



WONINGSTICHTING NIJKERK

WSN

Jaarverslag 2019

Versterken en vernieuwen



JAARVERSLAG 2019

WONINGSTICHTING NIJKERK

Nijkerk, 16 juni 2020

Algemene gegevens Woningstichting Nijkerk:

Plaats van vestiging Van 't Hoffstraat 40
3863 AX Nijkerk
(033) 247 74 00
info@wsn.nl
www.wsn.nl
Opgericht 8 september 1953

Toelating: Bij Koninklijk Besluit nummer 13 op 12 april 1954
Laatstelijk verlengd bij Koninklijk Besluit nummer 44
op 14 december 1973

Werkgebied: Woningmarktregio Amersfoort, Noord-Veluwe en Zeewolde

Ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 41042105 bij de
Kamer van Koophandel te Amersfoort op 1 januari 1998.

Aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties.
Woningstichting Nijkerk hanteert de AedesCode.

WOORD VOORAF

Met dit jaarverslag leggen wij verantwoording af aan interne en externe stakeholders over onze activiteiten, bestede middelen en behaalde prestaties in 2019. Bovendien willen wij u als huurder, woningzoekende, belanghebbende, collega-corporatie, samenwerkingspartner of geïnteresseerde inzicht geven in de maatschappelijke effecten van onze activiteiten in Nijkerk en haar omgeving.

Altijd dichtbij

2019 was het tweede jaar waarin ons ondernemingsplan 'Altijd dichtbij' van kracht was. Bij de uitvoering van dit plan nemen we onze belangrijkste principes in ogenschouw: 'Wij staan dicht bij onze huurders en woningzoekenden en we maken volkshuisvestelijk het verschil.'

De opzet van dit jaarverslag

We hebben het jaarverslag opgezet langs de lijnen van het ondernemingsplan en het jaarplan 2019. In de volgende hoofdstukken leest u een schets van onze ambities en de resultaten die we tot op heden hebben behaald. Periodiek rapporteren we over de voortgang van de opgestelde doelen in ons jaarplan. Zo kunnen we ook gedurende het jaar tijdig bijsturen.

INHOUD

1. VERSLAG VAN HET BESTUUR	6
2. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	9
3. WSN IN PERSPECTIE	18
3.1. ALGEMEEN.....	18
3.2. ONZE ORGANISATIE.....	20
3.3. BOD EN PRESTATIEAFSPRAKEN.....	23
4. WAARDERING	26
5. FINANCIËEL & RISICOBELID	28
6. PLANBEWEGINGEN STRATEGISCHE VISIE	34
6.1. <i>AMBITIE 1: 'WE ONTWIKKELEN ONS TOT HYBRIDE DIENSTVERLENER'</i>	34
6.2. <i>AMBITIE 2: 'WE BOUWEN VERDER AAN EEN PASSENDE, TOEKOMSTGERICHTE WONINGPORTFOLIO'</i>	36
6.3. <i>AMBITIE 3: 'WE ONTWIKKELEN ONS DOOR ALS BETROKKEN NETWERKER'</i>	41
6.4. <i>AMBITIE 4: 'WE LEGGEN ONZE MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE HELDER UIT'</i>	42
6.5. <i>AMBITIE 5: 'WE NEMEN ALS ANTICIPERENDE ORGANISATIE ONZE OPGAVES BIJ DE KOP'</i>	42
7. VERKLARING BESTEDING MIDDELEN	44
8. JAARREKENING 2019	45
9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	46
9.1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019.....	46
9.2. WINST- EN VERLIESREKENING 2019 FUNCTIONEEL MODEL (RJ 645).....	48
9.3. KASSTROOMOVERZICHT GECONSOLIDEERD 2019.....	49
10. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING	51
10.1. ACTIVITEITEN.....	51
10.2. GROEPSVERHOUDINGEN.....	51
10.3. STELSELWIJZIGINGEN.....	51
10.4. SCHATTINGSWIJZIGINGEN.....	51
10.5. WAARDERING LATENTE BELASTINGEN.....	52
10.6. PRESENTATIEWIJZIGINGEN.....	52
10.7. OORDELEN EN SCHATTINGEN.....	52
10.8. CONSOLIDATIE.....	52
10.9. VERBONDEN PARTIJEN.....	53
10.10. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT.....	53
10.11. GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB.....	53
11. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA	56
11.1. GRONDSLAGEN ACTIVA.....	56
11.1.1. Algemeen.....	56
11.1.2. Vergelijking met voorgaand jaar.....	56
11.1.3. Immateriële vaste activa.....	56
11.1.4. Materiële vaste activa.....	56
11.1.5. Vastgoedbeleggingen.....	57
11.1.6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	63
11.1.7. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	63
11.1.8. Financiële vaste activa.....	64
11.1.9. Voorraden.....	66
11.1.10. Onderhanden projecten.....	66
11.1.11. Vorderingen.....	67
11.1.12. Effecten (opgenomen onder vlottende activa).....	67
11.1.13. Liquide middelen.....	67
11.2. GRONDSLAGEN PASSIVA.....	67
11.2.1. Eigen vermogen.....	67
11.2.2. Voorzieningen.....	67
11.2.3. Langlopende schulden.....	69



11.2.4. Kortlopende schulden	69
11.2.5. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)	69
12. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	71
12.1. ALGEMEEN.....	71
12.2. BEDRIJFSOPBRENGSTEN.....	71
12.3. BEDRIJFSLASTEN	72
12.4. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	74
12.5. RESULTAAT DEELNEMINGEN.....	74
12.6. BELASTINGEN	74
13. GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT	75
14. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING	76
15. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019	78
15.1. MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	78
15.2. VASTGOEDBELEGGINGEN.....	80
15.3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	83
15.4. VLOTTENDE ACTIVA	84
15.5. VOORZIENINGEN	86
15.6. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN.....	87
15.7. NIET UIT BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN.....	89
15.8. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	90
16. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2019	91
17. TOELICHTING BEZOLDIGING BESTUUR WONINGSTICHTING NIJKERK 2019.....	96
18. ENKELVOUDIGE JAARREKENING TI.....	98
18.1. ENKELVOUDIGE BALANS TI 31-12-2019	98
18.2. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL 2019 (RJ 645)	100
18.3. ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2019	101
19. TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING.....	103
19.1. ALGEMENE TOELICHTING	103
19.2. TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019.....	104
19.3. TOELICHTING FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2019.....	114
20. SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2019	120
20.1. GESCHEIDEN BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2019.....	120
20.2. GESCHEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING DAEB 2019.....	122
20.3. GESCHEIDEN KASSTROOMOVERZICHT DAEB 2019	123
20.4. GESCHEIDEN BALANS NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2019	125
20.5. GESCHEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING NIET-DAEB 2019.....	127
20.6. GESCHEIDEN KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB 2019	128
21. OVERIGE GEGEVENS	130

