregen van iets meer dan € 41,- per maand, een totaal effect van bijna € 52.000,- op jaarbasis.

Voor de vrije sectorwoningen was wel een huurverhoging toegestaan van maximaal 2,4%. WSN heeft een verhoging doorgevoerd gelijk aan de inflatie van 1,4%.

#### 2.5.4 Huursomstijging

Door de bevroering van de huurverhoging bedroeg de huursomstijging in 2021 0%.

Tabel 7: ontwikkeling vastgoedportefeuille

|                               | Goedkoop   | Betaalbaar | Duur tot<br>huur<br>toeslaggrens | Duur boven<br>huur<br>toeslaggrens | Onzelfstandig<br>overige<br>wooneenheden | Totaal      |
|-------------------------------|------------|------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|-------------|
| Stand 1 januari 2021          | 95         | 580        | 231                              | 100                                | 74                                       | 1080        |
| Nieuwbouw huur                |            | 4          | 8                                |                                    |                                          | 12          |
| Aankoop                       |            |            |                                  |                                    |                                          |             |
| Verkoop aan particulieren     |            |            |                                  | -1                                 |                                          | -1          |
| Naar voorraad                 |            | -1         |                                  |                                    |                                          | -1          |
| Overige mutaties              | 24         | 82         | -104                             | -2                                 |                                          |             |
| <b>Stand 31 december 2021</b> | <b>119</b> | <b>665</b> | <b>135</b>                       | <b>97</b>                          | <b>74</b>                                | <b>1090</b> |

### 2.5.5. Verwachtingen voor het huurbeleid 2022

Ten tijde van het schrijven van dit verslag is duidelijk dat in 2022 wel weer een huurverhoging in rekening mag worden gebracht die gelijk is aan het inflatiepercentage van 2,3%.

## 2.6 Huurderving

De totale huurderving over 2021 bedraagt 1,04% van de gerealiseerde huur, DAEB en niet-DAEB (2020: 0,75%). Dit is net iets hoger dan de nagestreefde norm van 1%.

## 2.7 Huurachterstanden

Het terugdringen van de huurachterstanden was een speerpunt voor 2021. Het is gelukt om de achterstand terug te brengen van 1,73% naar 1,17%. Daarmee hebben we nog niet de doelstelling van 1% gehaald. In 2022 gaan we ons inzetten om de ingezette daling te continueren en de doelstelling van 1% te realiseren.

Tabel 8: huurachterstand 2021 en voorgaande jaren

| Ultimo jaar | Huurachterstand | Als % jaarhuur |
|-------------|-----------------|----------------|
| 2021        | € 100.064       | 1,17%          |
| 2020        | € 147.289       | 1,73%          |
| 2019        | € 94.441        | 1,20%          |
| 2018        | € 136.433       | 1,64%          |

## Deurwaarderszaken

Op 31 december zijn 24 zaken ondergebracht bij de deurwaarder. De totale huurachterstand van de 24 zaken bij de deurwaarder is € 73.762.

Van de 24 zaken zijn er 18 stuks ondergebracht bij deurwaarder LAVG en 6 zaken bij DKV (deurwaarder Visser). WSN heeft sedert oktober 2021 haar 1ste zaak aangemeld bij DKV. WSN wil graag met meerdere deurwaarders werken om te zien welke partij het beste past bij WSN.

## Betalingsregelingen

WSN spreekt ook zelf betalingsregelingen af met haar huurders. Op 31 december zijn er 11 betalingsregelingen afgesproken met huidige huurders. De achterstand van deze huurders is op 31 december 2021 € 7.156,=

Het bedrag waarvoor de betalingsregelingen waren afgesproken was € 8.674,

## Ontruimingen

In 2021 hebben geen ontruimingen plaatsgevonden.

## 2.8 Verkoop

In 2021 hebben we drie woningen verkocht.

### Terugkoopplicht

WSN heeft de plicht eerder verkochte woningen onder Koopgarant voorwaarden terug te kopen. De Koopcomfort woningen hebben een aanbiedingsplicht. In 2021 werd in totaal één woning teruggekocht op basis van Koopgarant (2020: drie woningen). Deze woning is weer doorverkocht. Door onze portefeuillestrategie is doorverkoop na terugkoop geen vanzelfsprekendheid meer. De woningen die in de portefeuillestrategie passen, brengen we terug in verhuur. WSN heeft eind 2021 nog 114 woningen in haar portefeuille 'verkoop onder voorwaarden' met een terugkoopplicht.

