



► Jaarverslag

2024

Tevreden huurders in een vitaal Nieuwkoop



WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

Bestuursverslag 2024 | 4

1 Verslag van het bestuur | 6

- 1.1 Inleiding | 7
- 1.2 Verwachtingen 2025 | 7

2 Verantwoord ondernemen | 8

- 2.1 Inleiding | 9
- 2.2 De bestuurlijke structuur | 9
- 2.3 Visie op besturen | 9
- 2.4 Juridische structuur | 9
- 2.5 Organisatie Woningstichting Nieuwkoop | 9
- 2.6 De medewerkers van WSN | 9
- 2.7 Diverse P&O zaken in het verslagjaar | 11
 - 2.7.1 Ziekteverzuim | 11
 - 2.7.2 Opleidingen | 11
 - 2.7.3 Arbobeleidsplan | 11
 - 2.7.4 Bijeenkomsten personeel | 11
 - 2.7.5 Ondernemingsraad | 11
 - 2.7.6 Vertrouwenspersoon | 12

3 Samenwerking met anderen, lokale verankering | 13

- 3.1 Inleiding | 14
- 3.2 Stakeholders | 14
- 3.3 Gezamenlijke klachtencommissie met WDA | 14

4 Governance, control, risicobeheersing, continuïteit en integriteit | 16

- 4.1 Inleiding | 17
- 4.2 Control | 17
- 4.3 Risicobeheersing | 18
- 4.4 Significante risico's | 18
 - 4.4.1 Verkoop onder Voorwaarden | 18
 - 4.4.2 Zorgvastgoed | 18
 - 4.4.3 Nieuwbouwopgave | 19
 - 4.4.4 Liquiditeitsrisico | 19
 - 4.4.5 Renterisico | 19
- 4.5 Compliance risico's | 19
- 4.6 Frauderisicoanalyse | 19
- 4.7 Risicobereidheid | 21
- 4.8 Continuïteit | 22
- 4.9 Integriteit | 22
- 4.10 Accountant | 22
- 4.11 Benchmark: dienstverlening en bedrijfslasten | 22

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

5 Presteren naar Vermogen | 24

- 5.1 Inleiding | 25
- 5.2 Financieel beleid en beheer | 25
- 5.3 Investerings- en onrendabele toppen | 25
- 5.4 Financiële resultaten | 25
- 5.5 Toelichting op het vermogen | 25
- 5.6 Marktwaaarde | 26
- 5.7 Beleidswaarde | 26
- 5.8 Effectiviteit en efficiency van het gevoerde beleid | 30
- 5.9 Toekomstverwachting | 30
- 5.10 Kasstroom en financieringsbehoefte | 32
 - 5.10.1 Operationele kasstroom | 32
 - 5.10.2 (Des)investeringskasstroom | 32
 - 5.10.3 Financieringskasstroom | 32
- 5.11 Huurinkomsten | 32
- 5.12 Bedrijfslasten | 32
- 5.13 Leningen | 32
- 5.14 Liquide middelen | 32
- 5.15 Borgingsplafond WSW | 33
- 5.16 Risicobeoordeling WSW | 33
- 5.17 Obligoverplichting WSW | 33
- 5.18 Beoordeling Aw | 34
- 5.19 Financiële instrumenten | 34
- 5.20 Het beleid inzake risico's (nevenactiviteiten) | 34
- 5.21 Beleggingen en deelnemingen | 34

6 Verslag van de raad van commissarissen (RvC) over 2024 | 36

6.1 Algemeen | 37

- 6.2 Inleiding | 37
- 6.3 Onze visie op toezicht en toetsing | 37
- 6.4 Governancecode | 37
 - 6.4.1 Implementatie Governance | 38
- 6.5 Verslag vanuit toezichthoudende rol | 38
- 6.6 Prestatieafspraken | 38
- 6.7 Toezicht op financiële en operationele prestaties | 38
- 6.8 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties | 38
 - 6.8.1 Toezicht op risicobeheersing | 39
- 6.9 Verslag vanuit werkgeversrol | 39
- 6.10 Beoordeling bestuurder | 39
- 6.11 Verantwoording van het beleid rondom de honorering | 39
- 6.12 Verslag vanuit de klankbordfunctie | 39

- 6.13.1 Algemeen kwaliteitsprofiel | 39
- 6.13.2 (her) Benoemingen | 39
- 6.13.3 Samenstelling, taak en werkwijze | 40
- 6.13.4 Honorering van commissarissen | 40
- 6.13.5 Integriteit en onafhankelijkheid | 40
- 6.13.6 Zelfevaluatie | 42
- 6.13.7 Vergaderingen en overleg | 42

Jaarrekening 2024 | 45

Overige gegevens | 99

Bijlage: Volkshuisvestingsverslag 2024

(aparte paginanummering)



Bestuursverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **13/06/2025**.

Voorwoord

Voor u ligt het verslag van het bestuur over 2024.



Op het moment van schrijven van dit voorwoord ben ik vier weken aan de slag als bestuurder van Woningstichting Nieuwkoop op tijdelijke basis. Ik vervang Caroline Nolet, die vanwege ziekte is uitgevallen.

Ik heb de organisatie in korte tijd leren kennen als een betrokken groep mensen, die zich inzet voor huurders en woningzoekenden in de gemeente Nieuwkoop. Ik heb ook kennis gemaakt met het bestuur van de HuurdersBelangenVereniging. En ook bij hen trof ik diezelfde betrokkenheid aan.

In 2024 heeft WSN een nieuw Koersplan gemaakt onder de titel Samen werken, samen bouwen, samen wonen in een groen en vitaal Nieuwkoop. Het Koersplan ligt in het verlengde van het vorige. De belangrijkste thema's zijn:

- Dichtbij de huurder door oplossingsgericht meedenken
- Goede woon- en leefomstandigheden door passende woningen in een fijne buurt
- Bijdragen aan de woonomgeving door diverser te bouwen
- Een goed lopende organisatie door te versterken op kerncompetenties

U leest in dit jaarverslag over de resultaten die we het afgelopen jaar met elkaar hebben bereikt. Over klanttevredenheid, onze nieuwbouwprojecten en over verduurzaming.

WSN is zich bewust dat zij zich als maatschappelijke organisatie moet verantwoorden over de bedrijfsdoelstellingen die zijn gerealiseerd in het verslagjaar 2024, 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 kijken wij in ons jaarverslag ook vooruit. Wij zijn uiteraard nog steeds blij met de afschaffing van de verhuurderheffing. Helaas wordt de financiële ruimte die de afschaffing leek te bieden beperkt door de gestegen rente, hoge bouwkosten en inflatie.

Financieel heeft WSN een goed jaar achter de rug met een positief resultaat van € 25,6 miljoen (2023: € 6,3 miljoen negatief). Het resultaat over 2024 wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 22,3 miljoen (2023: € 8,8 miljoen negatief). Overeenkomstig de afgelopen jaren wordt het resultaat vooral bepaald door niet-beïnvloedbare marktwaardeveranderingen.

Tot slot

Ik wil iedereen die zich heeft ingezet voor het werk van WSN hartelijk danken.

Nieuwkoop, 5 juni 2025

Christoffel Klap

Directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



1.1 Inleiding

In ons nieuwe Koersplan “*Samen werken, samen bouwen, samen wonen in een groen en vitaal Nieuwkoop*”, staan vier strategieën beschreven die we inzetten om onze doelen te bereiken. Deze vier strategieën luiden:

- 1 Dichtbij de huurder door oplossingsgericht meedenken;
- 2 Goede woon- en leefomstandigheden door passende woningen in een fijne buurt;
- 3 Bijdragen aan de woonomgeving door diverser te bouwen;
- 4 Een goed lopende organisatie door te versterken op kerncompetenties.

In het Koersplan worden deze strategieën uitgebreid beschreven. In het volkshuisvestingsverslag van dit jaarverslag geven we een toelichting op de resultaten die we het afgelopen jaar hebben bereikt.

1.2 Verwachtingen 2025

Op diverse plekken in dit jaarverslag worden, naast een terugblik op het verslagjaar 2024, de verwachtingen voor 2025 op het gebied van investeringen, financiering, personeelsbezetting en bijzondere omstandigheden die de toekomstige resultaatontwikkeling kunnen beïnvloeden, besproken. Belangrijkste speerpunten voor 2025 zullen zijn:

- Het nog weer verder verhogen van de klanttevredenheid
- Het inbedden van de afspraken over een betere samenwerking tussen medewerkers en afdelingen
- Het invullen van de laatste vacature, volledige terugkeer van (langdurig) zieke medewerkers
- Het bestendigen van het team, de kennis en de processen
- Het vergroten van het werkplezier van al onze medewerkers
- Het voltooiën, de start en toewijzing van minimaal twee, mogelijk drie nieuwbouwprojecten (Weteringplein, Lindelaan en mogelijk Koetshuisplantsoen)
- Het starten en voltooiën van renovatie/verduurzamingstrajecten
- Het actualiseren van de portefeuillestrategie
- Meer focus op het incassoproces en het terugdringen van huurachterstanden
- Meer extern gericht, bezoeken van onze huurders in de wijk, op de koffie gaan bij onze huurders, het viëren van mijlpalen met stakeholders en huurders etc.
- Te zorgen voor teamontwikkeling door vergroten en delen van kennis, zowel interne als externe uitwisseling, efficiency en verantwoordelijkheid met als gevolg een afname van werkdruk en toename van werkplezier
- Intensiever samenwerken met collega-corporaties, zoals WDA en WYwonen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



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 31.12.2024 1.078 woningen, appartementen, kamers, standplaatsen, een woonwagen en intramurale zorgplaatsen voor de verhuur. Daarnaast heeft WSN nog divers maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsonroerendgoed (BOG) en garages in haar portefeuille, waarmee het totaal aantal verhuureenheden uitkomt op 1.162.

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 treedt op als werkgever van de directeur-bestuurder.

Per 1 mei 2018 is mevrouw Nolet bij WSN werkzaam als directeur-bestuurder. Zij is per 1 mei 2022 voor vier jaar herbenoemd 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 organisaties. Het bestuur rapporteert hierover aan en

bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de raad van commissarissen. De werkwijze van het bestuur is beschreven in het 'Bestuursreglement Woningstichting Nieuwkoop'.

2.4 Juridische structuur

Woningstichting Nieuwkoop heeft sinds december 2018 geen juridische verbindingen meer.

2.5 Organisatie Woningstichting Nieuwkoop

De bestuurder en haar nevenactiviteiten:

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

Geen nevenactiviteiten.

Per 1 maart 2025 vervult de heer C. Klap de functie van directeur-bestuurder omdat mevrouw Nolet vanwege ziekte is uitgevallen.

De heer C. Klap (geboren 23-12-1958)

Nevenactiviteiten:

- Voorzitter Raad van Toezicht Woningbouwvereniging Gelderland
- Voorzitter Raad van Toezicht stichting !WOON
- Penningmeester VVE De Eik, Amsterdam
- Lid raad van advies Cooplink

Er waren in 2024 geen transacties met tegenstrijdige belangen van het bestuur.

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. In het jaar 2024 kampten we helaas met langdurige zieken en een moeilijk invulbare vacature. Mede hierdoor hebben we voor het jaar 2024 wederom veel kosten moeten maken voor interim personeel.

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

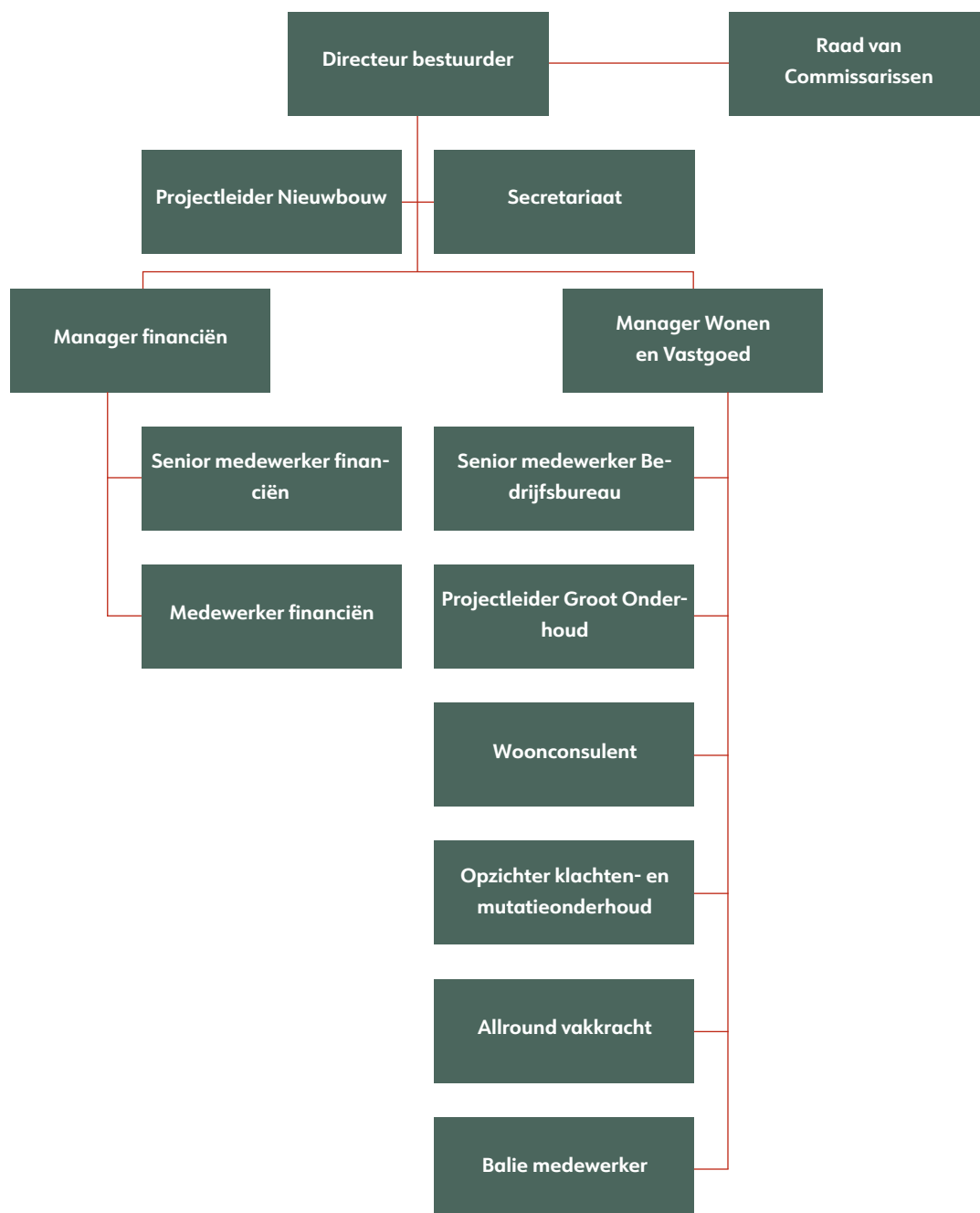
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

De organisatiestructuur van WSN ziet er ultimo 2024 als volgt uit:



* genoemde afdelingsfuncties kunnen door meerdere medewerkers vervuld worden.

De personele bezetting (in fte) per 31-12-2024 zag er als volgt uit:

Directeur-bestuurder	0,89
----------------------	------

Frontoffice

Afdeling Wonen en Vastgoed

Manager Wonen en Vastgoed	1,00
Woonconsulent A	1,00
Woonconsulent B	0,67
Woonconsulent C	0,67

Senior medewerker Bedrijfsbureau (vacature)	1,00
Projectleider Groot Onderhoud *	1,00
Opzichter klachten- en mutatie onderhoud	0,67
Allround vakman/opzichter	1,00
Baliemedewerker *	1,00

Backoffice

Secretariaat

Secretaresse **	1,03
-----------------	------

Afdeling Financiën

Manager financiën	1,00
Financieel medewerker	0,78
Senior financieel medewerker	1,00

Totaal generaal	12,71
------------------------	--------------

*= tijdelijk contract

**= inclusief tijdelijke uitbreiding wegens ziekte

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers omgerekend naar volledige mensjaren 12,0 (2023: 10,7). De personele bezetting (in fte) was per 31-12-2024 12,71.

2.7 Diverse P&O zaken in het verslagjaar

2.7.1 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim was in 2024 door omstandigheden opnieuw een stuk hoger dan in voorgaande jaren en kwam met 16,3% net als vorig jaar (veel) hoger uit dan de door ons ingestelde norm van maximaal 3,5%. Dit is fors hoger dan de jaren tot 2022 en had veel te maken met de langdurig zieken in de afgelopen jaren. Mede door de start van een HR-adviseur per november 2024 voor één dag per week zien wij dat het verzuim in 2025 vermindert.

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 zijn de nodige opleidingen gevolgd.

In 2024 hebben wij een bedrag van €9.495 besteed aan opleidingen, deelname aan Bloei en trainingen (2023: € 12.812).

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. Door vacatures en ziektes zijn ook dit jaar externen ingehuurd.

2.7.3 Arbobeleidsplan

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

2.7.4 Bijeenkomsten personeel

In 2024 zijn er bijeenkomsten geweest om bij elkaar te zijn voor sinterklaas, kerst e.d. Vanaf de oplevering van het nieuwe kantoor lunchen we elke dinsdag gezamenlijk met het hele kantoor met een lunch, die door WSN verzorgd wordt. Ook de andere dagen lunchen we met elkaar. In 2024 is er regelmatig een borrel geweest, om ook informeel met elkaar samen te kunnen zijn. Ook heeft de Personeelsvereniging een uitje voor de medewerkers georganiseerd.

2.7.5 Ondernemingsraad

In 2024 heeft de OR nog eenmaal overlegd met het bestuur. Er is toen gesproken over de werkdruk. Verder hebben de bestuursleden toen aangegeven hun functie als bestuurslid van de OR neer te willen leggen. Er is een verkiezing geweest maar helaas hebben zich geen nieuwe bestuursleden gemeld. Het gevolg daarvan is dat de

DOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

OR is opgeheven. Jaarlijks zullen er nu minimaal 2 personeelsvergaderingen plaatsvinden. Dan bespreekt de organisatie ook de onderwerpen die de OR anders met het bestuur en de medewerkers zou bespreken.

2.7.6 Vertrouwenspersoon

In 2024 is door medewerkers eenmaal contact gezocht met de vertrouwenspersoon zoals omschreven in onze Gedragscode Integer handelen.



► 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 klantenpanels, bij koffiebezoeken, wijkshow of anderszins in de wijk, 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. Zo kwam de aanvulling op de prestatieafspraken met de gemeente en corporatie WDA op een fijne, constructieve manier tot stand. Samen met een woonconsulent bezoekt een lid van de HBV sinds 2024 nieuwe huurders. Zo kan de HBV aan hen uitleggen wat zij doen en voor de huurders kunnen betekenen. Ook is de HBV aanwezig geweest bij de jaarlijkse schouw. Zij bekijken dan vanuit het oogpunt van de huurders de leefomgeving van de huurders. Hun advies is voor ons van groot belang.

De HBV heeft advies uitgebracht over het bod en de huurverhoging 2024. 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 kwamen we tot goede afspraken over de nieuwbouwpoging, hadden wij diverse overleggen en sloten wij in goede harmonie aanvullende afspraken over de prestatieafspraken en was er intensief overleg over onze nieuwbouwprojecten. Dit ging 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.

In maatwerk voor onze klanten wisten zorg- en welzijns-partijen, 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. Onze medewerkster die zich vooral bezighoudt met overlast, heeft intensief contact met de wijkagenten.