1. VERSLAG VAN HET BESTUUR

Maatregelen naar aanleiding van het coronavirus

Bij het schrijven van dit verslag over 2019 wil ik allereerst toch even stilstaan bij de huidige situatie waarin de wereld opeens een andere werkelijkheid is geworden als gevolg van het coronavirus. Dit geldt niet alleen voor Woningstichting Nijkerk (WSN) en onze huurders en woningzoekenden, maar voor iedereen. Het coronavirus houdt huis en wij proberen met z'n allen ons daar zo goed mogelijk doorheen te slaan.

Concreet betekent dit dat wij ons kantoor tijdelijk hebben gesloten voor bezoek en dat onze medewerkers veelal thuis werken. Telefonisch, via de website en per mail zijn wij dan ook gewoon bereikbaar. Onze medewerkers zijn aan het werk om onze huurders en woningzoekenden zo goed mogelijk te helpen.

Spoedeisende reparaties laten we natuurlijk doorgaan. Hierbij nemen we alle voorgeschreven veiligheidsmaatregelen in acht. Maar waar reparaties uitgesteld kunnen worden, doen we dat. De gezondheid van onze medewerkers en huurders vinden we het allerbelangrijkst. Mochten huurders in financiële problemen komen als gevolg van tijdelijk verminderde inkomsten door de coronacrisis, dan proberen we gezamenlijk tot een goede oplossing te komen. Wij zetten ons de volle 100% in om op huisvestingsgebied onze huurders zo goed mogelijk te blijven helpen. Ik spreek hier de hoop uit dat we deze periode, mede door deze maatregelen, binnen afzienbare tijd in goede gezondheid kunnen afsluiten.

Vooralsnog voorzien we geen grote, financiële, consequenties. Verreweg het grootste deel van onze huurders zal nog gewoon de huur betalen en door uitstel van niet noodzakelijk onderhoud en wellicht ook mogelijke vertraging in nieuwbouwprojecten zal WSN minder uitgeven dan in deze periode is gepland. Deze schommelingen in ontvangsten en uitgaven kunnen we goed opvangen.

2019 was weer een jaar waarin we ontzettend hard hebben gewerkt. Hieronder een weergave van de meest opvallende wapenfeiten.

Versterken en vernieuwen organisatie

Om onze interne organisatie te versterken en vernieuwen, zijn we in 2018 gaan werken met nieuwe functieprofielen. Ook in 2019 hebben collega's interne en externe opleidingen gevolgd en hebben we veel geleerd door nieuwe werkzaamheden op te pakken. We zien dat de professionaliteit van onze organisatie groeit. Helaas hebben we afscheid genomen van drie collega's.

Een dieptepunt dit jaar was het traject voor het opstellen en controleren van de jaarrekening 2018. Dit bleek een moeizaam proces waarbij de wettelijke termijn voor het vaststellen van de jaarrekening door diverse oorzaken niet is behaald. Hoewel er zeker kritische kanttekeningen gemaakt zijn over de rol van de accountant in dit proces, was ook in onze eigen organisatie niet alles op orde. Met name de waardering van het vastgoed was lastig vast te stellen door onze fusie met De Goede Woning in 2018, de interne fusie en veranderingen in de taxatie (naar aanleiding van wijzigingen in het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde* en onze overstap van de full-versie naar de basisversie).

Op mijn verzoek is een analyse gemaakt waaruit bleek dat de kwaliteit van onze bedrijfsvoering zich op een gemiddeld corporatieniveau bevindt. Wel zijn een aantal aandachtspunten benoemd waarop de bedrijfsvoering verbeterd kan worden. De aanbevelingen die hieruit zijn voortgekomen, hebben we in het najaar met de Raad van Commissarissen (RvC) besproken. Deze aanbevelingen worden nu geïmplementeerd.

We hebben een nieuwe accountant aangesteld, Q-concepts, en we merken dat de samenwerking constructief verloopt.

Hybride dienstverlening

We zijn blij dat we een paar jaar geleden hebben ingezet op een hybride dienstverlening (digitaal voor zelfredzame bewoners, persoonlijk voor wie meer ondersteuning nodig heeft). Klanten kunnen steeds meer zaken online regelen, zoals een betalingsregeling aanvragen en hun eigen dossier inzien.

We zijn ook steeds zichtbaarder in de wijk. We merken dat het nodig is om 'kort' op sommige klanten te zitten omdat hulp in de zorg ontbreekt. Dit punt pakken we op in de prestatieafspraken met gemeenten en huurders.

In 2019 hebben we de hal verbouwd waarin we onze klanten ontvangen. Dankzij de verbouwing is onze hal nu ook geschikt voor hybride dienstverlening. We zijn er zelf erg blij mee en krijgen ook van onze klanten complimenten voor de nieuwe entree.

Onze samenwerking met de huurdersorganisatie

Onze samenwerking met HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON) verloopt constructief. We zien dat HON steeds professioneler wordt. Af en toe is het even zoeken hoe we omgaan met individuele en meer collectieve opmerkingen van klanten (bijvoorbeeld bij de introductie van de Facebook-pagina van HON). We kijken terug op een geslaagde strategiedag waarin we met HON ons concept-jaarplan hebben doorgenomen en samen naar het nieuwbouwproject aan de Lieverhof zijn geweest.