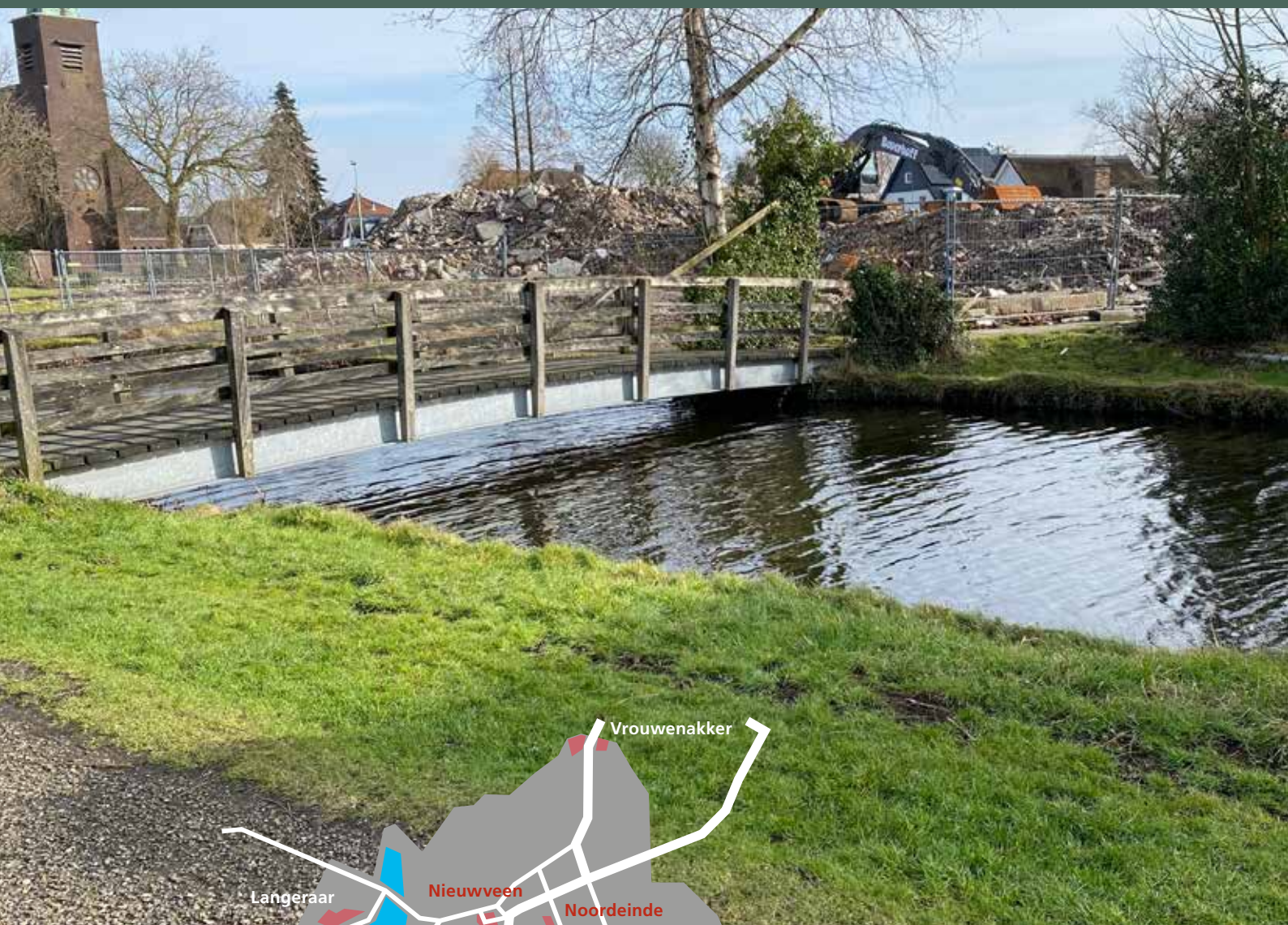
## 2.9 Leefbaarheid

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

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



### ► 3 Kwaliteit van onze woningvoorraad



De kernen van de Gemeente Nieuwkoop

### 3.1 De woningvoorraad

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

In totaal bezit WSN per 31.12.2021 1090 woningen, appartementen, kamers, standplaatsen, een woonwagen en intramurale zorgplaatsen voor de verhuur. Daarnaast heeft WSN nog divers maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsonroerend goed (BOG) en garages in haar portefeuille, waarmee het totaal aantal verhuureenheden uitkomt op 1176. Dat zijn er 10 meer dan in 2020.