De RvC is ook aanwezig geweest bij twee bijeenkomsten van de HRW, tezamen met bestuurders van woningcorporaties. Zo ontmoetten de bestuurders en RVC-leden van de diverse corporaties uit de regio ook elkaar.

Met de gebruikers van het gebouw De Verbinding was regelmatig overleg.

Met de gemeente en HBV waren veelvuldige overleggen zowel op medewerkers/ambtenarenniveau als op bestuurlijk niveau. Met WDA is er een goede samenwerking. De samenwerking krijgt met name vorm in een gezamenlijke achtervang in de avonden en weekenden, op de prestatieafspraken en op de huisvesting van statushouders. Ook hebben we een gezamenlijke klachtencommissie. De samenwerking met de andere corporaties vindt plaats op zowel regionaal niveau als op provinciaal niveau en wordt als erg waardevol beschouwd.

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 2024 geen klachten ontvangen. In totaal ontving de Klachtencommissie één klacht die niet van een huurder van WDA afkomstig was.



Per 31 december 2024 zijn benoemd in de klachtencommissie:

Samenstelling klachtencommissie per 31-12-2024

Naam	Functie	Einde 1e periode	Einde 2e periode
C. Vermeulen	Voorzitter	01-03-2021	01-01-2025
A. Awondatu	Lid huurdersorganisaties	01-05-2024	01-05-2027
G. van Ooi	Plv. lid namens de corporaties	01-05-2026	
J. Kinkel	Plv. lid namens de huurdersorganisaties	01-05-2026	



VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

 Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.



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.

De accountant heeft een managementletter over de door haar uitgevoerde interim controle opgesteld. Deze is met de raad van commissarissen besproken. In de managementletter staan nuttige aandacht- en verbeterpunten voor WSN maar net als vorig jaar geen grote of onverwachte problemen. WSN werkt met een actieplan om de aanbevelingen van de accountant op te volgen. De samenwerking met de accountant verloopt prettig. Bij de bespreking van het accountantsverslag heeft de accountant zijn waardering uitgesproken voor de professionele aanpak van de aandachtspunten bij de accountantscontrole.

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 2024 is het nieuwe Koersplan voor 2024-2028 vastgesteld.

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

- Statuten WSN (2018)
- Reglement raad van commissarissen (2022)
- Reglement Remuneratiecommissie (2022)
- Profielschets RvC (2019)
- Rooster van aftreden RvC (2024)
- Bestuursreglement WSN (2023)
- Reglement Financieel Beleid en Beheer (2024)
- Treasury statuut (2020 update 3-6-2024)
- Treasury jaarplan 2024
- Het verbindingsstatuut (2018)

- Het investeringsstatuut (2021)
- Procuratie reglement (2018)
- Gedragscode en handhaving (2023)
- Het melden van een misstand (Klokkenluidersregeling) (2024)
- Portefeuillestrategie (2020)
- Algemene voorwaarden WSN
- Huurbeleid
- Verkoopbeleid
- Arbobeleidsplan (2018)
- Privacyreglement (2023)
- Visie op besturen en toezichthouden (2018)
- Bod aan de gemeente Nieuwkoop (2024)
- Prestatieafspraken met de gemeente Nieuwkoop
- P&C cyclus (continue) bestaande uit begroting / meerjarenprognose
- Governancode 2020

Naast de stakeholdersgesprekken laat WSN continu KWH-tevredenheidsonderzoek onder nieuwe, bestaande en vertrokken huurders uitvoeren. Sinds 2023 doet WSN door een toenemende druk van wet- en regelgeving en personele uitdagingen niet meer mee aan de (vrijwillige) Aedes benchmark.

De tussentijdse informatievoorziening bestaat uit tertiaalrapportages met aandacht voor financiën, nieuwbouw, onderhoudsprojecten en de algemeen gang van zaken. Daarnaast werken we met een maandelijks dashboardrapportage 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 op deze wijze 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. Elke andere week is er een informeel managementoverleg over wat verder ter tafel komt. Op afdelingsniveau vindt ook regelmatig overleg plaats.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

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 (aangepast in 2021).

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 werken wij met een risicoanalyse op de operationele doelstellingen. Deze wordt weergegeven in het dashboardsysteem dat wij al sinds 2019 gebruiken. In de managementletter van de accountant wordt opgemerkt dat vanuit de gevoerde gesprekken met verschillende medewerkers van WSN is vastgesteld dat het risicomanagementsysteem, zowel op managementniveau als binnen de RvC, een actueel thema is binnen WSN.

4.4 Significante risico's

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

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. De tot op heden te lopen risico's zijn door WSN te dragen en de nieuwste praktijkresultaten geven voorsnogen 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 zelfstan-



Sassenoord

dig seniorenwoningen. De zorgboerderij in Noorden en Sassenoord in Nieuwveen zijn verkocht nadat het tot medio 2024 nog tijdelijk onderdak bood aan Oekraïense vluchtelingen. Dat maakt dat wij nog maar weinig zorgvastgoed in verhuur hebben. Kaleidoskoop is daar een belangrijke en door bewoners zeer gewaardeerde uitzondering in.

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 dan ook op gericht om geen zorgvastgoed specifiek meer te bouwen en het bestaande zorgvastgoed af te bouwen. WSN wil zich voornamelijk richten op reguliere sociale woningbouw en laat het toevoegen van specifiek zorgvastgoed aan zorgpartijen over.

Los van de jaarlijkse analyse vindt er regelmatig bestuurlijke afstemming met de betrokken organisaties plaats.

4.4.3 Nieuwbouwopgave

Nieuwbouwprojecten scharen wij vanwege het hoge kapitaalbeslag en soms onvoorspelbare karakter ook onder de significante risico's. In onze meerjarenprognose is een aanzienlijke nieuwbouwopgave 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. In 2024 is ons nieuwe Koersplan vastgesteld. Aan de hand daarvan herijken wij in 2025 ook onze portefeuillestrategie.

4.4.4 Liquiditeitsrisico

Het waken over de beschikbaarheid van liquiditeit is een belangrijk aandachtsgebied van treasury. De korte en middellange liquiditeitsplanning zijn in het treasuryjaarplan opgenomen. De treasurycommissie bespreekt deze periodiek of als dat gewenst is tussentijds. WSN heeft in 2024 geen liquiditeitsproblemen gehad.

4.4.5 Renterisico

Een ander belangrijk risico is het renterisico. Het renterisico op vreemd vermogen is aanzienlijk, niet alleen op onze huidige leningportefeuille maar ook voor mogelijke toekomstige financieringen. Het risico wordt beperkt

doordat WSN (met uitzondering van een rolloverlening van maximaal € 4 miljoen) geen leningen met een variabele rente kent. Door renterisicomanagement beperkt WSN de gevoeligheid voor renteschommelingen in de tijd door een evenwichtige spreiding van de renterisico's.

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. Dit hebben wij gerealiseerd d.m.v. stakeholdersbijeenkomsten waar stakeholders (waaronder ook de HBV) aan tafel zaten met onze RvC en MT-leden. Dit levert mooie gesprekken op. Ook is de RvC uitgenodigd (en geweest) bij twee bijeenkomsten van HRW-leden in de regio. Verder heeft de RvC één op één gesprekken met de HBV en het MT gehad, zoals wij elk jaar al deden.

4.6 Frauderisicoanalyse

Fraudes komen in de praktijk voor bij grote en bij kleine organisaties. De publieke sector is de afgelopen jaren diverse malen opgeschrikt door fraudegevallen en fraudesignalen. Dit gegeven maakt het voor organisaties noodzakelijk om een toereikende frauderisicoanalyse op te stellen en periodiek te actualiseren.

WSN heeft in 2021 een frauderisicoanalyse opgesteld en heeft deze in 2022 vastgesteld na het doorvoeren van enkele suggesties door de RvC.

Naar aanleiding van aanbevelingen van de accountant in de managementletter 2022 zijn in 2023 de volgende zaken toegevoegd:

- 1 Kans en impact van ieder frauderisico: Hoog (H), Mid-den (M), Laag (L)
- 2 Kwantificering/toelichting van het restrisico
- 3 Koppeling frauderisico's aan proceseigenaren.

Doel van de analyse is het voorkomen of reduceren van frauderisico's door het treffen van passende beheersmaatregelen. Tevens wordt door middel van de analyse een betere bewustwording van de risico's nagestreefd en worden door bespreking op afdelingsniveau ervaringen uitgewisseld.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

Bij onderstaande activiteiten met het hoogste risicokarakter zijn de volgende risico's onderkend en beheersmaatregelen getroffen.

1 Activiteit/proces: Ontvangst en controle

Risicodefinitie: Het risico dat facturen worden betaald waarvoor geen overeenstemming is tussen de factuur en de voor WSN geleverde prestaties.

Kans (H,M,L): M

Impact (H,M,L): H

Beheersmaatregelen:

- Zo veel als mogelijk functiescheiding tussen verstrekken opdracht, controle levering prestatie, autorisatie factuur en registratie in de financiële administratie.
- Waar mogelijk worden opdrachtbonnen en bewijs levering (ontvangstbon, keuringsrapport etc.) aan de betreffende factuur gehecht.
- Bij grotere opdrachten kan worden gekozen voor een onafhankelijke kwaliteitscontrole op de geleverde prestaties.
- De betalingsfiatteur en de medewerkers van de financiële administratie hebben over het algemeen geen bevoegdheden tot autorisatie van bestellingen, ontvangst goederen/prestatie en facturen.
- De MT-leden die voor prestatie/betaling akkoord tekenen controleren de juistheid van de factuur (bijvoorbeeld middels afstemming met de achterliggende opdrachtbon en de ontvangstbon).
- Alle facturen moeten vóór betaling door directie worden beoordeeld
- Directie is als enige gemachtigd om zelfstandig betaalopdrachten uit te voeren.
- Heldere procesbeschrijving inkoopproces.

2 Activiteit/proces: Inkopen/aanbestedingen

Risicodefinitie: Het risico dat valse facturen worden verwerkt.

Kans (H,M,L): M

Impact (H,M,L): H

Beheersmaatregelen:

- Functiescheiding tussen inkoop, registratie facturen en betaling facturen.
- Alleen via de post en e-mail binnengekomen facturen worden verwerkt.
- Alleen originele facturen worden verwerkt.
- Alleen facturen die voldoen aan de factuurvereisten worden verwerkt.
- Er wordt gebruik gemaakt van een preferred-supplier-

lijst (groslijst). Afwijkingen hiervan worden kritisch bekeken.

- Iedere factuur wordt minimaal volgens het vierogen-principe goedgekeurd.

3 Activiteit/proces: Rapportering

Risicodefinitie: Het risico dat in de verslaglegging/budgetten bewust aanpassingen plaatsvinden om prestatiecijfers, afrekeningen etc. te beïnvloeden.

Kans (H,M,L): L

Impact (H,M,L): H

Beheersmaatregelen:

- Functiescheiding tussen opstellen rapportages en interne controle.
- Analyse van afwijkingen ten opzichte van onder andere jaarbudgetten.
- Manager toetst plausibiliteit, juistheid en volledigheid. Directeur-bestuurder/MT stelt vast.
- RvC krijgt tussentijdse informatievoorziening (tertiaalrapportage en obeya-rapportage).

4 Activiteit/proces: Beheer automatisering

Risicodefinitie: Het risico dat het netwerk en/of applicaties voor onbevoegden toegankelijk is en/of dat onbevoegden wijzigingen aanbrengen in het netwerk en/of de applicaties.

Kans (H,M,L): L

Impact (H,M,L): H

Beheersmaatregelen:

- Gebruikers en wachtwoordbeheer.
- Beveiliging netwerk en beheer netwerk door kwalitatief goede ICT-outsourcingspartner (certificering ISO en ISAE).
- Toegangsbeveiliging en netwerk intern: periodiek vaststellen dat vertrokken personeel geen toegang meer heeft tot netwerk en applicaties.
- Rol gebaseerde bevoegdheden toewijzen voor beheer van bevoegdheden.
- Op onbeheerde werkplekken (pauze, vergaderen etc.) schermbeveiliging met wachtwoord.
- Periodiek stilstaan bij ICT-beleid, beveiliging, cyber-risico's en verzekering in MT en RvC.

5 Activiteit/proces: Aantrekken van geldleningen

Risicodefinitie: Het risico dat het aantrekken van leningen niet onafhankelijk plaatsvindt.

Kans (H,M,L): L

Impact (H,M,L): H

Beheersmaatregelen:



- Uitgangspunten en randvoorwaarden benoemen in het treasurystatuut.
- Opstellen financieringsstrategie en treasuryjaarplan.
- Externe ondersteuning door onafhankelijke treasury adviseur.
- Procedure offerteaanvraag vastleggen.
- Periodieke rapportage activiteiten.
- Functiescheiding tussen aanvrager en beslisser.
- Deugdelijke dossiervorming.

Het frauderisico krijgt naast interne aandacht ook aandacht van de Aw en de accountant. In 2024 waren er geen incidentmeldingen op het gebied van fraude over medewerkers van WSN. Ook waren er geen meldingen bij het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties waar anoniem vermoedens van dubieuze inkoop- en onderhoudscontracten, frauduleuze verkoop en aankoop van vastgoed en grond en zelfverrijking door medewerkers, management, bestuurders of de RvC worden gemeld.

4.7 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 hoog te noemen.

Het lange tijd ontbreken van stikstofnormen hebben gezorgd voor vertraging in onze projecten. Gelukkig is dit nu weer vlot getrokken. 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, is in 2021 de beslissing genomen om een nieuw ERP-systeem (View-Point van leverancier Itris) aan te schaffen. In 2023 zijn wij nog druk geweest met na livegang geplande onderdelen en de informatievoorziening en in 2024 met diverse verbeterlagen.

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. Vele contractpartners



Koetshuisplein

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

reageren niet meer op aanvragen waar in concurrentie een aanbieding gedaan moet worden. Voor 2025 zal gezocht worden naar minimaal 2 ketenpartners per discipline. Ook zal er, daar waar niet in concurrentie een aanbieding wordt gedaan, vaker een marktconformiteitstoets gedaan worden door een externe kostendeskundige.

Financiële risico's doen zich met name voor bij projectontwikkeling. Beheersbaarheid van kosten, stijging van bouwkosten en voorkomen van faalkosten tellen zwaar. Voor de komende 10 jaren is ca. € 17 miljoen aan investeringen in nieuwbouw en ca. € 15 miljoen in woningverbeteringen ingerekend, waarvoor grotendeels nog geen concrete afspraken zijn gemaakt.

4.8 Continuïteit

WSN wil de financiële positie nu en in de toekomst in lijn brengen en houden met onze organisatiedoelen, en wel zodanig dat de financiële continuïteit wordt gewaarborgd tegen aanvaardbare risico's en de beschikbare middelen doelmatig worden ingezet. Hiertoe past WSN uitgangspunten gericht op een duurzaam bedrijfsmodel toe. De essentie van dit model is dat het kasstromen genererende vermogen van de vastgoedportefeuille op langere termijn op een bepaald minimaal niveau blijft. Op basis van de financiële sturingsindicatoren in relatie tot de externe normen concludeert WSN dat er sprake is van een financieel haalbaar en verantwoord beleid. Daarbij is rekening gehouden met relevante risico's en is ook gekeken naar de financiële effecten op langere termijn. WSN is financieel gezond en de jaarrekening is uiteraard ook opgesteld uitgaande van deze continuïteitsveronderstelling.

In de begroting 2025 is rekening gehouden met de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting (NPV). In de NPV zijn bindende (landelijke) prestatieafspraken vastgelegd in ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023. Wij verwachten dat we met ons ambitieuze investeringsprogramma ruimschoots voldoen aan de afspraken.

4.9 Integriteit

Integriteit is belangrijk in onze bedrijfscultuur. Naast de gedragscode en het handhavingprotocol beschikt WSN ook over een klokkenluidersregeling, die tegenwoordig Regeling Melding Misstanden heet. In 2024 is hier geen gebruik van gemaakt. Per november 2021 heeft WSN een nieuwe externe vertrouwenspersoon, in de persoon van Ellen Boere. Er is in 2024 door een medewerker eenmaal contact gezocht met de vertrouwenspersoon.

4.10 Accountant

De accountant van WSN (Verstegen uit Dordrecht) is in 2020 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 Accountantsprotocol van de Autoriteit woningcorporaties. De accountant heeft in 2024 de RvC vergadering waarin de jaarrekening en het accountantsverslag 2023 zijn besproken bijgewoond.

4.11 Benchmark: dienstverlening en bedrijfslasten

Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. Sinds 2023 doet WSN door de toenemende wet- en regelgevingdruk, het groeiende aantal toezichthoudende instanties en personele uitdagingen niet meer mee aan deze (vrijwillige) benchmark.





VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 25

d.d. 13/06/2025.

► 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, treasury statuut en het verbindingsstatuut 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 2024 zijn geen nieuwbouwprojecten opgeleverd maar wel investeringen gedaan in de voorbereidingsfase en in Groot Onderhoudsprojecten.

5.4 Financiële resultaten

Financieel heeft WSN in 2024 een goed jaar achter de rug met een positief resultaat van € 25,6 miljoen (2023: € 6,3 miljoen negatief). Hiervan wordt het grootste deel veroorzaakt door de (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen van het verhuurde vastgoed van € 22,3 miljoen positief (2023: € 8,8 miljoen negatief). De solvabiliteit is licht gestegen naar 73% (vorig jaar 72%). De bedrijfslasten waren dit jaar € 4,7 miljoen en zijn daarmee ten opzichte van vorig jaar licht gedaald met € 0,3 miljoen door m.n. lagere onderhoudslasten. Het eigen vermogen is toegenomen tot een bedrag van € 213 miljoen (waarvan € 178 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 € 177,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in de reserves opgenomen. De realisatie hiervan is sterk afhankelijk van het gevoerde beleid van WSN. De mogelijkheden voor een corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het sociale bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Ook is verkoop niet passend in ons ondernemingsplan waarin betaalbaarheid voorop staat en er vanuit beschikbaarheid een gematigd verkoopbeleid wordt gevoerd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

5.6 Marktw waarde

De marktw waarde in verhuurde staat bedraagt in 2024 € 245,5 miljoen en is in 2024 toegenomen met € 24,2 miljoen. De marktw waarde in verhuurde staat volgt grotendeels de prijsontwikkeling van vastgoed in Nederland en is met uitzondering van 2023 in de voorgaande jaren fors toegenomen (2023: -/ 3,7 miljoen, 2022: +18,7 miljoen, 2021: + € 17,9 miljoen, 2020: + € 15,1 miljoen en 2019: + € 9,5 miljoen).

De marktw waarde 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 marktw waarde 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 marktw waarde 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 Beleids waarde

Naast de voor de balans geldende waardering tegen marktw waarde in verhuurde staat vermelden wij in de toelichting van de jaarrekening de beleids waarde van ons bezit. De beleids waarde bedraagt ultimo 2024 € 142,7 miljoen en is in 2024 toegenomen met € 4,6 miljoen. De beleids waarde bedroeg in 2023 nog € 138,1 miljoen.