Onze samenwerking met de gemeente

Onze samenwerking met de gemeente verloopt op zich goed, maar er zijn punten waarvan we gezamenlijk vinden dat ze beter kunnen. De gemeente heeft behoorlijk wat wisselingen gehad in de ambtelijke organisatie. Daarbij gaat kennis verloren en komen sommige werkzaamheden stil te liggen. Meer over dit onderwerp leest u in hoofdstuk 3 over ons bod en de prestatieafspraken.

De gemeenteraad heeft opdracht gegeven tot een rekenkameronderzoek naar de Woonvisie 2015+. Als bestuurder heb ik hieraan een bijdrage geleverd. Doordat de gemeente andere definities hanteert, ontstaat onduidelijkheid over aantallen woningen (geplande voorraad, gerealiseerde voorraad, netto aantal toe te voegen huurwoningen enzovoorts).

In 2019 is de gemeente gestart met het opstellen van een nieuwe woonvisie. We worden hierin goed betrokken. Wij staan volledig achter de thema's in de nieuwe woonvisie. In maart 2020 heb ik ingesproken tijdens de commissievergadering en ervoor gepleit dat het percentage sociale huur bij nieuwbouwlocaties toeneemt van minimaal 25% naar 35% en dat de gemeente met name nieuwe woningen voor ouderen gaat ontwikkelen (waardoor eengezinswoningen vrijkomen). Daarnaast heb ik uitgesproken dat we ons zorgen maken over het sociaal domein: we zien als woningstichting dat klanten niet de zorg krijgen die ze nodig hebben.

Stakeholdersbijeenkomsten

In 2019 hebben we aan enkele mooie stakeholdersbijeenkomsten deelgenomen, zoals:

- Een bijeenkomst in Hoevelaken bij de JP van den Bent stichting met de gemeenteraad, het college van B&W en HON. Onderwerpen waren wonen, zorg en inzicht in de geldstromen van een woningcorporatie.
- Een Lagerhuisdebat over verduurzaming, samen met ontwikkelaars en installatiebedrijven. Als deskundige trad Marjan Minnesma van Urgenda op.
- Een feestelijke bijeenkomst met bewoners van de Lindelaan, een project waarin 18 woningen zijn gesloopt en 22 nieuwe woningen zijn gebouwd. De bewoners zijn op hoge leeftijd waardoor extra zorg nodig is. Zij zijn heel blij met onze aanpak en met hun nieuwe woningen.
- Een feestelijke opening van een woonzorgcomplex in Hoevelaken. We zijn blij met de JP van den Bent stichting als nieuwe zorgaanbieder.
- Een informatieve bijeenkomst over woonzorgcentrum Huize Sint Jozef in Nijkerk, waar we het nieuwe woonconcept 'Wonen met een plus' verder hebben uitgewerkt. We werken daarin samen met de gemeente, Beweging 3.0, Careander, 's-Heeren Loo, Stichting Kinderopvang

Amersfoort, Stichting Gezondheidscentrum Nijkerk en de cliëntenraad, onder begeleiding van FAME Planontwikkeling.

- Een laboratoriumsessie met huurders voor het testen van de website op gebruikersvriendelijkheid. Deze sessie leidde tot een aantal verbeteringen.

Ik bedank de RvC en stakeholders voor het gezamenlijk mogelijk maken van onze volkshuisvestelijke bijdrage aan de Nijkerkse samenleving. Ik ben trots op onze medewerkers, die zich dagelijks inzetten voor onze huurders en heb waardering voor hun betrokkenheid,

Nijkerk, 16 juni 2020

Peter Toonen,
directeur-bestuurder

2. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Aandacht voor interne processen

Het jaar 2019 kan worden gekenschetst als een jaar waarin interne processen veel aandacht vroegen van de WSN-organisatie en daarmee ook van de RvC. Een goede interne organisatie is de basis voor een goede dienstverlening naar buiten, naar de klanten, de huurders van WSN. Uiteindelijk moet daar alle aandacht op gericht zijn, het is de legitimatie van een maatschappelijke dienstverlener als WSN. De RvC heeft – samen met de bestuurder en de organisatie – vastgesteld dat de interne processen niet in alle gevallen op orde zijn. De aanpak die moet leiden tot verbetering, heeft in 2019 de agenda van de RvC gedomineerd.

Aan het begin van 2019 hebben we met elkaar gesproken over de verdere invoering van de nieuwe WSN-organisatie, die wordt gekenmerkt door betrokken medewerkers die dicht bij de huurders staan: Altijd dichtbij. Het DNA van de organisatie – samenwerking, collegialiteit en betrokkenheid – is zichtbaar overeind gebleven. De verandering heeft de teams sterker gemaakt, de samenwerking tussen de teams is een verbeterpunt waaraan gewerkt wordt. WSN ligt goed op koers.

De totstandkoming van het jaarverslag over 2018

Veel zorg en kritische aandacht was er voor de totstandkoming van het jaarverslag en de jaarrekening over 2018. Zowel van de kant van de accountant (BDO) als van de kant van de organisatie is het hele controleproces als uiterst moeizaam ervaren. Dit leidde ertoe dat de afronding van de jaarrekening voor de wettelijke datum van 1 juli niet haalbaar bleek te zijn – voor de organisatie en voor de RvC een dieptepunt.

Er is waardering voor het feit dat de WSN-organisatie alle aanbevelingen ter harte heeft genomen en actief plannen heeft gemaakt om te komen tot structurele verbeteringen van de interne bedrijfsvoering. Bevindingen en aanbevelingen zijn in het najaar met de bestuurder en de RvC besproken. De organisatie is nu actief aan de slag om de aanbevelingen in te voeren. De RvC volgt dit kritisch maar met veel vertrouwen in het resultaat.

Visitatie: waardering voor de stappen die WSN heeft gezet

Dit vertrouwen in de kwaliteit en veerkracht van de WSN-organisatie is het afgelopen jaar ook ondersteund door de uitslag van de visitatie, die na vier jaar weer is uitgevoerd. Tijdens deze visitatie is gekeken naar de maatschappelijke meerwaarde van WSN over de afgelopen vier jaar.