#### Sturen op een wensportefeuille

In 2019 heeft WSN een portefeuillestrategie vastgesteld. Onderdeel van de portefeuillestrategie is de wensportefeuille: de samenstelling van de zelfstandige woningvoorraad van WSN zoals wij die in 2029 wensen. Sinds de vaststelling van de portefeuillestrategie maakt WSN keuzes op het gebied van nieuwbouw en aanbodstrategie van bestaande woningen aan de hand van deze wensportefeuille.

In 2021 brachten nieuwbouw en verkopen ons dichterbij onze wensportefeuille:

#### 3.1.1 Geschikte woningen

Van ons totale woningbezit zijn 263 woningen en appartementen nultreden woningen. Hierin vond in 2021 geen wijziging plaats. De meeste van deze woningen zijn gelabeld voor senioren vanaf 55 of 65 jaar. Nultreden woningen kunnen zowel appartementen zijn (Vijverhof, Simon van Capelweg, Kaleidoskoop, Aar en Amstel) als ook grondgebonden woningen (Theresiahof, Klinkhamer etc.).

#### 3.1.2 Intramurale zorg

In totaal heeft WSN eind 2021 45 zorgunits in exploitatie. Het betreft 21 psychogeriatrische plaatsen, 4 tijdelijke opvangplaatsen en 20 somatische appartementen van zorginstelling WIJdezorg in gebouw Kaleidoskoop in Nieuwkoop. De daling met 7 units ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt doordat Activite in de loop van 2021 de huur heeft opgezegd van Sassenoord in Nieuwveen. Dit object bevatte 7 zorgunits.

Tabel 9: samenstelling vastgoedportefeuille

|                                                   | Aantal in eigendom Daeb | Aantal in eigendom Niet-Daeb | Totaal in eigendom |
|---------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------|
| <i>Zelfstandige huurwoningen:</i>                 |                         |                              |                    |
| Goedkoop                                          | 118                     | 1                            | 119                |
| Betaalbaar                                        | 634                     | 31                           | 665                |
| Duur tot huurtoeslaggrens                         | 128                     | 7                            | 135                |
| Duur boven huurtoeslaggrens                       | 32                      | 65                           | 97                 |
| <b>Totaal zelfstandige huurwoningen</b>           | <b>912</b>              | <b>104</b>                   | <b>1016</b>        |
| Onzelfstandige overige woongelegenheden           | 74                      |                              | 74                 |
| <b>Totaal woongelegenheden</b>                    | <b>986</b>              | <b>104</b>                   | <b>1090</b>        |
| Garages                                           |                         | 70                           | 70                 |
| Maatschappelijk-, zorg- en bedrijfsonroerend goed | 8                       | 8                            | 16                 |
| <b>Totaal niet-woongelegenheden</b>               | <b>8</b>                | <b>78</b>                    | <b>86</b>          |
| <b>Totaal verhuureenheden</b>                     | <b>994</b>              | <b>182</b>                   | <b>1176</b>        |

### Overig bezit

WSN heeft divers 'bijzonder' bezit.

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

Het totaal aantal verhuureenheden komt hiermee uit op 1176, waarvan een deel in de DAEB tak en een deel in de niet-DAEB tak worden geadmistreerd.

## 3.2 Dagelijks onderhoud

Er is in het totale dagelijks onderhoud 5,5% minder uitgegeven dan begroot (2020: 9% meer dan begroot).

Tabel 10: uitgaven dagelijks onderhoud (€)

| Onderhoudsuitgaven          | Realisatie     | Begroot        |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Reparatieverzoeken          | 268.545        | 219.370        |
| Vervangen keukens/badkamers | 339.546        | 385.928        |
| Asbest                      | 31.418         | 45.702         |
| Mutatieonderhoud            | 134.412        | 151.000        |
| Serviceonderhoud            | 33.005         | 34.000         |
| Kosten werkapparaat (minus) | 17.680         |                |
| <b>Totaal</b>               | <b>789.246</b> | <b>836.000</b> |

### 3.2.1 Reparatieverzoeken

In 2021 zijn 1128 reparatieverzoeken bij WSN afgehandeld. Het budget is overschreden als gevolg van overloop van opdrachten uit 2020.