Van marktw waarde naar beleids waarde

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

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

De beleids waarde sluit aan op het beleid van WSN en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

Onder de beleids waarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleids waarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktw waarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, 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.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van WSN. Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde methoden

onderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;

- de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
- de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

► Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: € 142,7 miljoen. WSN heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van WSN is als volgt: Een groot deel van onze complexen verhuren we voor 80% of 90% van de maximale waarde. Vaak adverteren we de woningen met 'passend toewijzen'. Dit betekent dat we de woning aanbieden voor 80/90% van de maximale huur, maar de huurprijs aftoppen als het inkomen lager is. Passend toewijzen houdt in dat huishoudens met een inkomen van maximaal de grens voor passend toewijzen, een woning met een huur van maximaal de aftoppingsgrens moet worden toegewezen. De gemiddelde huurprijs van onze sociale huurwoningen (DAEB) eind 2024 is 60 % van de maximaal redelijke huur welke volgens de punttelling 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 89 % van het WWS zit. Door naleving van de passend toewijzen regels is het niet altijd mogelijk om de streefhuur te realiseren. Daarom is in de beleidswaarde uitgegaan van een realisatiegraad van 77% van de vastgestelde streefhuur, gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over de afgelopen jaren.

#	Uitgangspunten beleidswaarde	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 702	€ 976
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.801	€ 2.728
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.145	€ 1.243
4	Aantal verhuureenheden met EFG-label	41	3
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	0	0

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht WSN conditiemetingen overeenkomstig NEN 2767. WSN hanteert een periodieke actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen. De planning gebaseerd op de conditiemeting heeft namelijk slechts een betrouwbaarheid van 3 jaar. Vanaf het 4e jaar bepalen theoretische cycli de planning. In 2025 worden de conditiescores voor het gehele bezit opnieuw bepaald middels inspecties. De huidige conditiescores zijn verlopen. Gekozen is daarom voor de begroting 2025 en verder uit te gaan van de gemiddelde onderhoudsuitgaven in de sector.

Inmiddels is ook de keuze gemaakt voor een ander softwarepakket dat een integrale meerjarenonderhoudsplanung faciliteert. Binnen dit pakket worden de onderstaande onderdelen ten behoeve van een integrale onderhoudsaanpak geadministreerd.

- Planmatig onderhoud
- Investerings
- Contracten
- Vraag gestuurd/woning gebonden onderhoud
- Niet planmatig onderhoud

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuit-

gaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende theoretische cycli voor vervangen:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	
Hout	1x per 6 jaar
Hout vervolgsysteem	1x per 3 jaar
Onderhoud aan installaties	
CV	1x per 18 jaar
MV	1x per 18 jaar
Dak vervanging	
Keramische pannen	1x per 54 jaar
Beton pannen	1x per 42 jaar
Bitumineus	1x per 48 jaar
Kunststof	1x per 36 jaar
Riet	1x per 36 jaar
Zink	1x per 42 jaar
Voegwerk	1x per 48 jaar
Kozijnvervanging	1x per 48 jaar
Keukens	1x per 20 jaar
Badkamers	1x per 20 jaar
Toiletten	1x per 20 jaar

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
- Ingrijpende verbouwing en renovatie is buiten beschouwing gelaten

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing, zijn verwerkt

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting.

EFG-Label

Alle woningen met een E,F of G label zijn opgenomen in de Investeringsplanning Groot Onderhoud. Er is dus geen correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting.

Achterstallig Onderhoud

In de marktwaarde in verhuurde staat is geen achterstallig onderhoud ingerekend.

Sensitiviteitsanalyse

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

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

Per 31 december 2024 is in totaal € 177,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserve begrepen (2023: € 154,1 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 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.

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Gemiddelde streefhuur per maand	+ €25	€ 5.234.310
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	+ €100	-/- € 4.128.742
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	+ €100	-/- € 4.128.742
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-/- € 14.529.940

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

 Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025

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 € 102,8 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 waar tegen het door Woningstichting Nieuwkoop gevoerde beleid kan worden afgezet. Iedere beleidskeuze die als gevolg heeft dat de gepresenteerde marktwaarde niet zal worden gerealiseerd, dient inhoudelijk dan wel volkshuisvestelijk gerechtvaardigd te zijn.

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

- De volkshuisvestelijke bestemming is gebaseerd op de portefeuillestrategie en gericht op doorexplotatie en de streefhuren welke passen bij de verwachte ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep, de wensportefeuille en de prestatieafspraken die in dit kader met de gemeente gemaakt worden;
- De bedrijfsmatige bestemming wordt veroorzaakt door extra kosten die onvermijdelijk dan wel aantoonbaar nodig zijn, zoals extra kosten voor woonruimteverdeling, sociaal beheer en onderhoudskosten en de extra administratieve lasten als gevolg van de bijzondere eisen die aan corporaties worden gesteld op het terrein van verslaglegging en verantwoording (compliance). Sectorspecifieke bench-

marks dragen bij aan de beoordeling van ons kosten-niveau 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.

Deze factoren veroorzaken de belangrijkste verschillen tussen marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfs-waarde. 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 2024. 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 2025 staan beschreven in paragraaf 1.2. In onze meerjarenprognose is een aanzienlijke

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

opgave van groot onderhoud en nieuwbouw opgenomen. Ook zullen wij onze woningen verder verduurzamen 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 2025-2034 van WSN zijn voor de komende jaren de hierna volgende resultaten (ratio's) voor de administratief gescheiden DAEB en niet-DAEB-tak geprognoseerd. Bij de administratieve scheiding dienen de DAEB en niet-DAEB-tak levensvatbaar te zijn, door te voldoen aan de normen voor de relevante ratio's. Zowel bij de DAEB als niet-DAEB-tak blijven de ratio's voldoen aan de gestelde normen. De doorgevoerde verschuiving van enkele woningen van de DAEB naar de niet-DAEB-tak is goed realiseerbaar. In 2025 hernieuwen wij de conditiemeting voor het gehele bezit.

In onderstaande tabel zijn de financiële ratio's en normen 2024-2029 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 2024. Voor de eerstkomende 10 jaar (t/m 2034) zijn de volgende plannen ingerekend:

- Investerings van ca. € 17 miljoen in Nieuwbouw en ca. € 15 miljoen in Woningverbeteringen;

- Bij 372 woningen worden Woningverbeteringen/asbestsaneringen doorgevoerd;
- Wij realiseren 108 sociale en passende woningen

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

- Renteontwikkeling
- Ontwikkeling WOZ-waarde
- Bouwkostenstijging en inflatie

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; temporiseren/bezuinigen
- 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.

DAEB en niet-DAEB	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Onderpandratio	maximaal 70%	26%	24%	27%	25%	23%	21%
DAEB	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	minimaal 1,40	1,68	1,49	1,43	1,42	1,43	1,44
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 30%	61%	57%	53%	53%	56%	59%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 70%	41%	44%	51%	48%	45%	42%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	31%	28%	31%	30%	27%	25%
Niet-DAEB	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	minimaal 1,80	n.t.b.*	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	26,79
Solvabiliteit (beleidswaarde)	minimaal 30%	77%	77%	78%	79%	77%	76%
LTV (beleidswaarde)	maximaal 70%	0%	0%	0%	0%	3%	5%
Dekkingratio (marktwaarde)	maximaal 70%	0%	0%	0%	0%	2%	4%

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

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025

Een relatief 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 2024 is 73% (2023: 72%). De huidige solvabiliteit is een goed vertrekpunt voor de activiteiten ten dienste van de doelstelling de komende jaren.

De liquiditeit (current ratio) bedraagt 0,82 (2023: 0,54). 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 tekort van ca. € 0,6 miljoen (vorig jaar ca. € 1,5 miljoen). WSN is echter goed in staat om aan haar betalingsverplichtingen te voldoen door een 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 2024 toegenomen met ca € 0,7 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 2024 was de kasstroom uit operationele activiteiten € 2,0 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 2024 is ten opzichte van 2023 veel meer geïnvesteerd in nieuwbouw. De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten in 2024 was per saldo € 10,6 miljoen negatief.

5.10.3 Financieringskasstroom

De kasstroom uit financieringsactiviteiten in 2024 was € 9,3 miljoen positief door opname van nieuwe 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 2025-2034 te blijven voldoen.

5.11 Huurinkomsten

In 2024 was de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op 5,3 procent. In 2023 was dat 3,1%.

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 2024 € 1.090.000 (2023: € 915.000). De gemiddelde omvang van de formatie was in 2024 12,0 fte en daarmee hoger dan in 2023 (10,7 fte).

De overige bedrijfslasten 2024 zijn met € 1,5 miljoen lager dan vorig jaar (€ 1,8 miljoen) door het vervallen van de verhuurderheffing. De kosten inhuur zorgden voor een stijging.

5.13 Leningen

In 2024 zijn er twee nieuwe leningen (totaal € 11 miljoen) afgesloten. Ook wordt maandelijks bepaald of er opnames of terugstortingen van de rollover(flex)lening van maximaal € 4 miljoen moeten worden gedaan.

5.14 Liquide middelen

Het saldo van de rekeningcouranten (BNG Bank en Rabobank) was per ultimo 2024 € 2,2 miljoen positief. Het (relatief hoge) positieve saldo liquide middelen is ultimo december 2024 ontstaan door uitstel van geplande betalingen van facturen met betrekking tot investeringen nieuwbouw en grootonderhoud. De liquiditeitspositie is in 2025 weer meer in lijn met het minimaal noodzakelijk geachte kassaldo.

De tijdelijk overtollige liquide middelen zijn in 2024 gestald bij, de op het moment van beschikbaar komen voor WSN, meest aantrekkelijke spaarproduct of bankrekening bij solide geachte Nederlandse banken voor zover mogelijk binnen het vastgestelde treasurystatuut.

Vanaf 16 december 2021 heeft WSN de beschikking over een flex-roll-over lening van € 4,0 miljoen via de NWB Bank met een renteverrekening op basis van 1-maands-Euribor. Ultimo 2024 is € 0,8 miljoen van de hoofdsom opgenomen. Voor het vervolg van de tijdelijk

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

ke liquiditeitstekorten heeft WSN geen beschikking over een kredietfaciliteit, hiervoor kan in principe de roll-over lening met een variabele hoofdsom ingezet worden.

5.15 Borgingsplafond WSW

In mei 2024 heeft het WSW het borgingsplafond 2024 – 2026 voor WSN vastgesteld. Het WSW stelt het borgingsplafond voor WSN vast op basis van de financieringsbehoefte voor de jaren 2024 tot 2026 op basis van de ingediende dPi. WSN voldoet in de prognosejaren aan de normen van het WSW. Dit geldt voor zowel de kasstroom- als balansratio's. Het vastgestelde borgingsplafond ultimo 2024 bedraagt € 57 miljoen. Dit is het maximale bedrag aan door WSW geborgde leningen dat WSN op enig moment gedurende het jaar mag hebben. Per eind 2026 is het borgingsplafond vastgesteld op € 80 miljoen.

5.16 Risicobeoordeling WSW

Op basis van de Financial Risknormen en 24 kwalitatieve vragen Business Risk heeft het WSW in 2024 haar risicoprofiel voor WSN geactualiseerd. In de brief van het WSW van 10 februari 2024 inzake de beoordeling is opgenomen dat het risicoprofiel van WSN gemiddeld is.

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 obligoverplichting staan deelnemers onderling garant voor elkaar. In 2021 is het obligo gewijzigd van een vast percentage van 3,85% obligoverplichting 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.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% 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. De maximale obligoverplichting bedraagt € 1 miljoen per 31 december 2024 (2023: € 1 miljoen)

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 flexlening bij de NWB, en zo



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

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 risico-profiel van de corporatie.

In de oordeelsbrief "beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2023" 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.

In juli 2024 hebben wij de toezichtbrief naar aanleiding van het onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ontvangen. Op basis van het gesprek met ons en de bekeken stukken heeft de Aw een goed beeld gekregen van WSN. Het onderzoek gaf geen aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren.

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 2024 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 Treasurys-tatuut en Investeringsstatuut. Daarin zijn de procedures en gedragsregels inzake beleggingen, deelnemingen en investeringen vastgelegd.





VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 35

d.d. 13/06/2025.

► 6 Verslag van de Raad van Commissarissen (RVC) over 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **13/06/2025**.

6.1 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.

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, 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.

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de bestuurder 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 verantwoording af te leggen over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. In dit jaarverslag legt de RvC daartoe verantwoording af.

6.2 Inleiding

Voor Woningstichting Nieuwkoop (WSN) is 2024 financieel gezien een goed jaar geweest. Financieel heeft WSN

het jaar afgesloten met een positief resultaat van € 25,2 miljoen, voornamelijk veroorzaakt door waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille (€ 22,3 miljoen). WSN voldoet aan de gestelde ratio's van de Autoriteit woningcorporaties en WSW.

6.3 Onze visie op toezicht en toetsing

De RvC fungeert als het interne 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 directeur-bestuurder 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.

6.4 Governancecode

De Governancecode Woningcorporaties van 2020 beschrijft 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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

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.

6.4.1 Implementatie Governance

Per 1-1-2022 is een wetwijziging van kracht geworden inzake de Woningwet 2015 met betrekking tot de modelstatuten van de corporaties en de modelreglementen van de RvC. De Governancestukken van WSN zijn hierop aangepast en opnieuw vastgesteld.

De volgende stukken zijn in 2024 vastgesteld:

- Treasurystatuut
- Treasuryjaarplan
- Meldregeling voor Misstanden
- Toezicht en Toetsingskader

6.5 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 met de Huurders Belangen Vereniging (HBV) en met het MT van de stichting. Ook luncht de RvC jaarlijks met de medewerkers van WSN. Daarnaast bezocht de huurderscommissaris in 2024 de ALV én een bestuursvergadering van de HBV.

6.6 Prestatieafspraken

Het aan de gemeente aangeboden bod 2025 is in lijn met de prestatieafspraken. In 2025 zal gewerkt worden aan nieuwe meerjarige prestatieafspraken. We vinden het belangrijk dit samen te doen met de huurdersbelangenverenigingen, de gemeente en collega-corporaties.

6.7 Toezicht op financiële en operationele prestaties

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

In de Tertiaalrapportages wordt aandacht besteed aan:

- Realisatie en prognose van het financieel resultaat ten opzichte van de begroting;
- Ontwikkeling bedrijfslasten;

- Toelichting op realisatie van het beleid;
- 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 2024. 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 Governance aan de orde.

6.8 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

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

In 2024 is het nieuwe Koersplan 2024-2028 vastgesteld. De missie is Samen werken, samen bouwen, samen wonen in een groen en vitaal Nieuwkoop. Met stakeholders hebben we tijdens de stakeholdersbijeenkomst met elkaar over deze missie gesproken. Deze wordt door hen herkend.

De strategieën in het Koersplan zijn:

- 1 Dichtbij de huurder door oplossingsgericht meedenken
- 2 Goede woon- en leefomstandigheden door passende woningen in een fijne buurt
- 3 Bijdragen aan de woonomgeving door diverser te bouwen
- 4 Een goed lopende organisatie door te versterken op kerncompetenties.

WSN is enthousiast en gedreven aan de slag gegaan met deze strategieën. En ook de komende jaren zetten wij ons tot het uiterste hiervoor in.

Het bestuur heeft verslag uitgebracht over de ingediende klachten. In het verslag is hierop een samenvatting gegeven.

VOOR WAARMERKEN-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

vatting opgenomen. De RvC heeft kennisgenomen van het feit dat er in 2024 geen klachten zijn ingediend over Woningstichting Nieuwkoop.

6.8.1 Toezicht op risicobeheersing

De RvC vervult zijn toezichthoudende rol ook door inzage 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 tweemaal 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.

6.9 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.

6.10 Beoordeling bestuurder

Jaarlijks vindt er een remuneratiegesprek plaats met de directeur-bestuurder. Door omstandigheden heeft dit gesprek over 2024 plaatsgevonden op 7 januari 2025.

6.11 Verantwoording van het beleid rondom de honorering

Per 1 mei 2018 is mevrouw Nolet benoemd en per 1 mei 2022 herbenoemd als directeur-bestuurder. De beloningen van de directeur-bestuurder en commissarissen vallen binnen de grenzen van de toepasselijke Wet Normering Bezoldigingen Topfunctionarissen (WNT).

Bezoldiging mevrouw C. Nolet

Datum in functie in 2024 (van / t/m):	1-1 / 31-12
Deeltijdfactor (in fte):	0,89
Periodiek betaalde beloning (belastbaar loon):	€ 95.404
Werkgeverslasten pensioen:	€ 14.817

In 2024 zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt aan de directeur-bestuurder. Ook zijn er in 2024 geen tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder geweest zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties.

6.12 Verslag vanuit de klankbordfunctie

Eén van de taken van de RvC is het vervullen van 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 zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De open communicatie bij WSN maakt dit ook mogelijk.

6.13 Over de raad van commissarissen

6.13.1 Algemeen kwaliteitsprofiel

De samenstelling van de RvC is gebaseerd op een profielschets. 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.

6.13.2 (her) Benoemingen

Meneer W.P. de Ridder is als RvC lid benoemd per 1.9.2018 voor een periode van 4 jaar. Op 1.9.2022 is hij herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Hij is na deze periode niet meer herbenoembaar.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

Meneer De Ridder is per 1.7.2024 benoemd als voorzitter van de RvC.

Mevrouw M.M.A van der Voort is als RvC lid (op voordracht van de huurders) benoemd per 23.5.2020 voor een periode van 4 jaar. Op 23.5.2024 is mevrouw Van der Voort herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Zij is na deze periode niet meer herbenoembaar.

Meneer W.W. Würdemann is op 1.7.2024 benoemd als commissaris voor een periode van 4 jaar. Daarna is hij nog voor een periode van 4 jaar herbenoembaar.

6.13.3 Samenstelling, taak en werkwijze

De raad van commissarissen bestaat uit drie leden en is als volgt samengesteld:

Dhr. E.J. Koeslag

Voorzitter tot 1.7.2024

Geboren: 23-5-1958

Datum herbenoeming: 15-7-2020

Afgetreden per 30.6.2024.

Deskundigheidsgebied: Vastgoed, Bestuurlijk

Beroep: Adviseur Vastgoed en Projectontwikkeling (directeur Interveni B.V.)

PE punten 2024: 5

Dhr. dr. W.P. de Ridder

Voorzitter

Geboren 1.5.1970

Datum herbenoeming: 1.9.2022

Aftredend in 2026 en niet herbenoembaar.

Beroep: Directeur en eigenaar Futures Studies BV

Deskundigheidsgebied: Financiën

Nevenfuncties:

Voorzitter RvT Stedelijk Gymnasium Leiden

Lid RvC De Goede Woning, Zoetermeer

Extern lid Audit Committee Ministerie van Justitie en Veiligheid

Lid RvT De Hartekamp Groep

PE punten 2024: 7

Mw. drs. M.M.A. van der Voort

Lid op voordracht van de huurders

Geboren 5.4.1978

Datum eerste benoeming: 23.5.2020

Datum herbenoeming: 23.5.2024 en niet herbenoembaar.

Beroep: Voorzitter college van bestuur NUOVO scholen.

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

Nevenfuncties:

Lid RvC Rabobank Amstel en Vecht

PE punten 2024: 5

Dhr. ir. W.W. Würdemann MBA MRICS

Lid

Geboren 4.9.1974

Datum eerste benoeming 1.7.2024

Beroep: Project- en Gebiedsontwikkelaar AM

Deskundigheidsgebied: vastgoed

Nevenfuncties:

Lid RvC Woonstichting Vryleve

Lid Beroepenveld commissie Build Environment Hoge School Arnhem Nijmegen

PE punten 2024: 5

6.13.4 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. De RvC volgt in 2024 de adviesregeling van de VTW. Dit komt op jaarbasis neer op € 14.880 voor de voorzitter en € 9.920 voor de overige commissarissen. De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg over 2024 in totaal € 34.720.

6.13.5 Integriteit en onafhankelijkheid

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

In 2024 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).