Uit de cijfers van de visitatie – uitgevoerd door Ecorys – blijkt waardering voor de stappen die WSN de afgelopen jaren heeft gezet. Het doet ons deugd dat de visitatiecommissie WSN kenmerkt als 'een sociale woningcorporatie, die aandacht heeft voor huurders en zich bevlogen inzet voor het belang van de huurders.' De lovende einduitslag van de visitatie stelt de organisatie voor de uitdaging om dit kwaliteitsniveau vast te houden, een uitdaging die fors is tegen de achtergrond van ontwikkelingen op de markt zoals de aanhoudende woningnood, de continu veranderende wet- en regelgeving, de duurzaamheidsopgave en de toenemende belastingdruk.

Vernieuwing van het RvC-team

Daarnaast is het RvC-team in 2019 grotendeels vernieuwd: er zijn drie nieuwe leden aan boord gekomen. De introductie van deze nieuwe leden en de teamvorming hebben veel aandacht gevraagd. De RvC heeft in het najaar een zelfevaluatie gehouden waarin het accent lag op zicht krijgen op elkaars profielen en agendavoering en het afstemmen van onderlinge verwachtingen.

De rol en verantwoordelijkheden van de RvC

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

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

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

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

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

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en het bestuur onafhankelijk en kritisch kunnen opereren.

Verantwoording over 2019

Als toezichthouder op een maatschappelijk ondernemende organisatie vindt de RvC het belangrijk om publiekelijk verantwoording af te leggen over de invulling van taken en bevoegdheden in 2019. Dat doet de RvC in dit jaarverslag.

In de vergadering van 19 februari 2019 heeft de RvC het toetsingskader voor 2019 vastgesteld:

Toetsingskader 2019	Aanwezig			Actueel			Datum	Jaar verwachte herijking
	J	N	?	J	N	?	vaststelling	
Intern:								
Statuten	J			J			19-6-2018	
Reglement RvC, inclusief rollen en profielen RvC	J			J			28-6-2016 14-2-2017	
Reglement auditcommissie bij regl. RvC	J			J			19-2-2019	
Reglement remuneratiecommissie bij regl. RvC	J			J			28-6-2016	
Reglement directeur-bestuurder	J			J			28-6-2016	
Reglement financieel beheer en beleid	J			J			27-11-2017	
Reglement sloop, renovatie en (groot) onderhoud	J			J			13-12-2016	2021
Beloningsbeleid Wnt	J			J			11-12-2018	2022
Ondernemingsplan (inclusief solvabiliteit)	J			J			13-11-2018	2022
Jaarplan	J			J			13-11-2018	-
Prestatieafspraken gemeente Nijkerk	J			J			5-12-2018	-
Belanghoudersregister (stakeholdersbeleid)	J			J			10-12-2019	2022
Begroting / meerjarenplan	J			J			13-11-2018	-
Liquiditeitsbegroting	J			J			13-11-2018	-
Strategisch voorraadbeheer	J			J			13-11-2018	2023
Treasurystatuut	J			J			13-12-2016	2019
Treasuryjaarplan	J			J			13-11-2018	-
Investeringsstatuut	J			J			20-2-2018	2019
Rendementseisen	J			J			13-11-2018	-
Verbindingenstatuut	J			J			11-12-2018	-
Auditplan	J			J			11-12-2018	-
Risicobeheersingssysteem	J			J			3x per jaar	-
Integriteitsbeleid / Gedragscode WSN	J			J			3-4-2017	2021
Klokkenluidersregeling	J			J			3-4-2017	2021
Strategisch personeelsplan	J			J			6-11-2018	-
Kwaliteitsbeleid	J			J			-	-
Frauderisico	J			J			11-12-2018	-
Visitatie	J			J			2-3-2016	2-3-2020
Extern:								
Wet- en regelgeving								
Governancecode								
Beloningscode bestuurders	J			J			11-12-2018	10-12-2019
WSW-borgingsplafond en -borgbaarheidsstelling	J			J			29-7-2019	2020
Aw-oordeelsbrief	J			J			19-12-2018	2019

Dit toetsingskader is door de RvC in 2019 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en het bewaken van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Taak en werkwijze

De RvC is zodanig samengesteld dat de commissarissen ten opzichte van elkaar en het bestuur onafhankelijk en kritisch kunnen opereren en het totale beleid kunnen beoordelen. Daarnaast beschikt elk lid over specifieke deskundigheid die past bij zijn rol in het kader van de voor RvC-leden bestaande profielschetsen. Twee leden hebben zitting in de RvC op voordracht van HON.

In 2019 was de RvC van WSN als volgt samengesteld:

Naam (en geboortejaar)	Datum benoeming	Datum aftreden	Functie	Deskundigheid	Beroep
D. Broekman (1965)	1-6-2019		Lid	Governance, juridische zaken	Partner-advocaat bij Milestone Advocaten
R. Krol (1962)	1-1-2019		Lid	Vastgoed	Vastgoedontwikkelaar VolkerWessels Vastgoed
H. Luigjes (1957)	1-1-2015		Vicevoorzitter	Financieel	Partner bij HLG accountants en adviseurs
J.A.M. Vreeswijk (1954)	1-9-2016 (sinds 1-12-2018 als voorzitter)		Voorzitter / lid (op voordracht van HON)	HR, organisatie (-ontwikkeling), volkshuisvesting	Directeur Trifold Human Capital Advies
A.D. Wajer (1971)	4-10-2019		Lid (op voordracht van HON)	Volkshuisvesting, governance	Partner GovernanceQ, bestuursadviseur en interim-manager
G.J. Osinga (1964)	10-12-2013	31-5-2019	Lid (op voordracht van HON)	Juridisch, procedureel	Partner HYS Legal en directeur Osinga Beheer
E. van Sluis-Barto (1948)	4-10-2011	4-10-2019	Vicevoorzitter	Volkshuisvesting	Gepensioneerd, voormalig directeur Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland

Rooster van aftreden:

Naam	Benoemd per	Eerste keer herbenoemd per	Hernoembaar per	Uiterlijk aftredend per
D. Broekman	1-6-2019	n.v.t.	1-6-2023	1-12-2026
R. Krol	1-1-2019	n.v.t.	1-1-2023	1-10-2025
H. Luigjes	1-1-2015	1-1-2019	n.v.t.	1-1-2023
J.A.M. Vreeswijk	1-9-2016	n.v.t.	1-9-2020	1-9-2024
A.D. Wajer	4-10-2019	n.v.t.	4-4-2023	4-10-2027

In het rooster van aftreden is de uiterlijke aftreeddatum bewust aangepast zodat een evenwichtig schema van aftreden is ontstaan.