### 3.2.2 Asbest

In totaal is in 2021 op 26 adressen asbest gesaneerd (2020: 8). Helaas komen we nog steeds regelmatig asbest tegen, meestal bij een mutatie van de woning. De woning wordt dan zorgvuldig gecontroleerd op asbest en indien nodig wordt de asbest conform de wettelijke voorschriften verwijderd. Deze zijn streng en daarmee zijn de kosten voor asbestsanering per geval relatief hoog. Tevens komen we af en toe een asbest riolering tegen waar een breuk in zit. Dan zijn er kosten voor het saneren van de asbest en voor het aanleggen van de nieuwe riolering.

### 3.2.3 Keukens/badkamers

Vanuit ons reguliere keuken- en badkamer budget zijn in 2021 17 keukens (2020: 16), 26 badkamers (2020: 21) en 11 toiletten (2020: 13) vervangen. Deze keukens, badkamers en toiletten worden vervangen op basis van een signaal van de bewoners en/of vanuit de inspectie bij mutatie (opzegging) van een woning. De kosten zijn stuurbaar omdat er nu afspraken zijn met de aannemer en we beter monitoren op urgentie van de aanvraag.

### 3.2.4 Mutaties

Er zijn in het verslagjaar 62 woningen gemuteerd (2020: 68). Dit zijn de opgezegde woningen, kamers en garages die we weer klaar maken voor een nieuwe huurder. Het aantal mutaties wijkt af van het aantal verhuringen omdat woningen klaar gemaakt werden voor verhuur in het verslagjaar maar in het daarop volgende jaar verhuurd (dit zijn wel mutaties en geen verhuringen).

Het mutatiebudget van € 151.000,- is onderschreden met 1%. De gemiddelde kosten per mutatie bedroegen € 2.411,-.

### 3.2.5 Serviceonderhoud

In totaal hebben 657 huurders een serviceabonnement. Een serviceabonnement dekt o.a. klachten als rioolverstopping, storingen aan het sanitair, hang- en sluitwerk en installaties. Over het algemeen gaat het om kleinere reparaties, die voor minder dan € 250,- kunnen worden verholpen.

Een abonnement kost € 4,35 (incl. btw) per maand per woning. In totaal zijn in 2021 366 (2020: 465) meldingen afgehandeld. De kosten van deze reparaties zouden moe-



ten worden gedekt door de bijdragen aan abonnementsgelden van de deelnemende huurders, wat inderdaad in 2021 niet het geval was. De bijdrage zal om die reden in 2022 worden verhoogd met € 0,69 per maand.

### 3.2.6 Woningverbetering, Zelf aangebrachte Voorzieningen en WMO

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

Bewoners kunnen ook een Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) aanvragen bij WSN. Indien WSN de ZAV aanvraag goedkeurt, kunnen bewoners tot uitvoering overgaan. De bewoner betaalt zelf de rekening. In 2021 hebben wij 59 aanvragen (2020: 32) ontvangen. Daarvan zijn er 53 volledig en 3 deels gehonoreerd (2020: 29).

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 vijf verzoeken van de gemeente voor onze huurders. Het ging hier om een keuken aanpassing en een aansluiting voor een scootmobiel.

## 3.3 Planmatig-, contract- en groot onderhoud

Tabel 11: totaal uitgaven planmatig onderhoud en groot onderhoud (€)

| Onderhoudsuitgaven  | Realisatie       | Begroot          |
|---------------------|------------------|------------------|
| Planmatig onderhoud | 770.122          | 773.137          |
| Contractonderhoud   | 327.175          | 313.118          |
| Bijdrage VVE        | 5.074            | 9.000            |
| <b>Totaal</b>       | <b>1.102.371</b> | <b>1.095.255</b> |

### 3.3.1 Planmatig onderhoud

De geplande werkzaamheden voor 2021 zijn nagenoeg volgens de vooraf gestelde kwaliteit, tijdsplanning en het budget uitgevoerd. Door slechte weersomstandigheden heeft er een doorloop, van 1,8% van de planmatig onderhoudswerkzaamheden, naar januari'22 plaatsgevonden.

De uitgevoerde werkzaamheden bestonden uit schilderwerk, voegwerk, beton herstel, dak werkzaamheden, tuinwerkzaamheden, vervanging van CV- en gasinstallaties en modernisering van diverse installaties.

In 2021 is er geschilderd in de complexen Irisstraat, Lange en Korte Meentweg, Ringslootpad, Roerdomplaan en Meidoornlaan. In totaal betrof het 57 woningen.

In de Fazantstraat e.o. zijn naast de schilderwerkzaamheden ook het voegwerk, de dakgoten, de hemelwaterafvoeren en de inbraak veiligheid aangepakt. In totaal betrof het 55 woningen, 10 garages en 1 bedrijfspan.