Besluiten genomen in de RvC vergaderingen 2024

Besluit	Toelichting
Governancestukken:	Goedkeuring RvC: - Rapportage bij melding misstanden 2024 (goedgekeurd RvC) - Treasurystatuut WSN (goedgekeurd RvC)
Begroting en beleidsuitgangspunten 2025	De RvC keurt de begroting en beleidsuitgangspunten 2025 goed.
Faseverslag Initiatiefase Beerstratenlaan	De RvC keurt het faseverslag Initiatiefase Beerstratenlaan goed.
Herbenoeming mevrouw M.M.A. van der Voort als lid RvC op voordracht van de huurders	De RvC herbenoemt mevrouw M.M.A. van der Voort als lid RvC op voordracht van de huurders.
Bod aan gemeente Nieuwkoop	De RvC gaat akkoord met het voorgestelde bod aan de gemeente Nieuwkoop.
RFBB	De RvC keurt het RFBB goed.
Benoeming de heer W.W. Würdemann	Per 1 juli 2024 is de heer Würdemann benoemd tot commissaris voor een periode van 4 jaar.
Benoeming de heer W.P. de Ridder tot voorzitter van de RvC	Per 1 juli 2024 is de heer W.P. de Ridder benoemd tot voorzitter van de RvC.
Rooster van aftreden	De RvC stelt het rooster van aftreden vast.
Verkoop Sassenoord	De RvC gaat akkoord met de verkoop van Sassenoord.
Faseverslag initiatief Buytewech	De RvC gaat akkoord met het faseverslag Initiatief Buytewech, met inachtneming van de in de vergadering gemaakte voorbehouden.
Faseverslag Aanbesteding Lindelaan	De RvC keurt het faseverslag Aanbesteding Lindelaan goed.
Koersplan 2024-2028	De RvC keurt het Koersplan 2024-2028 goed.
Faseverslag Initiatiefase Maarten Freeke Wije en S. van Capelweg	De RvC keurt het faseverslag Maarten Freeke Wije en S. van Capelweg goed.
Jaarverslag - jaarrekening 2023	De RvC keurt het jaarverslag 2023 (inclusief bestuursverslag, verslag van de Raad van Commissarissen, jaarrekening en volkshuisvestingsverslag) goed.
Accountantsverslag 2023	De RvC keurt het Accountantsverslag 2023 goed.
Treasuryjaarplan	De RvC keurt het Treasuryjaarplan goed en gaat akkoord met het aantrekken van leningen zoals in het jaarplan en liquiditeitsprognose T3 is opgenomen.
Opdrachtbevestiging accountant	De RvC geeft akkoord op de opdrachtbevestiging van de accountant.
Toezicht en Toetsingskader 2024	De RvC keurt het Toezicht en Toetsingskader 2024 goed.
Huurverhoging 2024	De RvC steunt het standpunt van de directeur-bestuurder en gaat akkoord met de voorgestelde huurverhoging 2024.
Managementletter 2023	De RvC gaat akkoord met de Managementletter 2023 inclusief de gemaakte opmerkingen.
Bezoldiging RvC 2024	De RvC heeft voor 2024 besloten het advies van de VTW in de klasse B te volgen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

6.13.6 Zelfevaluatie

De raad van commissarissen van WSN heeft in 2024 geen zelfevaluatie gehouden. Deze heeft plaatsgevonden op 7 januari 2025.

6.13.7 Vergaderingen en overleg

De RvC heeft in 2024 totaal 4 keer met het bestuur vergaderd. Tevens is er één strategiesessie geweest met de RvC, het bestuur en het MT van WSN.

De RvC kijkt met tevredenheid terug op het functioneren van WSN en spreekt zijn waardering uit voor de positieve inzet van de bestuurder, het management en medewerkers van WSN in 2024. De RvC stelt ook verheugd vast dat de samenwerking met de gemeente Nieuwkoop en de overige stakeholders goed is geweest. Ook Aw, WSW, accountant, huurders en andere belanghebbenden bevestigen dat WSN voldoet aan hun verwachtingen. WSN is een betrouwbare sociale verhuurder en partner in Nieuwkoop en verdient daarvoor onze waardering en complimenten.

De raad van commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop,

dr. W.P. de Ridder
Voorzitter RvC

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

ir. W.W. Würdemann MBA MRICS
Lid RvC



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **13/06/2025**.

Jaarrekening 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

Balans per 31 december 2024

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	Ref	2024	2023
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
- Overige immateriële vaste activa	1	225.654	235.327
		225.654	235.327
Vastgoedbeleggingen			
- Daeb vastgoed in exploitatie	2	206.299.918	188.444.606
- Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	2	39.193.633	32.882.349
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	3	33.397.294	32.845.986
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4	10.846.001	2.258.753
		289.736.846	256.431.694
Materiële vaste activa			
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5	696.409	725.466
		696.409	725.466
Financiële vaste activa			
- Latente belasting vordering	6	463.771	694.547
		463.771	694.547
Totaal vaste activa		291.122.680	258.087.034
Vlottende activa			
Voorraden			
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	7	-	-
- Overige voorraden	8	4.605	6.568
		4.605	6.568
Vorderingen			
- Vorderingen op huurders	9	203.692	73.790
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	10	246.730	-
- Overlopende activa	10	110.391	196.740
		560.813	270.530
Effecten			
Liquide middelen	11	1.551	1.551
	12	2.215.966	1.471.090
Totaal vlottende activa		2.782.935	1.749.739
Totaal activa		293.905.616	259.836.772

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Passiva

	Ref	2024	2023
Eigen vermogen			
- Algemene reserve	13	36.152.068	33.512.480
- Wettelijke reserve	13	225.654	235.327
- Herwaarderingsreserve	13	177.036.169	154.076.845
Totaal eigen vermogen		213.413.891	187.824.652
 Voorzieningen			
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14	-	569.345
Totaal voorzieningen		-	569.345
 Langlopende schulden			
- Leningen kredietinstellingen	15	47.157.872	38.245.323
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16	30.350.103	29.937.365
- Overige schulden	17	9.175	9.175
Totaal langlopende schulden		77.517.150	68.191.863
 Kortlopende schulden			
- Schulden aan kredietinstellingen	18	587.451	222.385
- Schulden aan leveranciers	19	837.621	1.155.351
- Belastingen en premies sociale verzekering	20	526.018	1.003.702
- Schulden ter zake van pensioenen	21	12.961	-
- Overige schulden	22	115.221	53.610
- Overlopende passiva	23	895.304	815.865
Totaal kortlopende schulden		2.974.575	3.250.912
 Totaal passiva		293.905.616	259.836.772

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Winst-en-verliesrekening over 2024

	Ref	2024	2023
Huuropbrengsten	26	8.874.493	8.730.848
Opbrengsten servicecontracten	27	353.780	444.945
Lasten servicecontracten	28	418.286-	458.100-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	29	786.435-	767.274-
Lasten onderhoudsactiviteiten	30	2.493.367-	2.851.734-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	31	527.809-	457.490-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.002.375	4.641.195
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	32	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	33	2.460.672	1.346.288
Toegerekende organisatiekosten	33	54.851-	54.741-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	33	1.778.144-	890.975-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		627.678	400.572
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34	725.448-	2.324.156-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34	22.920.685	6.786.369-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	34	138.570	289.279
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop	34	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		22.333.806	8.821.247-
Opbrengsten overige activiteiten	36	25.447	25.106
Netto resultaat overige activiteiten		25.447	25.106
Overige organisatiekosten	35	215.356	257.826
Leefbaarheid		53.773	48.994
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	95.785-	80.754-
Rentelasten en soortgelijke kosten	38	1.703.900	1.477.492
Saldo financiële baten en lasten		1.608.115	1.396.738
Resultaat voor belastingen		26.112.062	5.457.931-
Belastingen	39	522.823-	809.595-
Resultaat na belastingen		25.589.239	6.267.526-

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Kasstroomoverzicht over 2024

bedragen x € 1.000

2024

2024

2023

2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

Operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huren	8.857		8.733	
Vergoedingen	319		303	
Overige bedrijfsontvangsten	15		11	
Renteontvangsten	85		67	
Saldo ingaande kasstroom		9.276		9.114

Uitgaven:

Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	854-		725-	
Sociale lasten	131-		101-	
Pensioenlasten	123-		132-	
Onderhoudsuitgaven	2.045-		2.179-	
Overige bedrijfsuitgaven	1.694-		1.837-	
Renteuitgaven	1.542-		1.469-	
Verhuurderheffing	-		-	
Leefbaarheid externe uitgaven	7-		2-	
Vennootschapsbelasting	861-		487-	
Saldo uitgaande kasstromen		7.256-		6.931-

Kasstroom uit operationele activiteiten

2.020

2.182

(Des) investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaand bezit	2.140		395	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	375		965	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		2.515		1.360

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	9.092-		1.310-	
Verbeteruitgaven	3.644-		4.092-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	270-		669-	
Overige investeringen	27-		35-	
Externe kosten bij verkoop	46-		20-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		13.079-		6.126-

Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

10.564-

4.766-

Kasstroom uit (Des) investeringen

10.564-

4.766-

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	11.000		1.200	
---------------------------	--------	--	-------	--

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	1.710-		210-	
-----------------------------	--------	--	------	--

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

9.290

990

Mutatie liquide middelen

745

1.594-

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2024

Algemeen

Toegelaten instelling

Woningstichting Nieuwkoop, gevestigd te Nieuwkoop, De verbinding 10, 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 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

Toegepaste standaarden en modellen

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

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

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

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 50
d.d. 13/06/2025.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 52
d.d. 13/06/2025

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

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

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen 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.

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.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De uitgaven na eerste verwerking van een gekocht of zelf vervaardigd immaterieel vast actief worden toegevoegd aan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen en de uitgaven en de toerekening aan het actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor activering worden de uitgaven verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening.

De grondslagen voor de vaststelling en verwerking van bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder het kopje Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

Het geactiveerde bedrag aan gekochte software wordt volgens de lineaire methode afgeschreven in 7 jaar.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Versteegen accountants
en adviseurs B.V.

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 2022'). 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. 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.

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 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.

Grondslagen van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WSN en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

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 gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 54
d.d. 13/06/2025.

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, 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 belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van WSN. Hierbij geldt:
 - o de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - o de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Waarderingscomplex

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardemutaties

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

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

Waardering

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabel investering en herstructureringen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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.

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.

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 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 waardevermindervingsverliezen.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor (im) 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. 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.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

De voorraad woningen vanuit het bestaande bezit ter verkoop wordt gewaardeerd tegen de 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 nieuwbouw.

Bij groot onderhoudsprojecten (woningverbetering of herstructurering) wordt, in het geval per balansdatum sprake is van een feitelijke dan wel juridische investeringsverplichting waarbij de geschatte kostprijs van het project hoger is dan de geschatte toename van de marktwaarde, 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 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.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 59
d.d. 13/06/2025

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

verliesrekening.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 60
d.d. 13/06/2025.

Toegerekende organisatie-en financieringskosten

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 methode is 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 dekkinggraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

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

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

Ontslagvergoedingen

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

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

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 belasting-vordering 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.

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).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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

Bepaling reële waarden financiële instrumenten

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 marktvorwaarden 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

1 Immateriele vaste activa

	2024	2023
Stand per 1 januari		
- Verkrijgingsprijzen	257.528	167.346
- Cumulatieve afschrijvingen	22.201	-
- Boekwaarde	<u>235.327</u>	<u>167.346</u>
Mutaties in het boekjaar		
- Investerings	21.662	90.182
- Desinvesterings	-	-
- Afschrijvingen	31.335	22.201
- Afschrijvingen desinvesterings	-	-
- Saldo	<u>9.673-</u>	<u>67.981</u>
Stand per 31 december		
- Verkrijgingsprijzen	279.190	257.528
- Cumulatieve afschrijvingen	53.536	22.201
- Boekwaarde	<u>225.654</u>	<u>235.327</u>

Dit betreft investeringen ERP-pakket.

Vastgoedbeleggingen

2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2024 DAEB	2024 Niet-DAEB
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	66.693.063	23.312.116
Cumulatieve waardeveranderingen	121.751.543	9.570.233
Marktwaaarde	<u>188.444.606</u>	<u>32.882.349</u>
Mutaties in het boekjaar		
<i>Investerings</i>		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiele verkrijgingen)		
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	2.625.587	128.922
<i>Desinvesterings</i>		
Desinvesterings (voorraad bestemd voor) verkoop	1.508.598-	
Overboeking van DAEB naar Niet-DAEB	1.109.978-	1.109.978
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde)	17.848.301	5.072.384
Saldo	<u>17.855.312</u>	<u>6.311.284</u>
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	66.244.262	23.865.152
Cumulatieve waardeveranderingen	140.055.656	15.328.481
Marktwaaarde	<u>206.299.918</u>	<u>39.193.633</u>

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

Woningstichting Nieuwkoop heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Woningstichting Nieuwkoop bedraagt het validatie effect in corop regio Oost-Zuid-Holland conform de Fakton effectenrapportage d.d. 18 april 2025 -/- 1,1%.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 66
d.d. 13/06/2025.

De actuele waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijnde woongelegenheden is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde"). Hierbij heeft Woningstichting Nieuwkoop de basisversie gehanteerd. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeueniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. De som van de herwaarderingsreserve bedraagt € 161,4 miljoen.

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

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

De marktwaarde van de 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 waarderen marktwaarde' en kunnen bij toepassing van de basisversie in beperkte mate worden gewijzigd. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie onroerende zaken in exploitatie nader toegelicht.

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

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

De actuele waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, zijnde niet woongelegenheden, is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig 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 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 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 67
d.d. 13/06/2025

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.

Vrijheidsgraad:	BOG / MOG / ZOG	Parkeer-gelegenheden
- Schematische vrijheid	<i>niet toegepast</i>	<i>niet toegepast</i>
- Markthuurl (min-max)	€130-€180	€90-155
- Exit yield (min-max)	5,25% - 10,75%	6,5% - 8,5%
- Leegwaarde (min-max)	<i>niet toegepast</i>	€16.500-€30.000
- Disconteringsvoet (min-max)	6%-9,5%	6,25%-7%
- Mutatie en verkoopkans (min-max)	Na expiratie-datum 100%	5%-7%
- Onderhoud (min-max)	<i>niet toegepast</i>	€116-€261
- 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 markthuurl geldt dat de op complexniveau referenties heeft geraadpleegd uit de NVM-database. Taxateur acht een eigen inschatting beter passend.

Voor de mutatie- en verkoopkans is de vrijheidsgraad toegepast. De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

Voor de mutatie- en verkoopkans is de vrijheidsgraad toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.

Voor de exityield acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.

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 2024 beter passend.

Veronderstellingen naar categorie

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

- * Woongelegenheden: 6,39%
- * Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 6,83%
- * Parkeergelegenheden: 7,00%
- * Intramuraal zorgvastgoed: 6,00%

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 27. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 3 gesplitst in 2 DAEB en 1 niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 1.083.000; de boekwaarde van deze woningen bedraagt € 769.000.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 68
d.d. 13/06/2025

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: €142.735.849. WSN heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 702	€ 976
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.801	€ 2.728
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.145	€ 1.243
4	Aantal verhuureenheden met EFG-label	41	3
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	0	0

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van WSN is als volgt: Een groot deel van onze complexen verhuren we voor 80% of 90% van de maximale waarde. Vaak adverteren we de woningen met 'passend toewijzen'. Dit betekent dat we de woning aanbieden voor 80/90% van de maximale huur, maar de huurprijs aftoppen als het inkomen lager is. Passend toewijzen houdt in dat huishoudens met een inkomen van maximaal de grens voor passend toewijzen, een woning met een huur van maximaal de aftoppingsgrens moet worden toegewezen. De gemiddelde huurprijs van onze sociale huurwoningen (DAEB) eind 2024 is 60 % 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 89 % van het WWS zit. Door naleving van de passend toewijzen regels is het niet altijd mogelijk om de streefhuur te realiseren. Daarom is in de beleidswaarde uitgegaan van een realisatiegraad van 77% van de vastgestelde streefhuur, gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over de afgelopen jaren.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht WSN conditiemetingen overeenkomstig NEN 2767. WSN hanteert een periodieke actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen. De planning gebaseerd op de conditiemeting heeft namelijk slechts een betrouwbaarheid van 3 jaar. Vanaf het 4e jaar bepalen theoretische cycli de planning. In 2025 worden de conditiescores voor het gehele bezit opnieuw bepaald middels inspecties. De huidige conditiescores zijn verlopen. Gekozen is daarom voor de begroting 2025 en verder uit te gaan van de gemiddelde onderhoudsuitgaven in de sector.

Inmiddels is ook de keuze gemaakt voor een ander softwarepakket dat een integrale meerjarenonderhoudsplanning faciliteert. Binnen dit pakket worden de onderstaande onderdelen ten behoeve van een integrale onderhoudsaanpak geadministreerd.

- Planmatig onderhoud
- Investerings
- Contracten
- Vraag gestuurd/woning gebonden onderhoud
- Niet planmatig onderhoud

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 69
d.d. 13/06/2025

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende theoretische cycli voor vervangen:

Uitgangspunten	Periodiciteit
<i>Schilderwerk</i>	
Hout	1x per 6 jaar
Hout vervolgsysteem	1x per 3 jaar
<i>Onderhoud aan installaties</i>	
CV	1x per 18 jaar
MV	1x per 18 jaar
<i>Dak vervanging</i>	
Keramische pannen	1x per 54 jaar
Beton pannen	1x per 42 jaar
Bitumineus	1x per 48 jaar
Kunststof	1x per 36 jaar
Riet	1x per 36 jaar
Zink	1x per 42 jaar
Voegwerk	1x per 48 jaar
Kozijnvervanging	1x per 48 jaar
Keukens	1x per 20 jaar op aanvraag en bij mutatie
Badkamers	1x per 20 jaar op aanvraag en bij mutatie
Toiletten	1x per 20 jaar op aanvraag en bij mutatie

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex. De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

- o Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
- o Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting.

EFG-Label

Alle woningen met een E,F of G label zijn opgenomen in de Investeringsplanning Groot Onderhoud. Er is dus geen correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting.

Achterstallig Onderhoud

In de marktwaaarde in verhuurde staat is geen achterstallig onderhoud ingerekend.

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
Gemiddelde streefhuur per maand	+ €25	€ 5.234.310
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	+ €100	-/- € 4.128.742
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	+ €100	-/- € 4.128.742
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-/- € 14.529.940

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

2024

Stand per 1 januari

Contractprijs (verkochte woningen)	17.919.215
Cumulatieve waardeveranderingen	14.926.771
Boekwaarde per 1 januari	<u>32.845.986</u>

Mutaties in het boekjaar

Investerings	-
Desinvestering (Terugkoop t.b.v. vrije verkoop)	249.600-
Waardeveranderingen	800.908
Overboeking naar voorraad	-
Saldo	<u>551.308</u>

Stand per 31 december

Contractprijs (verkochte woningen)	17.751.415
Cumulatieve waardeveranderingen	15.645.879
Boekwaarde per 31 december	<u>33.397.294</u>

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2024 108 (2023:109). De condities waaronder de transacties hebben plaatsgevonden betreffen KoopGarant, KoopComfort en MVE.

Koopgarant

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2024 91 (2023: 92) 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 2024 1 (2023:1) 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 2024 nog 16 (2023: 16) zogenaamde MVE ®-woningen verkocht onder MVE voorwaarden. Bij 8 (2023:8) van deze woningen heeft WSN een onderhoudsverplichting. Voor al de woningen geldt de ook bij KoopGarant genoemde voorwaarde tot terugkoop bij aanbidding en afspraken inzake winst- en verliesdeling op een dergelijk moment.