De leden van de RvC hebben de volgende nevenfuncties:

Naam	Nevenfuncties
D. Broekman	Vicevoorzitter van de RvC van Woningstichting Naarden Voorzitter van de Begeleidingscommissie en de CAO Ontslagcommissie van Aspen Pharma Oss
R. Krol	Vicevoorzitter van Stichting Behoud Kerkelijke Gebouwen Randstad en Utrecht
H. Luigjes	Voorzitter van Stichting Weeshuis Nijkerk Penningmeester van KV Sparta Nijkerk Penningmeester van Stichting Festival der Volken
G.J. Osinga	Bestuurslid van Vereniging Vastgoed Juristen (VVJ) Penningmeester van Vereniging Utrechtse Vastgoed Sociëteit Secretaris van Lions Club Zeist ter Bergen
E. van Sluis-Barto	Voorzitter van de Raad van Toezicht van Stichting SBM Voorzitter van het bestuur van Stichting Welzijn Putten (SWP)
J.A.M. Vreeswijk	Voorzitter van het bestuur van Stichting Cedeo Coördinator van de triatlonafdeling en de sponsorcommissie van Atletiek Vereniging Nijkerk
A.D. Wajer	Visitator bij Raeflex

Informatievergaring

Om zijn toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich door het bestuur regelmatig mondeling dan wel schriftelijk laten informeren over de financiële resultaten in relatie tot de doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van stakeholders. De agenda voor de vergaderingen van de RvC wordt voorbereid door het bestuur in overleg met de voorzitter van de raad, op basis van de door de RvC vastgestelde jaarcyclus 2019.

De RvC heeft naast de hiervoor vermelde onderwerpen in 2019 het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt bij WSN:

- De nieuwe leden van de RvC hebben een rondleiding gehad in het (fysieke) werkgebied van WSN en hebben de sociale woningbouw van WSN bekeken.
- De voorzitter van de RvC is in 2019 bij alle verschillende afdelingsoverleggen van WSN een keer aanwezig geweest en heeft daarnaast een dag meegelopen met een vakman.
- Enkele RvC-leden waren aanwezig bij de themabijeenkomst voor stakeholders over duurzaamheid en betaalbaarheid.
- De leden van de RvC hebben samen met de bestuurders en RvC-leden van Woningstichting Putten en Woningstichting Leusden een juridische opleiding gevolgd.
- De leden van de RvC hebben gesprekken gevoerd met alle MT-leden.

Externe contacten

De RvC had in 2019 contact met wethouders en raadsleden van de gemeente Nijkerk en met zorgpartijen.

Huurders Organisatie Nijkerk (HON)

De voltallige RvC heeft begin 2019 gesproken met HON over de beleidskeuzes van WSN. Daarnaast hebben de huurderscommissarissen in het najaar nogmaals met HON overlegd. Actuele ontwikkelingen met betrekking tot HON vormen een vast agendapunt van RvC-vergaderingen. Eind 2019 is de samenwerkingsovereenkomst tussen WSN en HON geactualiseerd en goedgekeurd door de RvC.

Renumeratiecommissie

De voorzitter van de renumeratiecommissie en de voorzitter van de RvC (die samen de renumeratiecommissie vormen) hebben in het jaarlijkse beoordelingsgesprek van de bestuurder vastgesteld dat de werkzaamheden in 2019 op uitstekende wijze zijn verricht. De RvC heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van de bestuurder het functioneren van het bestuur besproken. Daarnaast heeft de commissie in 2019 onder meer de wervingsprocedure van nieuwe RvC-leden en de zelfevaluatie van de RvC begeleid.

Auditcommissie

De RvC heeft een auditcommissie ingesteld, die onder meer belast is met:

- advies aan de RvC over het toezicht op de financiële informatieverschaffing door WSN
- naleving van de aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant
- beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

De auditcommissie heeft in 2019 vergaderd op 14 februari, 2 mei, 20 juni, 17 oktober en 5 december.

De belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen, zijn:

- het bestuursverslag en de jaarrekening 2018
- het jaarplan 2020
- het controleplan van de externe accountant
- het functioneren van de externe accountant.

De bevindingen en aanbevelingen zijn gerapporteerd aan de RvC.

De auditcommissie heeft op 20 juni 2019 na de jaarrekeningcontrole, zonder aanwezigheid van de bestuurder, gesproken met de externe accountant over het verloop van het jaarrekeningproces, mogelijke risico's die nog onvoldoende beheerst worden en de samenwerking met de medewerkers.

Accountant

De RvC heeft meerdere keren met de bestuurder gesproken over het functioneren van de externe accountant. Naar aanleiding hiervan heeft de raad besloten de relatie met de accountant te beëindigen en een selectieprocedure te starten voor een nieuwe externe accountant. In 2019 is een selectietraject doorlopen om een keuze te kunnen maken. De beoordelingscommissie die het selectietraject heeft begeleid, bestond uit de leden van de auditcommissie, de bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. De beoordelingscommissie heeft ervoor gekozen een accountant te selecteren die ervaring heeft in de corporatiesector en accountant mag zijn bij WSN (rekening houdend met de governancecode en onafhankelijkheidscriteria). Op 15 juli 2019 is Q-Concepts benoemd als externe accountant voor een periode van vier jaar.

Managementletter

Op 5 december 2019 heeft de auditcommissie in aanwezigheid van de bestuurder gesproken over de resultaten vanuit de interimcontrole.

Gespreksonderwerpen

De RvC is in 2019 vijf keer bijeengewees in vergadering. Geen van de RvC-leden was frequent afwezig bij vergaderingen. Daarnaast hebben alle RvC- en MT-leden in september deelgenomen aan de jaarlijkse strategiedag.