Naast de werkzaamheden die in 2021 begroot waren heeft er ook betonherstel in De Verbinding plaatsgevonden. Dit alles binnen het gestelde planmatig onderhoudsbudget.

### 3.3.2 Contractonderhoud

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

- Cv onderhoud
- Mv en luchtbehandeling
- Domotica
- Plantsoenonderhoud (groen)
- Legionellabeheer
- Hydrofoorinstallaties
- (nood)verlichting
- Automatische deuren
- Liften
- Brandmeldinstallaties
- Dakonderhoud

De werkzaamheden zijn volgens planning en kwaliteit uitgevoerd met een overschrijding van 2% op het totale contractbudget. De overschrijding was het gevolg van extra vervangingen aan installaties als gevolg van storingen.

### 3.3.3 Groot onderhoud

Het grootonderhoud project Kastanjelaan en Hagedoornstraat (73 woningen) is in 2021 gestart en zal begin 2022 worden opgeleverd. Start in 2020 en oplevering in 2021 is niet gelukt doordat de ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming erg lang op zich heeft laten wachten vanwege de grote achterstand die de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) had bij de afhandeling van aanvragen. De ODH kampte met een grote achterstand in het afhandelen van de ontheffingsaanvragen.

### 3.3.4 Conditie score

De technische kwaliteit van onze woningen wordt uitgedrukt in de conditiescore. In 2019 hebben we de conditie volgens de NEN 2767 laten bepalen voor onze zelfstandige woningen. In 2022 gaan wij opdracht geven voor actualisatie van de metingen.

Eind 2021 was de score van ons bezit als volgt:

Tabel 12: **conditiescore zelfstandige woningen van WSN**

| Score                | Aantal zelfstandige woningen | %           |
|----------------------|------------------------------|-------------|
| 1                    | 137                          | 13,7%       |
| 2                    | 379                          | 37,9%       |
| 3                    | 349                          | 34,6%       |
| 4                    | 51                           | 5,1%        |
| 5                    | 0                            | 0,0%        |
| 6                    | 0                            | 0,0%        |
| Geen meting want VVE | 49                           | 4,9%        |
| Nieuwbouw            | 44                           | 4,4%        |
| <b>Totaal</b>        | <b>1009</b>                  | <b>100%</b> |

### 3.3.5 Energielabels

De gemiddelde Energie Index van onze huurwoningportefeuille is ultimo 2021: 207,42 en het gemiddelde label is C.

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

Tabel 13: **energie labels per 31-12-2021**

| Label         | Aantal woningen | %           |
|---------------|-----------------|-------------|
| A+++          | 12              | 1%          |
| A++           | 33              | 3%          |
| A+            | 89              | 9%          |
| A             | 101             | 10%         |
| B             | 155             | 15%         |
| C             | 369             | 37%         |
| D             | 122             | 12%         |
| E             | 78              | 8%          |
| F             | 30              | 3%          |
| G             | 23              | 2%          |
| <b>Totaal</b> | <b>1012</b>     | <b>100%</b> |

Per 1 januari 2021 is de vigerende methodiek voor het bepalen van Energie-Index vervangen door de NTA 8800. Dit betekent dat de cijfers over 2020 en 2021 niet meer vergelijkbaar zijn.

### 3.3.6 VVE beheer

WSN heeft vijf complexen met een VVE (Vereniging van Eigenaren).

- Irisstraat 10 t/m 20 in Noorden (6 appartementen, waarvan 1 verkocht);
- Joris Zudde 1 t/m 15a in Nieuwkoop (16 appartementen, waarvan 3 verkocht);
- Slikhaak 8 t/m 15 in Nieuwkoop (8 appartementen, waarvan 2 verkocht);
- Simon van Capelweg (30 appartementen, waarvan 22 verkocht)
- Schermplaat 1 t/m 33 in Nieuwkoop (17 appartementen, waarvan 1 verkocht).

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

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

## ► 4 Projecten herontwikkeling, sloop, nieuwbouw en aankoop



## **4.1 Sloop/nieuwbouw**

### **4.1.1 Centrumlocatie Nieuwveen**

In 2021 is het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan behandeld in de gemeenteraad en is de bestemmingsplanprocedure gestart.