De mutatiegraad van de onder voorwaarden verkochte woningen in 2024 was 0,92% (2023: 2,68%).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 71
d.d. 13/06/2025.

4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024	2023
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	3.900.426	1.883.341
Cumulatieve waardevermindering	1.641.673-	-
Boekwaarde per 1 januari	2.258.753	1.883.341
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	9.159.925	2.017.085
Waardeveranderingen	-	-
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Overboeking van voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	572.677-	1.641.673-
Saldo	8.587.248	375.412
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	13.060.351	3.900.426
Cumulatieve waardevermindering	2.214.350-	1.641.673-
Boekwaarde per 31 december	10.846.001	2.258.753

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

5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Stand per 1 januari			
- Verrijgingsprijzen	816.510	119.279	935.789
- Cumulatieve afschrijvingen	144.534	65.789	210.323
- Boekwaarde	671.976	53.490	725.466
Mutaties:			
- Investerings		5.654	5.654
- Desinvesteringen		-	-
- Afschrijvingen	23.264-	11.446-	34.710-
- Afschrijvingen desinvesteringen		-	-
- Saldo	23.264-	5.792-	29.056-
Stand per 31 december			
- Verrijgingsprijzen	816.510	124.933	941.443
- Cumulatieve afschrijvingen	167.798	77.235	245.033
- Boekwaarde	648.712	47.698	696.409

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

6 Financiële vaste activa

	Latente belasting vordering
stand per 1 januari	694.547
- mutaties:	
- afschrijving	235.254-
- onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.478
stand per 31 december	<u><u>463.771</u></u>

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 overgang van de partiële vrijstelling naar de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is geregeld in een (2e) vaststellingsovereenkomst tussen woningcorporaties en de Belastingdienst (de zogenaamde VSO2). Naast afspraken over de openingsbalanswaardering bevatte de VSO2 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal sectorspecifieke gevallen zoals projectontwikkeling. De VSO2 is door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd. In overleg met onze fiscaal adviseur is vastgesteld dat dit geen impact heeft op de vpb-positie van WSN.

Vastgoed dat Woningstichting Nieuwkoop al op 1 januari 2008 bezat wordt 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.

De latente belastingpositie is berekend over verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van de waardering van vastgoedbezit en 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. Om de latenties contant te maken is de gemiddelde rente op externe financiering ad 3,77% minus de vennootschapsbelasting gehanteerd. Dit levert een tarief op van 2,80%.

Waarderingsverschillen:	Commercieel	Fiscaal	Vershil	Vershil x % VPB	Contante waarde
- Vastgoedbeleggingen in exploitatie: Afschrijvingsfaciliteit	6.682.232	9.233.384	2.551.152	658.197	469.393
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie: bedrijfsgebouwen	648.712	626.921	-21.791	-5.622	-5.622
Totaal	7.330.944	9.860.305	2.529.361	652.575	463.771

Vastgoedbeleggingen in exploitatie: Afschrijvingsfaciliteit

De afschrijvingsfaciliteit 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 € 0,5 miljoen (2023: € 0,7 miljoen) op basis van een tarief van 25,8%.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie: bedrijfsgebouwen

In de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' bevindt zich een waarderingsverschil waarbij de fiscale waarde van de bedrijfsgebouwen hoger is dan de boekwaarde. De latentie is gewaardeerd op 25,8% van het waarderingsverschil.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 73
d.d. 13/06/2025

Vlottende Activa

7 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2024	2023
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
	-	-

Deze post heeft betrekking op de voorraad woningen ultimo boekjaar. Het aantal bedraagt 0 (2023: 0).

8 Overige voorraden

	2024	2023
Voorraad materialen	4.605	6.568
	4.605	6.568

Vorderingen

9 Vorderingen op huurders

	2024	2023
Vorderingen op huurders	259.842	161.068
Af: voorziening wegens oninbaarheid	56.150-	87.278-
	203.692	73.790

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

10 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
Omzetbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting	246.730	-
	246.730	-

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

10 Overlopende activa

	2024	2023
Overige	110.391	196.740
	110.391	196.740

Overlopende activa bestaat uit facturen die betaald zijn in 2024 maar betrekking hebben op 2025 € 36K en nog te ontvangen bedragen € 74K.

Onder de overlopende activa zijn geen openstaande vorderingen uit leningen en voorschotten ten behoeve van commissarissen opgenomen. Onder de overlopende activa zijn er geen openstaande vorderingen uit leningen maar wel een vordering op de bestuurder opgenomen (€ 1K). De overlopende activa zullen naar verwachting afgewikkeld worden binnen één jaar.

11 Effecten

	2024	2023
WoningNet Holland Rijnland	1.551	1.551
	1.551	1.551

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 (2023: € 1.648). De effecten zijn niet geblokkeerd als onderpand voor verleende bankkredieten.

12 Liquide middelen

	2024	2023
Vrij opneembare banktegoeden	2.215.966	1.348.385
Spaartegoeden	0	122.705
	2.215.966	1.471.090

WSN beschikt per 31 december 2024 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 74
d.d. 13/06/2025.

13 Eigen vermogen

	Wettelijke reserve	Herwaarderings reserve	Overige reserve	Totaal
stand per 1 januari 2023	167.346	162.542.505	31.382.327	194.092.178
mutatie herwaardering	-	8.090.637-	8.090.637	-
realisatie herwaardering verkopen	-	375.023-	375.023	-
resultaat boekjaar	-	-	6.267.526-	6.267.526-
Mutatie wettelijke reserve	67.981	-	67.981-	-
stand per 31 december 2023	235.327	154.076.845	33.512.480	187.824.652
mutatie herwaardering	-	23.627.183	23.627.183-	-
realisatie herwaardering verkopen	-	667.859-	667.859	-
Mutatie wettelijke reserve	9.673-	-	9.673	-
resultaat boekjaar	-	-	25.589.239	25.589.239
Stand per 31 december 2024	225.654	177.036.169	36.152.068	213.413.891

Voor VOV-woningen is in de herwaardering een bedrag opgenomen van € 15.645.879
Er is een wettelijke reserve opgenomen inzake investeringen in immateriele vaste activa.

Resultaatbestemming

De raad van commissarissen heeft besloten het resultaat na belastingen over het boekjaar 2024 ad € 25.589.240 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Beleidswaarde

Per 31 december 2024 is in totaal € 161,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 139,1 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 € 109 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Toegelaten instelling. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming en de bestemming van het eigen vermogen

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

14 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2024	2023
stand per 1 januari	569.345	2.732.941
Toevoeging ten laste van het resultaat	572.677	2.171.690
Onttrekking	569.345-	2.693.613-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	572.677-	1.641.673-
stand per 31 december	-	569.345

De voorziening wordt naar verwachting binnen 1 jaar afgewikkeld.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Langlopende schulden

15 Leningen kredietinstellingen

	2024	2023
Stand per 1 januari van leningen overheid en kredietinstellingen	37.947.374	36.957.374
Mutaties:		
- Nieuw opgenomen leningen	11.000.000	1.200.000
- Aflossingen	1.710.000-	210.000-
Saldo	9.290.000	990.000
- Aflossing komend jaar	575.000-	210.000-
Stand per 31 december van leningen overheid en kredietinstellingen	46.662.374	37.737.374

Stand per 1 januari agio op leningen	520.334	532.653
Mutaties:		
- Aflossingen	12.385-	12.319-
- Agio op nieuwe leningen		
Saldo	12.385-	12.319-
- Aflossing komend jaar	12.451-	12.385-
Stand per 31 december agio-leningen	495.498	507.949
Totaal stand per 31 december leningen kredietinstellingen	47.157.872	38.245.323

	2024	2023
De looptijd van de totale leningportefeuille is als volgt:		
< 1 jaar (opgenomen onder kortlopende schulden)	587.451	222.385
1-5 jaar	6.650.474	3.190.206
> 5 jaar	40.507.398	35.055.117
	47.745.323	38.467.708

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	30.567.373
Variabel rentende leningen	800.000
Agio op de leningen	507.949
Basisrenteleningen	15.870.000
Stand per 31 december 2024	47.745.323

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 (zogenheten roll-over leningen) is gebaseerd op 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van 0,465% 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 0,09% en 0,19%.

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2024 uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 3,77% (2023: 3,99%).

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 76
d.d. 13/06/2025

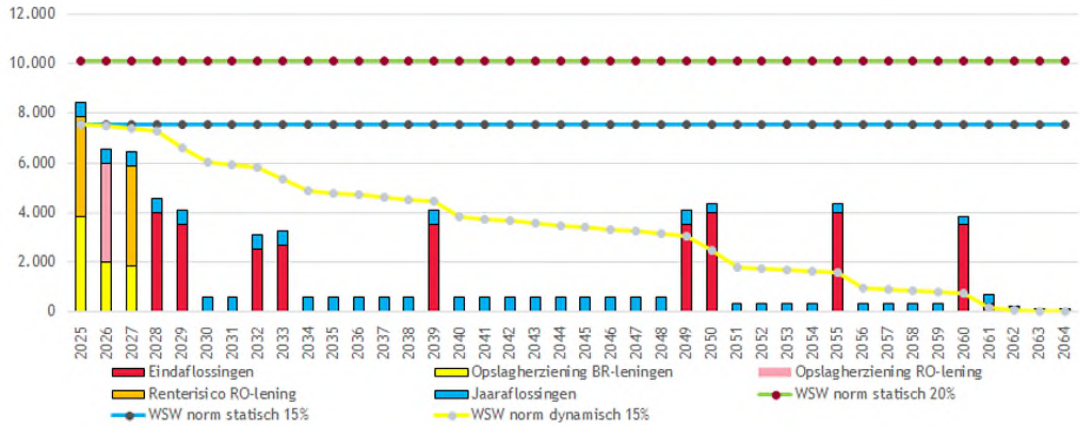
Renterisico bij herfinanciering

Vanaf 17 december 2024 is een geactualiseerd gezamenlijk beoordelingskader (GB) Aw/WSW van kracht. Op basis hiervan zal in 2025 de financieringsstrategie 2022-2024 worden geactualiseerd. 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 2024 (* € 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 2024 was € 0,8 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 statische 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 Bank	Fixe-basisrente	€ 4.000.000	2 juli 2025	0,15%, periode 1 jaar
NWB Bank	Lin.-basisrente	€ 3.700.000	2 juli 2025	0,19%, periode 4 jaar
NWB Bank	Fixe-basisrente	€ 4.000.000	1 oktober 2026	0,09%, periode 4 jaar
NWB Bank	Lin.-basisrente	€ 3.740.000	1 september 2027	0,19%, periode 4 jaar

Herfinancieringsrisico

Op basis van het GB Aw/WSW heeft de toetsing van het herfinancieringsrisico plaatsgevonden op basis van een maximaal en minimaal risico (het wel/niet meenemen van de risicopositie basisrente-leningen). Hierbij scoort WSN in lijn met de Financieringsstrategie 2022-2024 een herfinancieringsrisico: 'Midden'. In de eerstvolgende 5 jaren bestaat uitsluitend het risico dat een in 2028 te vervallen rolloverlening niet opnieuw gefinancierd kan worden.

Tegenpartijrisico

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

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG)	17.216.657
Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB)	24.528.666
Stichting Pensioenfonds Werk en (re)integratie	6.000.000
Stand per 31 december 2024	47.745.323

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. Naast deze twee banken is in 2024 een lening aangetrokken bij de Stichting Pensioenfonds Werk en (re)integratie. Het tegenpartijrisico is hiermee beperkt.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 25,4 jaar (2023: 23,9 jaar).

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

Actuele waarde

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2024 € 61,3 miljoen (2023: € 49,2 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van de 6 maands euribor-renteswap curve (2023: idem). De boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 47,7 miljoen (2023: € 38,5 miljoen).

Leningen met uitgestelde storting

Per 31 december 2024 heeft WSN geen leningen met uitgestelde storting na 2024 afgesloten (2023: evenmin leningen met uitgestelde storting).

16 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkopen onder voorwaarden

	2024
stand per 1 januari	29.937.365
mutaties	
- Terugkoop verplichting vervallen ivm gerealiseerde terugkopen	229.150-
- Waardemutatie terugkoopverplichting	641.888
stand per 31 december	<u>30.350.103</u>

Woningstichting Nieuwkoop heeft ultimo 2024 uit hoofde van de regeling Koopgarant, Koopcomfort en MVE een terugkoopverplichting inzake 108 (2023: 109) 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.

17 Overige schulden

	2024
Overige schulden	9.175
Af: Aflossingsverplichting komend jaar	-
Stand per 1 januari 2024	9.175
Mutaties boekjaar:	
- Ontvangen waarborgsommen	-
- Terugbetaalde waarborgsommen	-
Stand per 31 december 2024	<u>9.175</u>
Af: Kortlopende deel per 31 december 2024	-
Langlopende deel per 31 december 2024	<u>9.175</u>
Looptijd van:	
- Niet langer dan 1 jaar	-
- Tussen 1 en 5 jaar	9.175
- Langer dan 5 jaar	-

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Kortlopende schulden

	2024	2023
18 Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopend deel van langlopende schulden	587.451	222.385
	587.451	222.385

19 Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers	837.621	1.155.351
	837.621	1.155.351

20 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	488.163	660.947
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	37.855	21.027
Vennootschapsbelasting	-	321.728
	526.018	1.003.702

De vennootschapsbelasting is toegelicht bij de VPB-last in de Winst- en Verliesrekening.

21 Schulden ter zake van Pensioenen

12.961	-
---------------	---

22 Overige schulden

Schuld verlofdagen	54.222	52.560
Overige	60.999	1.050
	115.221	53.610

Onder de post overige zitten diverse posten waaronder €58K te betalen aan VVE's en nog uit te betalen loon van €3K.

23 Overlopende passiva

Niet vervallen rente op leningen	672.421	511.359
Vooruitontvangen huren	29.786	37.349
Overige	193.097	267.157
	895.304	815.865

Onder de post overige zitten diverse nog te betalen kosten waaronder kosten onderhoudskosten €134K, diverse bedrijfskosten €10K, accountantskosten €40K, en overige €9K.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

24 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

Kredietrisico

De toegelaten instelling loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa bedraagt € 0 miljoen (2023: € 0 miljoen), zijnde deelnemingen en vorderingen op deelnemingen en overige financiële vaste activa. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 0,3 miljoen (2023: € 0,3 miljoen).

Kredietmitigerende aspecten

De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de vorderingen op huurders ad € 204 duizend (2023: € 74 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 2024 € 61,3 miljoen (2023: € 49,2 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebruikmakend van een disconteringsvoet van de 6 maands euribor-renteswap curve (2023: idem). De boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 47,7 miljoen (2023: € 38,5 miljoen).

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

Valutarisico

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

Prijrisico

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 80
d.d. 13/06/2025.

25 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige garanties.

Woningstichting Nieuwkoop heeft geen hoofdelijke aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties en overige

Borgstelling

Per 31 december 2024 zijn er geen borgstellingen verstrekt (2023: 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 2023 wordt in de kosten opgenomen en een mogelijke obligolening met een saldo bij de leningen u/g.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% 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 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 11.775) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 1 miljoen per 31 december 2024 (€ 1 miljoen per 31 december 2023)

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.

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 0,465 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 2024 heeft Woningstichting Nieuwkoop € 0,8 miljoen hiervan opgenomen. Woningstichting Nieuwkoop heeft het recht om nog € 3,2 miljoen op te nemen.

Investeringsverplichtingen

WSN is per 31 december 2024 € 4.094.204 (2023: € 11.894.616) verplichtingen richting leveranciers voor nieuwbouw-projecten en groot onderhoud aangegaan.

Claims

Tegen Woningstichting Nieuwkoop zijn geen claims ingediend.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Bedrijfsopbrengsten

Alle opbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland

26 Huuropbrengsten	2024	2023
Netto huur	9.005.665	8.812.882
Huurderving wegens leegstand	125.122-	64.144-
Huurderving wegens oninbaarheid	6.050-	17.890-
	<u>8.874.493</u>	<u>8.730.848</u>
Huurderving in % van de nettohuur	1,39%	0,73%
Huurachterstand in % van de nettohuur	2,89%	1,83%

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

In 2024 is de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op 5,3 procent.

In 2024 geldt de huursombenadering. Vanaf 1 januari 2024 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal looninflatie stijgen +/- 0,5%. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging. De huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen is niet opgenomen in de huursom. Huurders met een lager inkomen en een hoge huurprijs hebben in 2023 en 2024 recht op een eenmalige huurverlaging.

Het looninflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2024 is 5,8% (2023: 3,1%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2024 dus 5,3% (2023: 2,6%).

27 Opbrengsten servicecontracten	2024	2023
Servicecontracten	277.575	258.872
Onderhoudsservice	33.319	33.216
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	2.428-	4.231-
Te verrekenen met bewoners	45.314	157.088
	<u>353.780</u>	<u>444.945</u>

Alle serviceopbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

28 Lasten servicecontracten	2024	2023
Servicekosten	389.171	423.340
Onderhoudsservice	29.115	34.760
	<u>418.286</u>	<u>458.100</u>

29 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	744.350	742.860
Overig	42.085	24.414
	<u>786.435</u>	<u>767.274</u>

30 Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
Klachtenonderhoud	807.327	860.019
Mutatieonderhoud	307.499	193.840
Planmatig onderhoud	642.689	1.063.501
Toegerekende organisatiekosten	735.851	734.375
	<u>2.493.367</u>	<u>2.851.734</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

31 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
Belastingen exploitatie	456.826	394.285
Verhuurderheffing	-	-
Erfpacht	97	97
Verzekeringen	45.418	41.859
Contributies (Aedes)	10.798	10.345
Algemeen beheerkosten VVE	14.670	10.904
	<u>527.809</u>	<u>457.490</u>

32 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2023	2022
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

33 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2024	2023
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.525.001	1.359.625
Directe verkoopkosten	<u>64.329-</u>	<u>13.337-</u>
Opbrengst vastgoedportefeuille	<u>2.460.672</u>	<u>1.346.288</u>
Toegekende organisatiekosten	54.851-	54.741-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>1.778.144-</u>	<u>890.975-</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>627.678</u>	<u>400.572</u>

In 2024 zijn er 2 woningen verkocht (2023: 4), waarvan, 1 uit exploitatie (2023:1) en 1 teruggekochte VOV-woning (2023: 3). Daarnaast is er in 2024 één zorgcomplex verkocht met 8 woningen (2023: 0).

34 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	2024	2023
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	572.677-	2.171.690-
Toegekende organisatiekosten	<u>152.771-</u>	<u>152.466-</u>
	<u>725.448-</u>	<u>2.324.156-</u>

34 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
DAEB vastgoed in exploitatie	17.848.301	6.274.224-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.072.384	512.145-
	<u>22.920.685</u>	<u>6.786.369-</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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

34 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht

	2024	2023
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV activa	800.908	1.638.006
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV passiva	641.888-	1.295.609-
Waardeverandering als gevolg van terugkoop	20.450-	53.118-
	<u>138.570</u>	<u>289.279</u>

De niet-gerealiseerde waardemutatie vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt met name veroorzaakt door de positieve waarde ontwikkeling van deze portefeuille. In 2024 bedraagt deze positieve waarde ontwikkeling in totaal 2,62% (2023: 5,49%) voor een bedrag van € 159.020 (2023: € 367.772). De terugkoop in 2024 van in totaal 1 woning heeft geresulteerd in een resultaat van € 20.450 negatief.