Jaarplan

De RvC kan zich vinden in de wijze waarop de bestuurder invulling geeft aan de doelen en doelstellingen uit het ondernemingsplan in relatie tot de continue ontwikkeling bij WSN.

Benchmark

De RvC heeft met de bestuurder gesproken over de beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuurbare eenheid, zoals die gemeten worden in de Aedes-benchmark.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft zich regelmatig door de bestuurder laten informeren over onder andere:

- de (financiële) resultaten in relatie tot de doelen
- de ontwikkelingen rondom nieuwbouwprojecten
- de voortgang van de actualisering en uitvoering van de prestatieafspraken en het bod aan de gemeente Nijkerk
- relevante externe ontwikkelingen waarmee WSN geconfronteerd werd.

Jaarverslag

Op 15 juli 2019 heeft de RvC het jaarverslag 2018 besproken met de bestuurder. De raad heeft geconstateerd dat het verslag een volledig beeld geeft van zaken die voor het toezicht van belang zijn.

Klachtenbehandeling

WSN hanteert een procedure voor de afhandeling van klachten van klanten. De bestuurder heeft met het jaarverslag aan de RvC verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de externe klachtencommissies. De klachtenprocedure en het reglement van de geschillencommissie zijn beschikbaar via de website van WSN.

Visitatie

Visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties te beoordelen en verbeteren. Een visitatie wordt elke vier jaar uitgevoerd door een onafhankelijk, extern bureau. WSN is voor het laatst gevisiteerd in 2016. De RvC is in het voorjaar van 2019 met de bestuurder in gesprek gegaan over het visitatieproces en het selectietraject om te komen tot opdrachtverstrekking aan een visitatiebureau. Op 8 mei 2019 hebben de raad en de bestuurder het advies van de selectiecommissie besproken. Op basis daarvan hebben zij besloten om de opdracht te verstrekken aan Ecorys.

Toezicht op stakeholderdialoog

De RvC heeft tijdens de vergaderingen met de bestuurder kennisgenomen van de inhoud van alle reguliere, bestuurlijke overleggen met de gemeente Nijkerk.

Toezicht op risicobeheersing

De visie op risicomanagement en risicobereidheid is begin 2019 onderwerp van gesprek geweest met de bestuurder, de concerncontroller en een extern deskundige. In 2019 heeft de RvC drie keer een risicorapportage ontvangen met de belangrijkste risico's en hun beheersmaatregelen, waarover met de bestuurder en de concerncontroller is gesproken.

Organisatie WSN

De organisatieaanpassing van WSN in 2018 heeft in 2019 een vervolg gekregen met aandacht voor de organisatiecultuur. De resultaten van de medewerkersbijeenkomst in het Stoomgemaal (met het thema cultuur) zijn gedeeld met de RvC.

Bezoldiging bestuur en RvC

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van bestuurders. Per 1 juli 2015 heeft de RvC de heer P.J.W. Toonen benoemd als directeur-bestuurder van WSN.

De bezoldiging van de leidinggevende en toezichthoudende topfunctionarissen moet voldoen aan de eisen zoals neergelegd in de Wet normering topinkomens (Wnt).



De bezoldiging over 2019 voor de voorzitter is vastgesteld op € 15.455. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op maximaal € 10.900 per lid. De honorering past binnen de Honoreringscode commissarissen van de VTW zoals ook opgenomen in de Aedes Governancecode Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. De specificatie van de bezoldiging (volgens de WnT) is opgenomen in hoofdstuk 17.

Zelfevaluatie RvC

In het najaar van 2019 hebben de RvC-leden een onderlinge zelfevaluatie gehouden (zonder externe begeleiding). Omdat de RvC op dat moment grotendeels uit nieuwe leden bestond, lag het accent op het afstemmen van verwachtingen en vooruitblikken. De persoonlijke kennismaking is ondersteund met zogenaamde 'profielkleuren'. Daarnaast hebben de leden gesproken over de invulling van de maatschappelijke rol van de RvC en de eigen agendavoering.

De RvC houdt actief toezicht en is vanuit zijn rol betrokken bij de strategie van WSN, het financiële beleid, de realisering van volkshuisvestelijke opgaven, de corporatie zelf, maar ook bij verbindingen met derden en neemt daarin zijn verantwoordelijkheden.

De leden van de RvC zijn lid van de VTW. Individuele RvC-leden bezochten vergaderingen van de VTW en volgden studiedagen (georganiseerd door de VTW en andere relevante aanbieders) op het gebied van governance, risicomanagement, volkshuisvestelijke en financiële aspecten, toezicht op en beoordeling van bestuur en management.

Onafhankelijkheid

De RvC bewaakt dat de leden in formele zin onafhankelijk zijn in het licht van de criteria in bepaling III.2.2 van de Governancecode woningcorporaties. De RvC concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend. In 2019 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of het bestuur betrokken waren. Geen van de leden van de RvC of het bestuur vervult een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur. In 2019 is binnen WSN geen gebruik gemaakt van de 'Regeling melding onregelmatigheden'.

Voor rekening van WSN is ten behoeve van het bestuur en de RvC een BCA-polis afgesloten. De BCA-polis dekt de financiële gevolgen van persoonlijke aansprakelijkheid voor fouten die worden begaan in de hoedanigheid van bestuurder of commissaris.