Er is een architect gekozen, deze heeft een eerste ontwerp gemaakt dat nog aangepast moet worden. De gemeente is bezig met het ontwerpen van de openbare ruimte. Er heeft een succesvol participatietraject plaatsgevonden, dus er worden weinig problemen verwacht. Begin 2022 is het bestemmingsplan goedgekeurd in de Gemeenteraad. WSN wordt betrokken bij de keuze van de naam van het plein. De bouw begint na de zomer, de oplevering is in het najaar van 2023.

### **4.1.2 Koetshuislocatie te Nieuwkoop**

In de zomer van 2020 heeft WSN de natuurvergunning ontvangen voor de sloop van het oude Koetshuis. In december was het pand gesloopt en begin 2021 is het puin afgevoerd. Voor de nieuwbouw op de locatie is in 2020 met de gemeente gewerkt aan een stedenbouwkundig plan met 13 seniorenwoningen, 18 startersappartementen en 38 parkeerplaatsen. In 2021 is een stedenbouwkundig plan met 13 seniorenwoningen, 18 startersappartementen en 38 parkeerplaatsen uitgewerkt en een participatietraject gehouden. Begin 2022 is het plan in de gemeenteraad gekomen.

Was een hamerstuk in de gemeenteraad. De omwoners zijn positief, op twee bewoners na. De gemeente heeft hun zienswijze terzijde gelegd. Wanneer deze omwoners geen bezwaar maken, start de bouw in het najaar.

## **4.2 Nieuwbouw**

### **4.2.1 Buytewech-Noord te Nieuwkoop**

WSN is door de gemeente aangewezen als ontwikkelaar van circa 60 huurwoningen in meerdere fasen in de nieuwbouwwijk Buytewech-Noord aan de noordkant van de kern Nieuwkoop. WSN heeft hiervoor op basis van haar portefeuillestrategie een voorlopig wensprogramma van eisen opgesteld, met daarin laagbouwwoningen, waarbij het volledige woonprogramma op de begane grond aanwezig is, en appartementen. De ontwikkeling van de wijk heeft sinds 2020 echter vertraging opgelopen door stikstofproblematiek en bouwen in de geluidscontour van Schiphol. De gemeente doet er alles aan om de ontwikkeling van de wijk zo spoedig mogelijk te starten.

Er wordt op eilanden 1 en 2 gebouwd. WSN is de eerste die hier bouwt. De gemeente heeft aangegeven dat zij ook stedenbouwkundig mogen kijken hoe het gebied er uit komt te zien.

### **4.2.2 Lindelaan te Nieuwkoop**

Op de voormalige schoollocatie van het Ashram-college in het centrum van Nieuwkoop ontwikkelt de gemeente circa 45 appartementen. WSN is aangewezen als ontwikkelaar van circa 15 sociale huurwoningen in dit project. De gemeente kampt ook hier met vertraging door stikstof- en geluidsproblemen en heeft daarnaast in 2020 vleermuisonderzoek uitgevoerd. WSN wacht de start van de ontwikkeling af en houdt via het bestuurlijk overleg vinger aan de pols.

## **4.3 Aankoop**

In 2021 heeft WSN 1 woning aangekocht.

## 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                                                                                                                                      |
| 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                                                                                                                         |
| ODH       | Omgevingsdienst Haaglanden                                                                                                                                   |
| PG        | Psychogeriatric                                                                                                                                              |
| PvE       | Programma van Eisen                                                                                                                                          |
| RvC       | Raad van Commissarissen                                                                                                                                      |
| RJ        | Raad voor de Jaarverslaggeving                                                                                                                               |
| VHE       | Verhuureenheid                                                                                                                                               |
| VO        | Voorlopig Ontwerp: een fase in het ontwerpproces van 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: juni 2022

### Woningstichting Nieuwkoop

Bezoekadres huurders:

De Verbinding 10, 2421 EX Nieuwkoop

Bezoekadres directie, administratie en secretariaat:

Kennedyplein 5b, 2421 EN Nieuwkoop

Postadres:

Postbus 122,

2420 AC Nieuwkoop

Telefoon: 0172 52 51 07

Fax: 0172 52 51 99

E-mail: [secretariaat@wst-nieuwkoop.nl](mailto:secretariaat@wst-nieuwkoop.nl)

[www.wst-nieuwkoop.nl](http://www.wst-nieuwkoop.nl)

Tekst: WSN

Vormgeving: Vormgeving Studio B, Nieuwkoop



Kennedyplein 5-A  
2421 EN Nieuwkoop  
0172 525 100  
[www.wst-nieuwkoop.nl](http://www.wst-nieuwkoop.nl)