35 Overige organisatiekosten

	2024	2023
Totale organisatiekosten te verdelen	1.931.369	1.927.504
Af: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	744.350-	742.860-
Af: toegerekende organisatiekosten onderhoud	735.851-	734.379-
Af: toegerekende organisatiekosten nieuwbouw	152.771-	152.466-
Af: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	54.851-	54.741-
Af: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	46.739-	46.646-
	<u>196.806</u>	<u>196.413</u>
Bijdrage heffing Autoriteit woningcorporaties	6.774	6.291
Obligohedding	11.775	55.122
Totaal overige organisatiekosten	<u>215.356</u>	<u>257.826</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.

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

Lonen en Salarissen

	2024	2023
Salarissen	854.275	724.545
Sociale lasten	130.811	100.940
Pensioenlasten	104.520	89.674
Overige personeelskosten	39.560	39.473
	<u>1.129.166</u>	<u>954.632</u>

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren 12,0 (2023: 10,7). Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

	2024	2023
Management	0,9	0,9
Exploitatie	7,4	6,4
Administratie	2,8	2,8
Overige	0,9	0,7
	<u>12,0</u>	<u>10,7</u>

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Nieuwkoop is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- 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:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). 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 ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Afschrijvingen op materiele vaste activa en immateriele vaste activa

2024

2023

Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie
Immateriele vaste activa

34.710

35.287

31.335

22.201

66.045

57.488

36 Opbrengst overige activiteiten

2024

2023

Opbrengst overige activiteiten

25.447

25.106

Netto resultaat overige activiteiten

25.447

25.106

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

37 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

2024

2023

Rente op overige financiële vaste activa

95.785

80.754

Overige opbrengsten

-

-

95.785

80.754

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

38 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Leningen overheid en kredietinstellingen	1.703.900	1.477.492
Rente overig	-	-
	<u>1.703.900</u>	<u>1.477.492</u>

39 Belastingen

	2024	2023
Acute belastingen boekjaar	292.047-	759.656-
Acute belastingen voorgaande jaren	-	-
Mutatie latente belastingen	230.776-	49.939-
	<u>522.823-</u>	<u>809.595-</u>

Acute belastingen boekjaar

De acute belastingen zijn als volgt bepaald:

Resultaat vóór belastingen:	26.112.062	5.457.931-
· Afschrijvingen	191.743-	248.021-
· Verkoopresultaat bestaand bezit	1.070.166-	14.914-
· Onderhoudskosten	1.417.605-	-
· Waardeveranderingen	22.486.578-	8.821.247
· Toegerekende organisatiekosten nieuwbouw aan waardeveranderingen	-	152.466-
· Fiscaal toegerekende rente onroerde zaken in ontwikkeling	52.355	5.759
· Vestia	-	-
· Gebruik herinvesteringsreserve	373.426-	352.631-
· Overige tijdelijke en permanente verschillen	-	-
Totaal permanente en tijdelijke verschillen	<u>25.487.163-</u>	<u>8.058.974</u>
Verliesverrekening	-	-
Belastbaar bedrag	<u>624.899</u>	<u>2.601.043</u>
Bij: Niet aftrekbare rente i.v.m. ATAD1	555.760	390.979
Bij: Beperkt aftrekbare kosten	5.600	5.100
Af: KIA	1.583-	-
Belastbaar bedrag ter bepaling vennootschapsbelasting boekjaar	<u>1.184.676</u>	<u>2.997.122</u>
Acute belastingen boekjaar	292.047-	759.656-

40 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

41 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 Accountants 2024	Verstegen Accountants 2024 overig	Verstegen Accountants totaal 2024
Onderzoek van de jaarrekening (Verstegen Accountants)	62.872	-	62.872
Andere controle opdrachten (Verstegen Accountants)	3.170	-	3.170
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	6.050	6.050
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>66.042</u>	<u>6.050</u>	<u>72.092</u>
	Verstegen Accountants 2023	Verstegen Accountants 2023 Overig	Verstegen Accountants totaal 2023
Onderzoek van de jaarrekening (Verstegen Accountants)	55.557	-	55.557
Andere controle opdrachten (Verstegen Accountants)	3.001	-	3.001
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	7.099	7.099
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>58.558</u>	<u>7.099</u>	<u>65.657</u>

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2024 (2023) zijn verricht.

42 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

43 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De bezoldiging van het bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2024 is als volgt:

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

Functie (functienaam)	C. Nolet Directeur- bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	88,889%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	95.404
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.817
Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	<u>110.221</u>

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum 110.222

Vergelijkende cijfers 2023

In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-23
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-23
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	88,889%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	91.469
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.279
Totaal bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	<u>105.748</u>

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum 105.778

Toezichthoudende topfunctionarissen

Functie (functienaam)	W.P. de Ridder Voorzitter RvC en lid RvC	M.M.A. van der Voort Vice-voorzitter RvC	W. Würdemann Lid RvC	E.J. Koeslag Voorzitter RvC
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	1-jul-24	1-jan-24
In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24	30-jun-24
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<u>12.400</u>	<u>9.920</u>	<u>4.960</u>	<u>7.440</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.517	12.400	6.234	9.300

Vergelijkende cijfers 2023

Totale bezoldiging in het kader van de WNT	<u>9.520</u>	<u>9.520</u>	<u>14.280</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.900	11.900	17.850

Toelichting

De raad van commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting Woningstichting Nieuwkoop ingedeeld in Klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het bestuur van € 124.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de raad van commissarissen bedraagt € 18.600 en voor de overige leden van de raad van commissarissen € 12.400. Deze maxima worden niet overschreden.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

 Verstegen accountants en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 88
d.d. 13/06/2025

44 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 ratobenadering (op basis van aantallen en een kostenfactor). De kostenfactor is over het algemeen voor alle woningen gelijk (vergelijkbare verhuureenheden tellen als één kostenfactor). Op grond van specifieke kenmerken (onderhoud, omvang etc.) van het bezit hebben sommige objecten een lagere of hogere kostenfactor. Na scheiding is er tevens een gescheiden balans. Een deel van de kosten en opbrengsten kan hierdoor direct in plaats van via verdeelsleutels worden toegerekend.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Balans DAEB per 31 december 2024

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	2024	2023
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
- Overige immateriële vaste activa	225.654	235.327
	225.654	235.327
Vastgoedbeleggingen		
- Daeb vastgoed in exploitatie	206.299.918	188.444.606
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	24.041.901	23.714.139
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.846.001	2.258.753
	241.187.820	214.417.498
Materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	696.409	725.466
	696.409	725.466
Financiële vaste activa		
- Latente belasting vordering	214.299	433.724
- Netto vermogenswaarde niet-Daeb	40.982.984	35.589.186
	41.197.283	36.022.910
Totaal vaste activa	283.307.167	251.401.200
Vlottende activa		
Vorraden		
- Overige voorraden	4.605	6.568
	4.605	6.568
Vorderingen		
- Vorderingen op huurders	195.792	68.441
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	324.953	-
- Overlopende activa	110.391	196.740
	631.136	265.181
Effecten	1.551	1.551
Liquide middelen	998.284	91.113
Totaal vlottende activa	1.635.577	364.412
Totaal activa	284.942.743	251.765.612

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Passiva

	2024	2023
Eigen vermogen	213.413.893	187.824.652
Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	549.344
Totaal voorzieningen	-	549.344
Langlopende schulden		
- Leningen kredietinstellingen	47.157.872	38.245.323
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.434.469	21.220.675
Totaal langlopende schulden	68.592.341	59.465.998
Kortlopende schulden		
- Interne Lening	-	800.000
- Schulden aan kredietinstellingen	587.451	222.385
- Schulden aan leveranciers	837.621	1.155.351
- Belastingen en premies sociale verzekering	526.018	896.111
- Schulden ter zake van pensioenen	11.406	-
- Overige schulden	108.714	47.303
- Overlopende passiva	865.300	804.468
Totaal kortlopende schulden	2.936.509	3.925.618
Totaal passiva	284.942.743	251.765.612

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2024

	2024	2023
Huuropbrengsten	7.318.031	7.264.158
Opbrengsten servicecontracten	300.599	394.060
Lasten servicecontracten	413.685-	407.214-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	693.542-	674.697-
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.136.061-	2.365.126-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	455.708-	396.981-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.919.633	3.814.199
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.461.277	390.518
Toegerekende organisatiekosten	48.345-	48.127-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.778.144-	274.756-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	634.789	67.634
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	707.328-	2.285.734-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.438.282	6.274.224-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	113.968	264.107
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.844.922	8.295.851-
Opbrengsten overige activiteiten	20.284	20.129
Netto resultaat overige activiteiten	20.284	20.129
Overige organisatiekosten	191.199	233.340
Leefbaarheid	46.483	43.084
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	86.091-	72.557-
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.703.900	1.477.492
Saldo financiële baten en lasten	1.617.809	1.404.936
Resultaat voor belastingen	20.564.138	6.075.250-
Belastingen	368.696-	623.079-
Resultaat deelnemingen	5.393.799	430.794
Resultaat na belastingen	25.589.241	6.267.535-

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Kasstroomoverzicht DAEB over 2024

bedragen x € 1.000

2024

2024

2023

2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

Operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huren	7.301		7.279	
Vergoedingen	266		252	
Overige bedrijfsontvangsten	9		6	
Renteontvangsten	75		59	
Saldo ingaande kasstroom		7.652		7.596

Uitgaven:

Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	752-		638-	
Sociale lasten	115-		89-	
Pensioenlasten	108-		116-	
Onderhoudsuitgaven	1.760-		1.801-	
Overige bedrijfsuitgaven	1.544-		1.647-	
Renteuitgaven	1.550-		1.469-	
Verhuurderheffing	-		-	
Leefbaarheid externe uitgaven	5-		2-	
Vennootschapsbelasting	688-		392-	
Saldo uitgaande kasstromen		6.522-		6.154-

Kasstroom uit operationele activiteiten

1.130

1.442

(Des) investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaand bezit	4.181		982	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		4.181		982

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur	9.092-		1.310-	
Verbeteruitgaven	3.493-		3.885-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	270-		275-	
Overige investeringen	27-		35-	
Externe kosten bij verkoop	11-		11-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		12.893-		5.515-

Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

8.712-

4.534-

FVA

Ontvangsten verbindingen			800	
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		-		800

Kasstroom uit (Des) investeringen

8.712-

3.734-

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	11.000		1.200	
---------------------------	--------	--	-------	--

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	1.710-		210-	
Aflossing ongeborgde leningen	800-		-	

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

8.490

990

Mutatie liquide middelen

907

1.302-

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 93
d.d. 13/06/2025.

Balans niet-DAEB per 31 december 2024

in euro's, na resultaatbestemming

Activa

	2024	2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
- Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	39.193.633	32.882.349
- Onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	9.355.393	9.131.848
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
	48.549.026	42.014.197
Financiële vaste activa		
- Latente belasting vordering	249.472	260.823
	249.472	260.823
Totaal vaste activa	48.798.498	42.275.020
Vlottende activa		
Voorraden		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
	-	-
Vorderingen		
- Interne lening	-	800.000
- Vorderingen op huurders	7.900	5.349
	7.900	805.349
Liquide middelen	1.217.682	1.379.977
Totaal vlottende activa	1.225.582	2.185.326
Totaal activa	50.024.080	44.460.346

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Passiva

	2024	2023
Eigen vermogen	40.982.984	35.589.186
Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	20.001
Totaal voorzieningen	-	20.001
Langlopende schulden		
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.915.633	8.716.690
- Overige schulden	9.175	9.175
Totaal langlopende schulden	8.924.808	8.725.865
Kortlopende schulden		
- Schulden aan leveranciers	-	-
- Belastingen en premies sociale verzekering	78.222	107.590
- Schulden ter zake van pensioenen	1.555	-
- Overige schulden	6.507	6.307
- Overlopende passiva	30.003	11.397
Totaal kortlopende schulden	116.287	125.294
Totaal passiva	50.024.080	44.460.346

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2024

	2024	2023
Huuropbrengsten	1.556.462	1.466.691
Opbrengsten servicecontracten	53.181	50.887
Lasten servicecontracten	4.601-	50.887-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	92.893-	92.577-
Lasten onderhoudsactiviteiten	357.306-	486.618-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	72.102-	60.509-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.082.742	826.987
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	605-	955.771
Toegerekende organisatiekosten	6.506-	6.614-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	616.219-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.111-	332.938
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.121-	38.422-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.482.403	512.145-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	24.602	25.173
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.488.884	525.394-
Opbrengsten overige activiteiten	5.163	4.977
Netto resultaat overige activiteiten	5.163	4.977
Overige organisatiekosten	24.157	24.486
Leefbaarheid	7.290	5.910
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.694-	8.197-
Saldo financiële baten en lasten	9.694-	8.197-
Resultaat voor belastingen	5.547.926	617.310
Belastingen	154.127-	186.516-
Resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat na belastingen	5.393.799	430.794

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2024

bedragen x € 1.000

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

Operationele activiteiten

Ontvangsten:

Huren	1.556		1.454	
Vergoedingen	53		51	
Overige bedrijfsontvangsten	6		5	
Renteontvangsten	18		8	
Saldo ingaande kasstroom		1.633		1.518

Uitgaven:

Personeelsuitgaven:				
Lonen en salarissen	103-		87-	
Sociale lasten	16-		12-	
Pensioenlasten	15-		16-	
Onderhoudsuitgaven	285-		377-	
Overige bedrijfsuitgaven	150-		190-	
Leefbaarheid externe uitgaven	2-		0-	
Vennootschapsbelasting	172-		95-	
Saldo uitgaande kasstromen		743-		777-

Kasstroom uit operationele activiteiten

890 **740**

(Des) investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaand bezit	375		791	
Verkoopontvangsten na inkoop (verkocht onder voorwaarden)	-0		570	
Tussentelling ingaande kasstroom MVA		375		1.360

MVA uitgaande kasstroom

Verbeteruitgaven	152-		207-	
Aankoop woon- en niet- Woongelegenheden	1.700-		588-	
Aankoop voor doorverkoop (verkocht onder voorwaarden)	375-		789-	
Externe kosten bij verkoop	-		9-	
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		2.227-		1.594-

Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA

1.852- **233-**

FVA

Overige ontvangsten	800		-	
Uitgaven verbindingen	-		-800	
Saldi in- en uitgaande kasstroom FVA		800		-800

Kasstroom uit (Des) investeringen

1.052- **1.033-**

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

- -

Mutatie liquide middelen

162- **293-**

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten bestaan uit de exploitatie van 113 woningen, 70 garages en 7 commerciële bedrijfsruimtes.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Jaarverslag 2024 | Woningstichting Nieuwkoop | 97
d.d. 13/06/2025

Nieuwkoop, 13 juni 2025

Het bestuur:

C. Klap

De raad van commissarissen:

Dr. W.P. de Ridder

ir. W.W. Würdemann MBA MRICS

drs. M.M.A. van der Voort

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Overige gegevens

Resultaatbestemming

De raad van commissarissen heeft besloten het resultaat na belastingen over het boekjaar 2024 ad € 25.589.240 ten gunste van de overige reserves te brengen.

Controleverklaring

De controleverklaring van Verstegen accountants en adviseurs is opgenomen op de volgende bladzijde.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Nieuwkoop

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 het Controleprotocol WNT 2024 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.



Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Woningstichting Nieuwkoop en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woningstichting Nieuwkoop opgenomen in hoofdstuk 4.6 van het bestuursverslag. De door Woningstichting Nieuwkoop onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van Woningstichting Nieuwkoop. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van materiële schattingsposten en memorialen. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting Nieuwkoop, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur en leden van het managementteam of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting Nieuwkoop bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengsten, opbrengsten overige activiteiten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Woningstichting Nieuwkoop en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woningstichting Nieuwkoop opgenomen in hoofdstuk 4.8 van het bestuursverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door Woningstichting Nieuwkoop gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van Woningstichting Nieuwkoop.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat Woningstichting Nieuwkoop haar continuïteit niet langer kan handhaven.

**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 op pagina 63. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Nieuwkoop een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.

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 controlewerkzaamheden 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.

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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, het Controleprotocol WNT 2024, 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,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

Arthur van der Have
13 juni 2025 13:47 +02:00

A. (Arthur) van der Have MSc RA

1 Dienstverlening op orde | 2

- 1.1 Optimaliseren dienstverlening en klantbediening | 3
 - 1.1.1 Het KWH huurlabel | 3
 - 1.1.2 Persoonlijke dienstverlening | 3
- 1.2 Huurdersbelangen en participatie | 4
 - 1.2.1 Huurdersbelangenvereniging HBV | 4
 - 1.2.2 Bewonerscommissies | 4
 - 1.2.3 Afstemming met gemeente Nieuwkoop en andere stakeholders | 4
- 1.3 Klachtencommissie | 4
- 1.4 Huurcommissie | 4

2 Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen | 5

- 2.1 Woonvisie, het Bod en Prestatieafspraken gemeente Nieuwkoop | 6
- 2.2 Verhuur | 6
 - 2.2.1 Aantal verhuringen | 6
 - 2.2.2 Voorrang voor Nieuwkoopers door lokaal maatwerk | 6
- 2.3 Toewijzing van huurwoningen | 8
- 2.4 Bijzondere doelgroepen | 9
 - 2.4.1 Statushouders | 9
 - 2.4.2 Urgenten | 9
 - 2.4.3 Contingentenregeling voor bijzondere doelgroepen | 10
- 2.5 Huurbeleid | 10
 - 2.5.1 Gemiddelde huurprijs | 10
 - 2.5.2 Ontwikkeling vastgoed-woning-portefeuille | 10
 - 2.5.3 Huurverhoging | 11
 - 2.5.4 Huursomstijging | 11
- 2.6 Huurderving | 11
- 2.7 Achterstanden vorderingen op huurders | 11
- 2.8 Verkoop | 12
- 2.9 Leefbaarheid | 12

3 Kwaliteit van onze woningvoorraad | 13

- 3.1 De woningvoorraad | 14
 - 3.1.1 Geschikte woningen | 14
 - 3.1.2 Intramurale zorg | 14
- 3.2 Dagelijks onderhoud | 15
 - 3.2.1 Reparatieverzoeken | 15
 - 3.2.2 Asbest | 15
 - 3.2.3 Keukens/badkamers | 15
 - 3.2.4 Mutaties | 15
 - 3.2.5 Serviceonderhoud | 15
 - 3.2.6 Woningverbetering, Zelf aangebrachte Voorzieningen en WMO | 16
- 3.3 Planmatig-, contract- en groot onderhoud | 16
 - 3.3.1 Planmatig onderhoud | 16
 - 3.3.2 Contractonderhoud | 16
 - 3.3.3 Groot onderhoud | 16
 - 3.3.4 Conditie-score | 17
 - 3.3.5 Energielabels | 17
 - 3.3.6 VVE beheer | 17

4 Projecten herontwikkeling, sloop, nieuwbouw en aankoop | 18

- 4.1 Sloop/nieuwbouw | 19
 - 4.1.1 Weteringplein te Nieuwveen | 19
 - 4.1.2 Koetshuislocatie te Nieuwkoop | 19
- 4.2 Nieuwbouw | 19
 - 4.2.1 Buytewech-Noord te Nieuwkoop | 19
 - 4.2.2 Lindelaan te Nieuwkoop | 19
- 4.3 Aankoop | 19

► 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 fundamenteën uit ons ondernemingsplan. Om een goed inzicht in onze klanttevredenheid te krijgen, laten we al jarenlang de kwaliteit van onze dienstverlening meten door KWH, het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Hieronder worden de resultaten over 2024 op de verschillende onderdelen weergegeven.