Persoonlijke educatie van het bestuur en RvC-leden

Corporatiebestuurders zijn verplicht tot permanente educatie (PE). Zij moeten over een periode van drie jaar 108 uur besteden aan educatie, waarmee zij 108 PE-punten behalen. In 2017, 2018 en 2019 heeft de bestuurder van WSN de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-norm 2017-2019	Behaald in 2017	Behaald in 2018	Behaald in 2019	Totaal behaald in 2017-2019	Te behalen in 2020
P.J.W. Toonen	108	85	62,5	74	286,5	0

Per kalenderjaar moeten toezichthouders minimaal vijf uur aan educatie besteden, waarmee zij vijf PE-punten behalen. Voor toezichthouders die in de loop van het jaar zijn toegetreden tot de RvC, geldt een lagere norm. Een eventueel overschot uit het voorgaande jaar mag tot een maximum van vijf punten worden meegenomen naar het huidige jaar. In 2019 hebben de toezichthouders van WSN de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-norm 2019	Overschot of tekort in 2018	Behaald in 2019	Voldaan	Overschot of tekort in 2019
D. Broekman	2	0	7	Ja	2
R. Krol	5	0	7	Ja	2
H. Luigjes	5	+4	5	Ja	0
G.J. Osinga	2	+1	0	Nee	0
E. van Sluis-Barto	4	+4	0	Ja	0
J.A.M. Vreeswijk	5	+4	19	Ja	5
A.D. Wajer	1	0	5	Ja	4

De heer Osinga heeft in 2019 niet de benodigde PE-punten behaald. Hij is hierover geïnformeerd door de VTW. De heer Osinga heeft ter compensatie, hoewel hij geen deel meer uitmaakt van de RvC, alsnog een aantal educatie-uren gepland.

Tot slot

In 2019 hebben WSN en de RvC veel aandacht besteed aan de kwaliteitsverbetering van de organisatie. We hebben er alle vertrouwen in dat deze interne focus de komende periode vertaald zal worden in acties die gericht zijn op de markt en de huurders, in lijn met de strategische visie van WSN. Het zijn de medewerkers van WSN die dit samen met het management moeten waarmaken. We hebben ook in 2019 weer gezien dat zij dit doen met veel betrokkenheid, veerkracht en enthousiasme. De RvC spreekt hiervoor veel waardering uit.

Nijkerk,

Namens de RvC,

J.A.M. Vreeswijk, voorzitter

H. Luigjes, vicevoorzitter

T.J.C.M. Broekman

R. Krol

A.D. Wajer

3. WSN IN PERSPECTIEF

3.1. ALGEMEEN

In 2018 is het ondernemingsplan 'Altijd dichtbij: Een toekomstgerichte 'klik' met klant, markt & maatschappij' vastgesteld. De looptijd van het ondernemingsplan is 2019 tot en met 2022. In dit hoofdstuk beschrijven we de missie, doelstellingen en acties uit dit plan.

Missie

De kern van ons werk is het realiseren van passend woningaanbod voor mensen die hier niet zelfstandig in kunnen voorzien. Dit vertalen we naar de volgende missie: 'Dichtbij onze klanten staan en volkshuisvestelijk het verschil maken.' Wij doen dit in samenwerking met onze huurders en partners. Deze primaire principes noemen we het DNA van WSN.

Visie

In onze visie vinden wij het erg belangrijk om te anticiperen op nieuwe behoeften. Zonder te anticiperen komen onze principes onder druk te staan. De komende jaren zien we onze doelgroep in omvang en samenstelling sterk veranderen. Dit heeft te maken met de demografische ontwikkelingen binnen onze regio maar ook met veranderingen in wetgeving en maatschappij. Onze strategische visie beschrijven wij in de volgende vijf planbewegingen:

- We ontwikkelen ons tot hybride dienstverlener.
- We bouwen verder aan een passende, toekomstgerichte woningportfolio.
- We ontwikkelen ons door als betrokken netwerker.
- We leggen onze maatschappelijke meerwaarde helder uit.
- We nemen als anticiperende organisatie onze opgaves bij de kop.

In de hoofdstukken 6 tot en met 10 lichten we deze planbewegingen toe.



Regionale ontwikkelingen

Volgens de laatste bevolkingsprognoses is de verwachting dat de bevolking van Nijkerk de komende jaren verder groeit. Niet alleen door natuurlijke aanwas maar ook door overloop uit de regio. Het

aantal actief woningzoekenden neemt hierdoor verder toe. Het aanbod van huurwoningen is op dit moment onvoldoende om alle woningzoekende aan een woning te helpen. Uitbreiding van de woningvoorraad blijft dus een belangrijk actiepoint voor de komende jaren.

Voor enkele groepen is het door de druk op de woningmarkt extra moeilijk om een betaalbare woning te vinden. Dat geldt bijvoorbeeld voor starters. Als gevolg van de extramuralisering in de zorg neemt ook de vraag naar woningen onder mensen met een zorgvraag toe. De gebiedsteams signaleren dat er onvoldoende passende woningen zijn voor jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp en voor volwassenen die uitstromen uit beschermd wonen. Het is noodzakelijk om in kaart te brengen hoe groot de behoefte is van deze doelgroepen en welke woonvormen nodig zijn. Daarnaast zijn steeds meer ouderen op zoek naar een passende woning. Gezien de grote vraag naar verschillende woningen zal de komende tijd in het teken blijven staan van het maken van keuzes om alle groepen optimaal in hun behoeftes te voorzien.

Doorstroming in de huidige voorraad sociale huurwoningen is een belangrijke factor. Daarbij ligt de focus op woningen voor oudere huurders die passen bij hun levensfase. Door hen te verleiden om naar een gelijkvloerse of levensloopbestendige woning te verhuizen, komen eengezinswoningen beschikbaar.