In maart 2024 kregen wij te horen dat onze KWH certificering wederom verlengd is tot maart 2026. 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. Ons streven is gemiddeld een 8. We leggen de lat daarmee hoog maar denken ook dat dit mogelijk is met onze organisatie.

1.1.2 Persoonlijke dienstverlening

Woningstichting Nieuwkoop staat graag dichtbij 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 zowel aan de balie als telefonisch bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 09.00 tot 17.00 en op vrijdag van 09.00 tot 12.30 uur. Na kantoortijden en in de weekenden is de telefoon doorgeschakeld naar onze externe boodschappendienst. De boodschappendienst kan de klacht beoordelen en schakelt indien nodig het juiste bedrijf in om de spoedeisende klacht te verhelpen. Het voordeel hiervan is een gegarandeerde 24 uurs-bereikbaarheid en een efficiënte doorgeleiding van de vraag. De boodschappendienst is door WSN samen met collega-corporatie Woondiensten Aarwoude gecontracteerd.

Onze ruime openingstijdens worden gewaardeerd door met name onze wat oudere huurders. Zij vinden het plezierig om hun vraag of reparatieverzoek direct aan onze balie te komen melden.

Via 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 2024 verstuurde WSN driemaal 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 stand van zaken van onze nieuwbouwprojecten, informatie over groot onderhoud en het voorstellen van nieuwe collega's. In de Woonflits wordt een aannemer of een medewerker voorgesteld. Op deze manier raken de huurders bekend met de activiteiten van WSN en met bedrijven die WSN

Tabel 1: Resultaten meting KWH

Onderdeel	2024	2023	2022	2021	2020	Norm
Algemene dienstverlening	6,7	6,9	7,0	7,5	7,4	7
Nieuwe woning	7,8	7,8	7,4	7,4	7,3	7
Huur opzeggen	7,6	8,9	7,3	9,3	8,7	7
Reparaties	8,1	6,7	7,9	7,9	7,9	7
Onderhoud	8,4	8,7	6,8	7,1	7,6	7
Totaal	7,7	7,8	7,4	7,9	7,6	7

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

inschakelt voor diverse werkzaamheden en uit naam van WSN bij huurders werkzaamheden verrichten. En zo leren onze huurders de medewerkers van WSN goed kennen.

1.2 Huurdersbelangen en participatie

1.2.1 Huurdersbelangenvereniging HBV

In 2024 bestond het bestuur van de HBV net als vorig jaar uit vijf betrokken huurders.

In 2024 is 6 maal vergaderd met uitsluitend onze huurdersbelangenvereniging. Daarnaast hebben in het kader van de prestatieafspraken verschillende vergaderingen plaatsgevonden waarbij ook gemeente en WDA aanwezig waren.

De HBV is in 2024 driemaal door WSN om een advies gevraagd; op het huurprijsbeleid (huuraanpassing 1 juli 2024), het uit te brengen bod richting gemeente, op de onderhoudsbegroting 2025. Om goed advies uit te kunnen brengen heeft de HBV deskundigheidsondersteuning ontvangen van Stade Advies.

In 2024 heeft een gezamenlijke wijkschouw plaatsgevonden, waarvoor naast de Huurdersbelangenvereniging ook een commissaris van WSN, 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 in 2024 twee bewonerscommissies: BC Vijverhof en BC Kaleidoskoop.

BC Vijverhof

De bewonerscommissie Vijverhof bestaat uit drie personen. WSN heeft met de bewonerscommissie Vijverhof in 2024 tweemaal vergaderd. Er is onder andere gesproken over de schoonmaak, onderhoud aan het gebouw en de servicekosten. De bewonerscommissie verstuurt periodiek een Nieuwsbrief aan de bewoners van het complex. Zij vertegenwoordigt de huurders van de Vijverhof.

BC Kaleidoskoop

De bewonerscommissie bestaat uit twee personen. WSN heeft met de bewonerscommissie Kaleidoskoop in 2024 drie vergaderingen gehad en meerdere malen mailcontact gehad. Er is gesproken over schoonmaak, servicekosten, de algemene fietsenstalling, de tuin en de lift. Zij vertegenwoordigt de huurders van De Verbinding.

Er is op verzoek van de BC een extra vergadering geweest met alle hurende partijen in de Kaleidoskoop zoals het theater, de bibliotheek, WIJdezorg en WSN.

1.2.3 Afstemming met gemeente Nieuwkoop en andere stakeholders

In 2024 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 binnen het Multidisciplinair Overleg Woonoverlast. Hierin participeren gemeente, politie, GGD en de woningcorporaties. Dit is een regulier 4 wekelijks overleg ten aanzien van woonoverlast.

1.3 Klachtencommissie

Woningstichting Nieuwkoop heeft samen met Woon-diensten Aarwoude (WDA) een onafhankelijke klachtencommissie. De klachtencommissie buigt zich alleen over klachten van huurders over de uitvoering van het door WSN en 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 aspiranthuurder 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 2024 geen klachten over WSN ontvangen

1.4 Huurcommissie

In 2024 is er negen keer een zaak aanhangig gemaakt bij de huurcommissie.

Vijf zaken gingen over huurverhoging, drie over onderhoudsgebreken en één over overlast. WSN is in alle zaken in het gelijk gesteld.



► 2 Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen



 **Huren in
Holland Rijnland**

De 14 deelnemende Gemeentes VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Volkshuisvestingsverslag 2024 | Woningmarkt Nieuwkoop | 5
 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 13/06/2025.

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 langetermijnvisie 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.

In oktober 2024 is de woonvisie uitgebreid met een addendum om in te spelen op de actualiteit en de aanpassingen op het beleid tot nu toe te beschrijven. Een Woonzorgvisie maakt daar onderdeel van uit.

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 2021 zijn prestatieafspraken gemaakt voor een periode van 4 jaar (t/m 2025). In 2024 zijn vanwege de eerder gemaakte afspraken voor een periode van 4 jaar geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Wel zijn een aantal aanvullende afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een addendum op de prestatieafspraken. Van de zijde van WSN ging dit voornamelijk over participatie en zichtbaar zijn in de wijken. Alle afspraken uit 2021 gelden voor de gehele periode tenzij specifiek bijgesteld in een addendum voor opvolgende jaren. In 2025 wordt in samenwerking met de huurdersbelangenverenigingen, de gemeente en de woningcorporaties gewerkt aan nieuwe meerjarige prestatieafspraken.

2.2 Verhuur

2.2.1 Aantal verhuringen

In 2024 heeft Woningstichting Nieuwkoop 59 nieuwe huurcontracten afgesloten. We hebben 48 sociale huurwoningen volgens de EU-normen toegewezen. We hebben 11 woningen in de vrije sector verhuurd.

Conform het Europa-besluit dienen woningcorporaties op jaarbasis minimaal 92,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan huurders met een verzamelinkomen tot € 52.671,- (prijspeil 2024). De resterende 7,5% mogen vrij toegewezen worden. 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.

Zie tabel op pagina 7

2.2.2 Voorrang voor Nieuwkoopers door lokaal maatwerk

Sinds drie jaar hanteren wij doorstroming als regulier beleid door de ruimte voor lokaal maatwerk zoveel mogelijk te benutten. Doel van het lokaal maatwerk is om met name de sociale doelgroep in Nieuwkoop voorrang te geven in de bestaande woningvoorraad en een langere verhuisketen te realiseren waardoor meer woningzoekenden aan een woning worden geholpen.

Lokaal maatwerk 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 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 mogelijk voort om de oude huur mee te nemen (met maximale opslag van € 50).

In 2024 hebben wij in totaal 14 bestaande woningen aangeboden onder de regeling lokaal maatwerk. Uiteindelijk zijn ook 12 woningen verhuurd aan een kandidaat die voldeed aan de "maatwerk categorieën".

Tabel 2: Aantal verhuringen

	Norm %	2024		2023	
		Gerealiseerd		Gerealiseerd	
		Aantal	%	Aantal	%
Resumé					
Totaal aantal nieuwe contracten		59		49	
Aantal vervolgcontracten (contractvorm wijzigingen)		0		0	
Totaal aantal toewijzingen periode		59		49	
Passend toewijzen					
► Passend	95	29	100,0	27	100,0
► Niet passend		0	0,0	0	0,0
Totaal passend toewijzen		29	100,0	27	100,0
Overige toewijzingen buiten passend toewijzen					
► Intermediaire verhuur		0		0	
► Niet relevant voor passend toewijzen		0		1	
► Onder inkomensgrens, boven huurtoeslaggrens *		1		1	
► Boven inkomensgrens, boven huurtoeslaggrens *		10		9	
► Boven inkomensgrens, onder huurtoeslaggrens *		19		11	
Totaal buiten passend toewijzen		30		22	
* Toelichting: inkomensgrenzen volgens normen Passend toewijzen					
Toewijzingen sociale verhuringen volgens EU-norm					
Primair	92,5	48	100,0	39	100,0
► Eenpersoonshuishoudens tot €47.699		33	68,8	29	64,2
► Meerpersoonshuishoudens tot €52.671		15	31,3	10	35,8
Vrij toewijsbaar	7,5		0,0		0,0
► Eenpersoonshuishoudens vanaf €47.669		0	0,0	0	0,0
► Meerpersoonshuishoudens vanaf €52.671		0	0,0	0	0,0
Onbekend (Bewonersaantal ontbreekt)		0	0,0	0	0,0
Onbekend (Huishoudinkomen aanvang ontbreekt)					
Totaal volgens EU norm		48	100,0	39	100,0
Overige toewijzingen buiten EU-norm					
► Intermediaire verhuur		0		0	
► Overige uitgesloten contractvormen		0		0	
► Boven huurtoeslaggrens		11		10	
Totaal overige toewijzingen buiten EU-norm		11		10	
Totaal		59		49	

rapport:Viewpoint Wonen Contracten Nieuwkoop-Toewijzingen-Alle toewijzingen (vanaf 2022)



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 2024 38.550 actief woningzoekenden (in 2023: 34.684) van de in totaal 158.011 (2023: 146.781) ingeschreven woningzoekenden. Een actief woningzoekende reageert minimaal 1 keer per jaar op een woning. Dat maakt dat ruim 24,4% van de ingeschreven woningzoekenden actief is. Dat betekent dus dat bijna 75,6% van de ingeschrevenen niet actief op zoek is naar een woning.

Tabel 3: Ingeschreven woningzoekenden per gemeente

Gemeente woningzoekende	Aantal ingeschreven woningzoekenden 2024	Aantal ingeschreven woningzoekenden 2023
Alphen aan den Rijn	27.771	26.233
Hillegom	4.878	4.669
Kaag en Braassem	6.647	6.210
Katwijk	15.936	14.979
Leiden	30.361	28.619
Leiderdorp	5.720	5.374
Lisse	5.664	5.359
Nieuwkoop	5.430	5.144
Noordwijk	10.130	9.476
Oegstgeest	3.435	3.234
Teylingen	8.057	7.626
Voorschoten	4.082	3.877
Zoeterwoude	1.786	1.608
Buiten Regio	28.114	23.811
Totaal	158.011	146.781

In Nieuwkoop is het aantal actief woningzoekenden ten opzichte van 2023 licht gestegen van 840 naar 941 in 2024.

In totaal zijn in het verslagjaar 3.691 woningen in de regio verhuurd. Het gemiddeld aantal reacties per woning (de reactiegraad) nam enigszins toe, van 322 in 2023 naar 360 in 2024. Het lijkt erop dat met de stijgende reactiegraad de druk op de sociale huurmarkt iets toeneemt. Als we kijken naar het aantal ingeschreven woningzoekenden dan zien wij nog steeds een stijging.

Voor de gemeente Nieuwkoop is de reactiegraad van 197 naar 277 gestegen. De gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing is in Nieuwkoop gestegen van 101 naar 120 maanden. In de afgelopen jaren is de 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.

Tabel 4: Gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing naar gemeente, in aantal maanden

Gemeente woningzoekende	Gemiddelde inschrijftijd 2024 sociale huurwoning
Alphen aan den Rijn	108
Hillegom	105
Kaag en Braassem	124
Katwijk	125
Leiden	115
Leiderdorp	134
Lisse	122
Nieuwkoop	120
Noordwijk	121
Oegstgeest	127
Teylingen	131
Voorschoten	143
Zoeterwoude	59

De gemiddelde inschrijfduur in de regio is in 2024 gestegen ten opzichte van 2023, (2023:93 2024:117). Voor Nieuwkoop is de gemiddelde inschrijfduur gestegen van 101 naar 120 maanden.

Dit is op twee gemeenten na het hoogste getal. De huishoudens die in 2024 een woning vonden bij Woningstichting Nieuwkoop stonden gemiddeld 8 jaar ingeschreven en waren 3 jaar actief op zoek. In 2023 was dat gemiddeld 10 jaar met een actieve zoektijd van een ruime 2 jaar.

De slaagkans in de regio was het afgelopen jaar 6,9% (2023: 7,1%) Dit is het deel van de actief woningzoekenden die daadwerkelijk een woning kan gaan huren.

Op geadverteerde sociale huurwoningen van Woningstichting Nieuwkoop kwamen in 2024 gemiddeld 263 reacties (2023: gemiddeld 263 reacties).

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, Woon- diensten Aarwoude en Hof Wonen 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 Hof Wonen 25%.

De taakstelling voor 2024 was het huisvesten van 59 statushouders. De drie corporaties huisvestten er samen 32, WSN heeft 11 personen geplaatst. Dit komt overeen met 34%.

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, 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, 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 2024 heeft WSN diverse (telefonische) intakegesprekken gevoerd met woningzoekenden die in aanmerking wilden komen voor een urgentie. In totaal zijn er 25 zogenaamde intakegesprekken gevoerd. Hiervan zijn 12 dossiers in overleg met de aanvragers doorgestuurd naar de urgentiecommissie. In 6 gevallen is een urgentie toegekend. Bij de overige 6 dossiers is de urgentie afgewezen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

2.4.3 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 tweemaal per jaar contact met de zorgpartij en huurder. 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 2024 is aan WSN gevraagd drie contingentwoningen in te zetten. De woningen worden allen toegewezen aan De Binnenvest. Het gaat hierbij om zelfstandige woningen geschikt voor één persoonshuishoudens. Deze woningen worden verhuurd op grond van de contingentenregeling. WSN heeft in 2024 drie woningen toegewezen.

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 ervoor 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 ervoor 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.

2.5.1 Gemiddelde huurprijs

De gemiddelde huurprijs van onze sociale huurwoningen (DAEB) eind 2024 is 60 % 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 89 % 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 vastgoed-woning-portefeuille naar huurklasse opgenomen.

Tabel 5: Ontwikkeling vastgoedportefeuille

	Goedkoop	Betaalbaar	Duur tot huur toeslaggrens	Duur boven huur toeslag- grens	Onzelfstan- dig overige wooneen- heden	Totaal
Stand 31 december 2023	93	622	182	115	67	1079
Nieuwbouw huur						
Aankoop						
Verkoop aan particulieren			-1			-1
Naar voorraad						
Overige mutaties	-17	-38	84	-29		0
Stand 31 december 2024	76	584	265	86	67	1078

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

 Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

WSN heeft tevens 84 niet-woongelegenheden in haar vastgoedportefeuille (70 parkeerplaatsen, 7 BOG en 7 MOG)

In 2024 is het aantal niet-woongelegenheden gelijk gebleven.

2.5.3 Huurverhoging

De huurders van een sociale huurwoning kregen een huurverhoging van 5,3%.

Wij hebben ook gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor de middeninkomens betekende dat een verhoging van € 50 en voor de hoge inkomens van € 100.

Voor de vrije sectorwoningen hebben wij een verhoging van 5,5% doorgevoerd. Dit was in 2023 4,1%.

De HBV heeft advies uitgebracht op de door ons voorgestelde huurverhoging

2.5.4 Huursomstijging

De huursomstijging is voor woningcorporaties gemaximeerd op 5,3%.

In 2024 vallen buiten de huursom:

- Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs (= huurharmonisatie) en woningen met een hogere huurprijs na verbetering of verduurzaming.
- De tijdelijke huurkorting (huurbevrozing en huurverlaging) en de eventuele huurstijging terug naar de oorspronkelijke huur, wanneer de periode van tijdelijke huurkorting afloopt.
- De woningen die in 2024 (op verzoek van de huurder) een eenmalige huurverlaging krijgen voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het minimum-inkomensijkpunt huurtoeslag.
- De inkomensafhankelijke huurverhogingen indien deze huurverhoging bestemd is voor nieuwbouw of verduurzaming (lokale prestatieafpraak).

In 2024 is de huursom gestegen met 5,3%

2.6 Huurderving

De totale huurderving over 2024 bedraagt 1,40% van de gerealiseerde huur (exclusief oninbare huur). Dit is hoger dan de nagestreefde norm van 1%. Dit komt o.a. omdat Sassenoord 2 maanden heeft leeggestaan. Daarnaast is er ook sprake van een langere technische leegstand. De woningen die gemuteerd zijn, zijn veelal oudere woningen waar lange tijd huurders hebben gewoond. De mutaties zijn duurder dan gemiddeld en duren langer dan normaal.

2.7 Achterstanden vorderingen op huurders

De achterstand van vorderingen op huurders is ten opzichte van 2023 met 61% gestegen.

Een groot gedeelte van deze overschrijding wordt veroorzaakt door de latere afrekening van servicekosten 2023. Door de sterk gestegen kosten is dit steeds vaker een discussiepunt. De meerwerkkosten bij nieuwbouw en keukenrenovaties worden na het aangaan van de verplichting door de huurder als vordering in ons primair systeem geadministreerd en over het algemeen pas betaald na levering waardoor in de tussentijd een openstaande vordering zichtbaar is. Ook bij de deurwaarder zijn door niet heldere procedures zaken niet gemeld bij het meldpunt zorg en overlast waardoor incasso niet mogelijk was. Inmiddels is op deze casussen een inhaal-slag gemaakt waardoor incasso in 2025 mogelijk is. Voor 2024 was de doelstelling 1%.

Tabel 6: Achterstand 2024 en voorgaande jaren

Ultimo jaar	Achterstand	Als % jaarhuur
2024	€ 259.842	2,89%
2023	€ 161.068	1,83%
2022	€ 124.906	1,47%
2021	€ 100.064	1,17%
2020	€ 147.289	1,73%
2019	€ 94.441	1,20%
2018	€ 136.433	1,64%

Deurwaarderszaken

Op 31 december 2024 zijn 22 zaken actief bij de deurwaarder.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025

Betalingsregelingen

WSN spreekt ook zelf betalingsregelingen af met haar huurders. Op 31 december 2024 zijn er 26 betalingsregelingen afgesproken met huidige huurders. De achterstand van deze huurders is op 31 december 2024 €22.211,-

Ontruiming

In 2024 heeft 1 ontruiming plaatsgevonden.

2.8 Verkoop

In 2024 heeft WSN 1 woning uit haar vastgoedportefeuille verkocht en 1 in 2024 teruggekochte woning doorverkocht. Daarnaast is het complex Sassenoord verkocht.

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 samenleven met anderen. Wij streven na dat in de wijk de leefbaarheid verbetert en waarbij burens elkaar ontmoeten, elkaar beter leren kennen of elkaar helpen. We werken dan ook samen met een aantal partners, denk o.a. de Gemeente Nieuwkoop, Wijkagenten, Handhaving (BOA), en hulpverleners van hulpverlenende instanties om hier als WSN onze bijdrage aan te leveren.

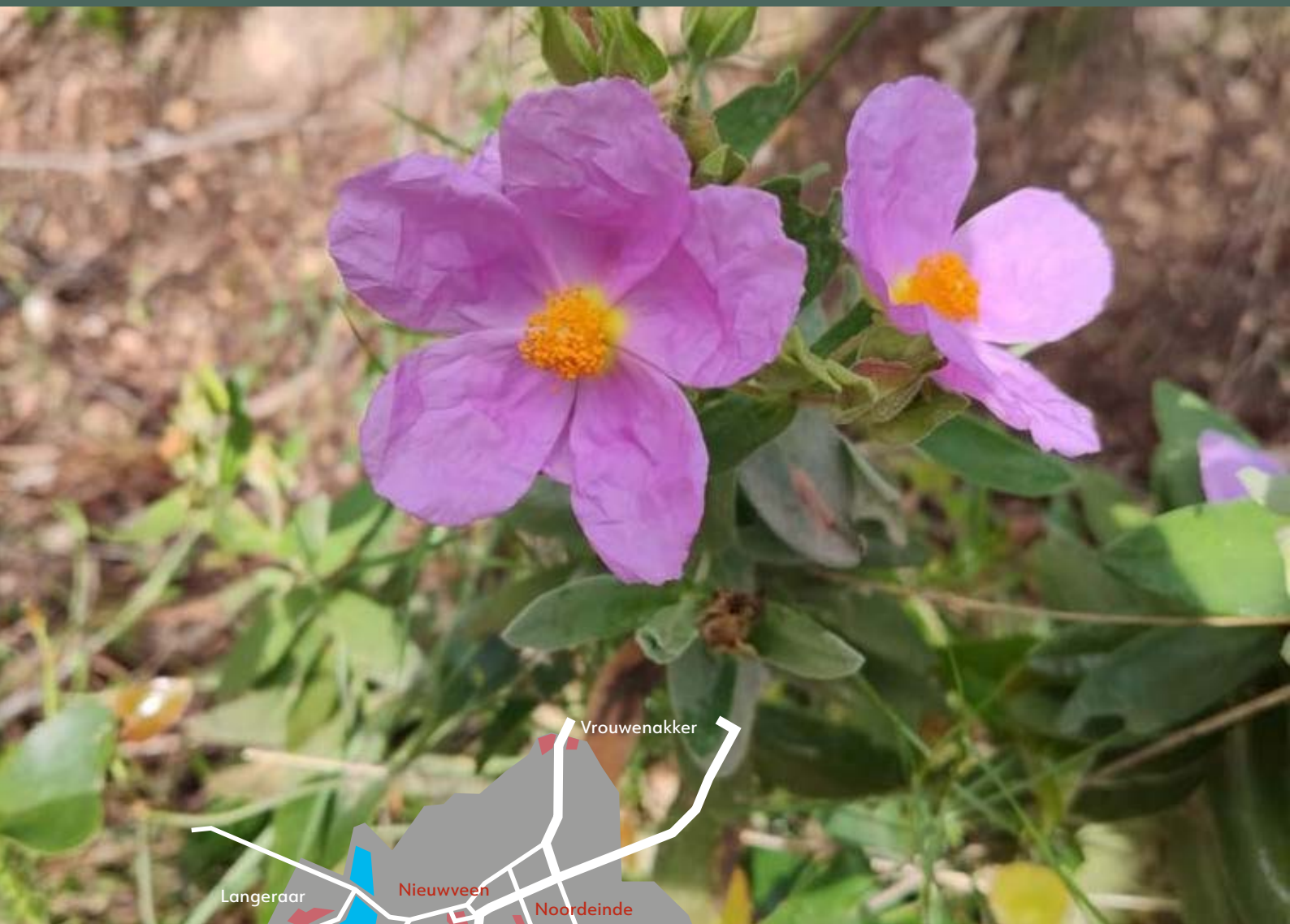


WSN wil graag de verbinding tussen bewoners motiveren. In een tijd waarin we altijd verbonden lijken te zijn, voelen veel mensen zich toch vaak alleen. Een buurt gaat verder dan alleen bij elkaar wonen, het gaat om samen leven. Het betekent zorgen en successen delen, elkaar helpen met praktische zaken en een luisterend oor bieden. Door samen te werken aan een verbonden buurt,

straat of complex helpen we niet alleen individuele huurders maar versterken we de sociale samenhang in een buurt, straat of complex. Dit is een mooie stap vooruit. We doen het niet alléén maar met elkaar. In samenwerking met de HBV is gestart met gesprekken met huurders nadat ze de woning betrokken hebben om de verbinding tussen de huurder, de HBV en onszelf te versterken. Daarnaast is in samenwerking met Woningstichting Aarwoude de buurtbus bemand. De buurtbus is een initiatief van verhuurder, Huurdersbelangenverenigingen, politie en gemeente.



► 3 Kwaliteit van onze woningvoorraad



De kernen van de Gemeente Nieuwkoop

VOORWAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

3.1 De woningvoorraad

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

De kernen van de Gemeente Nieuwkoop

In totaal bezit WSN per 31.12.2024 1078 woningen, appartementen, kamers, standplaatsen, een woonwagen en intramurale zorgplaatsen voor de verhuur. Daarnaast heeft WSN nog divers maatschappelijk onroerend goed (MOG), bedrijfsonroerend goed (BOG) en garages in haar portefeuille, waarmee het totaal aantal verhuureenheden uitkomt op 1.162.

Sturen op een wensportefeuille

In 2024 zijn er geen nieuwbouwwoningen toegevoegd. De verkopen lagen in lijn van de wensportefeuille. De toevoeging vanuit de nieuwbouwportefeuille, de mogelijke verkopen en ons huurbeleid bij mutaties brengen ons dichterbij onze wensportefeuille. Wel lopen de huur-

verlagingen van 2022 en 2023 door onze portefeuillestrategie heen. Net als vorig jaar doorkruist ook het passend toewijzen de portefeuillestrategie.

3.1.1 Geschikte woningen

Van ons totale woningbezit zijn 263 woningen en appartementen nultreden woningen. Hierin vond in 2024 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 2024 45 zorgunits in exploitatie. Het betreft 21 psychogeriatrische plaatsen, 4 tijdelijke opvangplaatsen en 20 somatische appartementen van zorginstelling WIJdezorg in gebouw Kaleidoskoop in Nieuwkoop.

Tabel 7: Samenstelling vastgoedportefeuille

	Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom niet-Daeb	Totaal aantal in eigendom
Zelfstandige huurwoningen:			
Goedkoop	75	1	76
Betaalbaar	561	23	584
Duur tot huurtoeslaggrens	238	27	265
Duur boven huurtoeslaggrens	24	62	86
Totaal zelfstandige huurwoningen	898	113	1.011
Onzelfstandige overige woonegelegenheden			67
Totaal woonegelegenheden			1.078
Garages			70
Maatschappelijk-, zorg- en bedrijfsonroerend goed			14
Totaal niet-woonegelegenheden			84
Totaal verhuureenheden			1.162

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

Overig bezit

WSN heeft divers "bijzonder" bezit.

- 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 (tweemaal 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 woongelegenheid gehuurd door Stichting Horizon (Anemonenstraat in Noorden);
- 1 woongelegenheid 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 1.162, waarvan een deel in de DAEB tak en een deel in de niet-DAEB tak worden geadministreerd.

3.2 Dagelijks onderhoud

Tabel 8: Uitgaven dagelijks onderhoud

Onderhoudsuitgaven	Realisatie	Begroot
Reparatieverzoeken	€ 536.000	€ 366.000
Vervangen keukens/ badkamers/toilet	€ 272.000	€ 412.000
Mutatieonderhoud	€ 307.000	€ 215.000
Serviceonderhoud	€ 29.000	€ 35.000
Totaal	€1.144.000	€1.028.000

Er is in het totale dagelijks onderhoud 11% meer uitgegeven dan begroot (2023: 7% minder dan begroot). Totaal met PO, CO en NPO is er 8% minder uitgegeven dan begroot.

3.2.1 Reparatieverzoeken

In 2024 zijn 940 reparatieverzoeken bij WSN afgehandeld (2023:1151). Het budget is met ruim 46% overschreden als gevolg van hoge kosten in verband met vochtproblematiek. Dit zal steeds minder worden door het Groot Onderhoud dat op de planning staat.

Daarnaast zijn de reparatiekosten bij mutaties hoger uitgevallen dan voorheen. Door een strengere beoordeling van de noodzakelijkheid van reparaties zijn de kosten per mutatie uiteindelijk beheerst. Ook door het zuiverder boeken van de kosten bij een mutatie is de overschrijding hoger dan voorheen. Tijdens een mutatie zijn er namelijk kosten ten laste van het reparatie-, mutatie- en planmatig onderhoudsbudget. Vooral buitencontractuele kosten voor installaties, liften en verwarmingsinstallaties hebben een grote impact.

3.2.2 Asbest

In totaal is in 2024 op 26 adressen asbest gesaneerd (2023: 80). 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. Vooral de kosten ten aanzien van asbesthoudende tegel zijn zijn hoog doordat er veel sloopafval mee gemoeid is.

3.2.3 Keukens/badkamers

Vanuit ons reguliere keuken- en badkamer budget zijn in 2024 20 keukens (2023: 53), 25 badkamers (2023:36) en 12 toiletten (2023: 58) 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 afspraken zijn met de aannemer. Daarnaast monitoren wij beter op de urgentie van de aanvraag.

Een aantal BKT's zijn via groot onderhoud gerealiseerd. Om te sturen op het voorkomen van een totaaloverschrijding op onderhoud zijn een aantal BKT's verschoven naar 2025.

3.2.4 Mutaties

Er zijn in het verslagjaar 60 woningen gemuteerd (2023: 63). 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 verhuuringen omdat woningen klaar gemaakt worden voor verhuuring.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025

in het verslagjaar maar in het daaropvolgende jaar verhuurd worden (dit zijn wel mutaties en geen verhuringen).

Het mutatiebudget is overschreden. De gemiddelde kosten per mutatie bedroegen €5.000,-. Opgemerkt moet worden dat er een aantal woningen hoge kosten met zich mee hebben gebracht, o.a. 10 woningen met een lange bewoningsduur (>40 jaar).

3.2.5 Serviceonderhoud

In totaal hebben 689 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 € 5,03 (incl. btw) per maand per woning. In totaal zijn in 2024 165 (2023: 388) meldingen afgehandeld. De kosten van deze reparaties bedroegen €29.115,-. Deze worden gedekt door de bijdragen aan abonnementsgelden van de deelnemende huurders. De gemiddelde kosten per verzoek bedroegen €176,45.

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 2024 hebben wij 45 aanvragen ontvangen. Daarvan zijn er 37 gehonoreerd. Acht aanvragen zijn afgewezen.

Bewoners kunnen ook een woningverbetering aanvragen tegen een huurverhoging. In 2024 betrof dit 4 aanvragen voor isolatieglas, 2 voor verhoogde toiletpotten. Drie huurders hebben de aanbieding geaccepteerd en hier is isolerend glas geplaatst. De afhandeling van deze woningverbeteringen hebben plaatsgevonden in 2025.

Tot slot kunnen huurders nog een beroep doen op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning van de gemeente om aanpassingen in hun woning vergoed te krijgen. Huur-

ders vragen dit aan via “Tom in de Buurt”. In 2024 hebben we alleen een adviserende rol gehad voor aanvragen.

3.3 Planmatig-, contract- en groot onderhoud

Tabel 9: Totaal uitgaven planmatig onderhoud en contract onderhoud

Onderhoudsuitgaven	Realisatie	Begroot
Planmatig onderhoud (incl VVE)	€ 347.000	€ 545.000
Contractonderhoud	€ 296.000	€ 375.000
Totaal	€ 643.000	€ 920.000

3.3.1 Planmatig onderhoud

In 2024 is door moeilijk vervulbare vacatures geen continuïteit in de afwikkeling van het planmatig onderhoud geweest. Daarnaast is de basis voor het planmatig onderhoud, te weten de conditiemeting, voor 2025 in de planning gezet om te vernieuwen.

3.3.2 Contractonderhoud

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

- Cv-onderhoud
- MV en luchtbehandeling

In 2024 is er ten aanzien van de installaties een contractwisseling geweest.

3.3.3 Groot onderhoud

In 2024 zijn drie groot onderhoudsprojecten opgeleverd: project Ronde Bonk, Joris Zudde, Churchilllaan, De Halve Roe en De Brak (45 woningen), project Irisstraat, Esdoornstraat en Lindelaan (24 woningen) en De Slingerkamp, De Geitenkamp, De Boomkamp en De Blokkamp (53 woningen).

In 2024 zijn twee groot onderhoudsprojecten opgestart: Maarten Freeke Wije en Simon van Capelweg (17 woningen) en Roelofstraat, Weissenbruchlaan, Beerstratenlaan, Gabrielstraat, Marisstraat, Stortenbekerstraat en Roermeesterstraat (80 woningen). Momenteel ondervindt het project Beerstratenlaan problemen bij de aanvraag van de ontheffing voor de flora en fauna. Om toch voortgang te houden in dit project is het opgesplitst in twee delen.

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN



Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

3.3.4 Conditie score

De technische kwaliteit van onze woningen wordt uitgedrukt in de conditiescore. In 2022 zijn onze woningen voor een derde opnieuw beoordeeld. Twee derde van de conditiescores dateert nog van 2019. Begin 2025 worden alle conditiescores geactualiseerd.

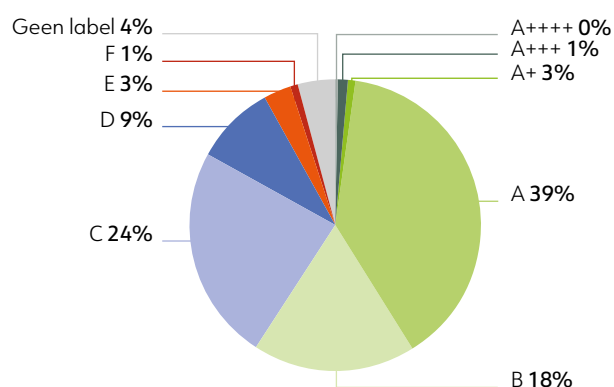
Vooralsnog wordt uitgegaan van de conditiescores zoals die eind 2023 bekend waren.

3.3.5 Energielabels

Het bezit van WSN heeft voor 95% een energielabel hoger of gelijk aan label D. Ruim 60% van onze woningen heeft tenminste een label B.

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

Tabel 10: Energielabels per 31-12-2024



Begin 2025 worden er weer een groot aantal labels hernieuwd. Huurders die geen medewerking verlenen aan het bedrijf dat voor ons de labels actueel houdt zullen aangeschreven worden.

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 geregistreerd door WSN. Een extern administratiekantoor verzorgt de administratie en financiën van de VVE's. Ieder jaar wordt er een Algemene Leden Vergadering gehouden voor de 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 Weteringplein te Nieuwveen

In 2024 is er gebouwd aan het nieuwbouwproject Weteringplein te Nieuwveen. Hier komen 48 starters- en seniorenappartementen. Het project is tot stand gekomen door middel van een geslaagd participatietraject met 130 inwoners, omwonenden en woningzoekenden. Dit heeft geresulteerd in een prachtig project met veel draagvlak van de gemeente en de bevolking. Bovendien is daar, in samenwerking met de gemeente, een dorpsplein gekomen, waar de gemeenschap naarstig naar verlangde.



Begin 2024 zijn de huurders geselecteerd, zodat zij “hun eigen woning” gebouwd konden zien worden en betrokken konden worden bij de afbouw van de woningen (keuken- en tegelkeuzes). Ook waren zij in mei 2024 aanwezig bij de viering van het hoogste punt en organiseerde WSN een kijkdag. Op vrijdag 17 mei 2024 hesen de bestuurders van gemeente, bouwer en WSN de speciaal ontworpen Weteringpleinvlag in de top van het hofgebouw. In het voorjaar van 2025 ontvangen de nieuwe bewoners de sleutels van hun appartement.

4.1.2 Koetshuislocatie te Nieuwkoop

2024 heeft voor het Koetshuisplantsoen in het teken gestaan van bouwvoorbereiding. Zo werd begin 2024 duidelijk dat de grondslag zeer slap is en het terrein moest worden voorbelast. Ook werd duidelijk dat een elektrakabel over het terrein verlegd moest worden, omdat het nutsbedrijf kampt met capaciteitsproblemen. Om deze reden is de bouw van de 31 huurwoningen voor starters en senioren uitgesteld. Ook het Koetshuisplantsoen is tot stand gekomen door participatie met de omwonenden en woningzoekenden. WSN heeft een bouwteamover-

eenkomst gesloten met de plaatselijke aannemer Vink Bouw en rekt erop begin 2026 te kunnen starten met de woningbouw. In 2025 wordt het bouwterrein voorbelast door Aannemersbedrijf Van Ooijen uit Woerden.

4.2 Nieuwbouw

4.2.1 Buytewech-Noord te Nieuwkoop

Begin 2024 is het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Buytewech-Noord definitief geworden. Aanluitend heeft de gemeente Van Wijnen Haarlemmermeer geselecteerd als commerciële ontwikkelaar van enkele andere eilanden in Buytewech-Noord. Samen met de derde ontwikkelaar OTL (Ontwikkelcombinatie Timpaan LATEI) zijn reguliere afstemmingsoverleggen gehouden voor een gezamenlijke ontwikkeling van de wijk.

WSN is door de gemeente gevraagd om in Buytewech-Noord 32 grondgebonden starterswoningen van ca. 60 m² gbo op Eiland 1 en een appartementencomplex met 34 seniorenappartementen 3-kamer, 60-80 m² gbo plus een algemene ruimte op Eiland 2 te realiseren. Naast de ‘eigen’ Eilanden 1 en 2 heeft WSN eind 2024 overeenstemming bereikt met OTL voor de afname van 14 grondgebonden sociale huurwoningen voor jongeren/ starters op Eiland 12. Naar verwachting start de bouw van deze 14 “Smartwoningen” in het voorjaar van 2025.

4.2.2 Lindelaan te Nieuwkoop

In de zomer van 2024 is Bolton Bouw gestart met de bouw van “Lindelaan blok A” voor WSN. Naast blok A realiseert Bolton ook blok B met middenhuurappartementen voor Newomij en blok C met koopappartementen voor eigen risico. Blok A bestaat uit vijf seniorenappartementen op de begane grond met daarboven tien startersappartementen. Alle appartementen zijn 2-kamerappartementen van ongeveer 65 m² gbo. De huurders worden begin 2025 geworven en de oplevering van blok A wordt eind 2025 verwacht.

4.3 Aankoop

In 2024 heeft WSN geen woningen aangekocht.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.

Gebruikte afkortingen

AW	Autoriteit Woningcorporaties
BOG	Bedrijfs Onroerend Goed
COA	Centraal Orgaan Asielzoekers
DAEB	Dienst van Algemeen Economisch Belang
DEVA	Duurzame Energievoorziening Achterweg
ICT	Informatie- en Communicatietechnologie
ICR	Interest Coverage Ratio
HBV	Huurders Belangen Vereniging
LTV	Loan to Value
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
RvC	Raad van Commissarissen
VHE	Verhuureenheid
VPB	Vennootschapsbelasting
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 2025

Woningstichting Nieuwkoop

De Verbinding 10, 2421 EX Nieuwkoop

Telefoon: 0172 52 51 00

E-mail: info@wst-nieuwkoop.nl

www.wst-nieuwkoop.nl

Tekst: WSN

Vormgeving: www.BeeldSchrift.com, Nieuwkoop

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 13/06/2025.