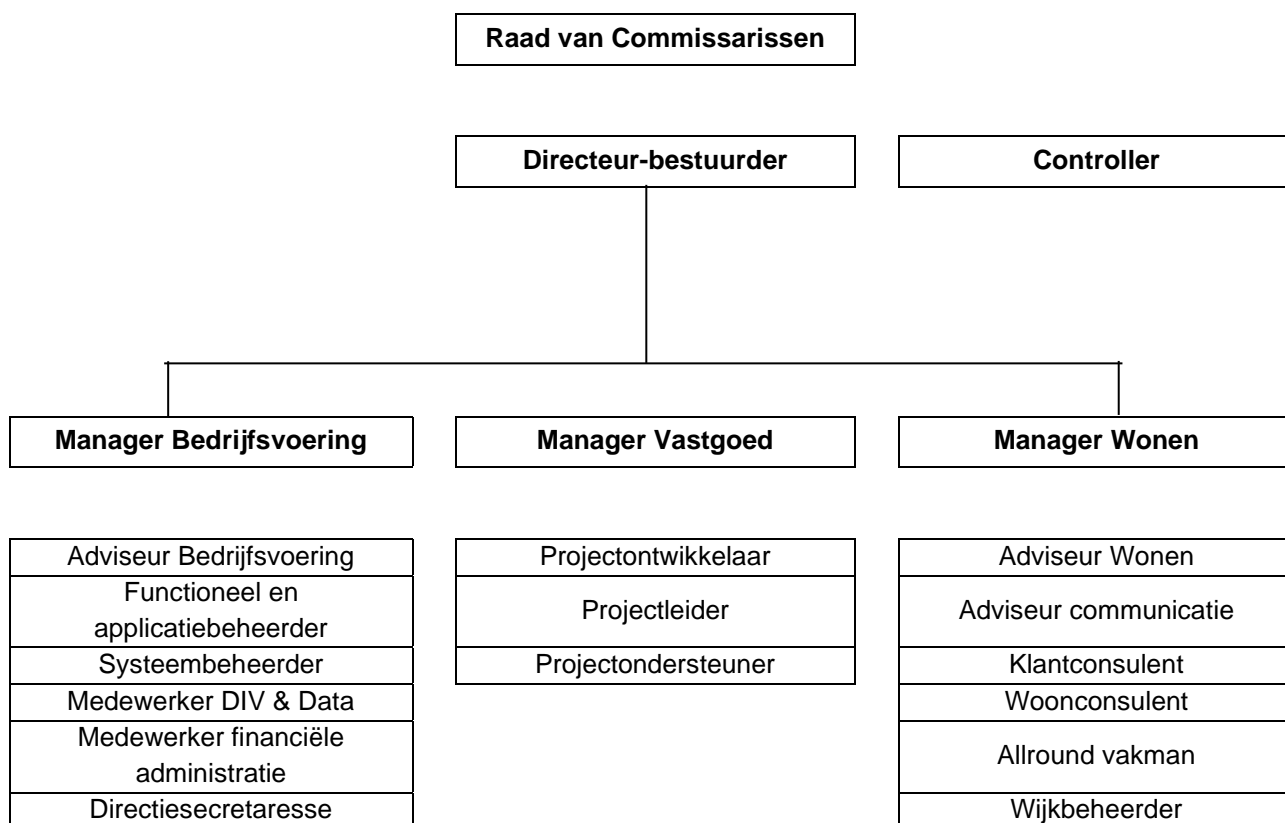
Het realiseren van voldoende beschikbare en betaalbare huurwoningen is een enorme opgave voor woningcorporaties. Deze opgave komt extra onder druk te staan door de oplopende belastingdruk. Ook in 2019 nam de belastingdruk op woningcorporaties toe. Voor WSN geldt daarnaast nog een hogere vennootschapsbelasting doordat we afwaarderingen moeten terugnemen. De belastingdruk heeft een forse impact op de operationele kasstroom van woningcorporaties, waardoor er minder geld beschikbaar is om te investeren in de verduurzaming van woningen.

Desondanks is de verduurzaming van woningen een belangrijk thema voor corporaties, die de opdracht hebben gekregen om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Dit doel vraagt om een duidelijke duurzaamheidsstrategie. Op dit moment is WSN al goed op weg met een Energie-Index van 1,23. Onze duurzaamheidsplannen zullen we verder vormgeven na de uitwerking van de complexstrategieën, in navolging op het strategisch voorraadbeleid.

3.2. ONZE ORGANISATIE

Organogram 2019

Bij WSN werken, inclusief ingehuurd tijdelijke medewerkers, ongeveer 40 mensen. Samen zetten ze zich in voor goede en betaalbare woonruimte, een duurzaam en prettig woonklimaat en tevreden klanten. Het organogram van WSN ziet er als volgt uit:



Sinds de organisatieaanpassing en de introductie van ons hybride dienstverleningsmodel in 2018 hebben we in 2019 besloten om het aantal fte's uit te breiden. Dit is een logisch gevolg van de opgave die we als organisatie hebben (bijvoorbeeld voortvloeiend uit de Woningwet en de fusie met De Goede Woning) maar ook van onze eigen ambities en de groei van ons bezit. Daarnaast zijn er personeelwisselingen geweest omdat collega's een andere betrekking vonden of met pensioen zijn gegaan. Eind 2019 stonden de volgende vacatures uit:

- bestuurssecretaris (voorheen directiesecretaresse)
- adviseur Wonen
- klantconsulent
- projectleider
- allround vakman
- medewerker financiële administratie.

Personeelsstatistieken	2019	2018
Gemiddeld aantal fte's in loondienst	30,8	31,5
Aantal medewerkers in dienst (excl. stagiaires)	35	37
Instroom	4	2
Uitstroom	6	1
Ziekteverzuimpercentage	3,5%	5,5%
Kort verzuim	0,2%	1,1%
Middellang verzuim	0,4%	0,9%
Lang verzuim	2,9%	3,5%
Ziekmeldingsfrequentie	0,7	1,7
Opleidingskosten	€ 67.840	€ 65.703
ILB-bestedingen	€ -2.152	€ 8.963

Afdeling	FTE 2019	FTE 2018
Bedrijfsvoering	8,2	7,53
Directie	1,5	1,67
Vastgoed	6,7	7,06
Wonen	14,4	15,22
Totaal	30,8	31,5

Voor de ILB-bestedingen (individueel loopbaanbudget) geldt dat de vrijval als gevolg van medewerkers die uit dienst zijn getreden, groter is dan de toevoeging aan het budget en de gemaakte kosten voor opleidingen.

Bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van WSN en is onder meer verantwoordelijk voor:

- onze invulling en realisatie van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen
- het financieel gezond houden van onze organisatie
- de naleving van alle relevante wet- en regelgeving
- het beheersen van de risico's die verbonden zijn aan onze activiteiten.

Het bestuur richt zich op het belang van WSN in het licht van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen. Daarbij weegt het bestuur de belangen af van partijen die bij WSN betrokken zijn. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de RvC en geeft de RvC tijdig de informatie die de RvC nodig heeft voor de uitoefening van zijn taak.

De bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in onze statuten en het reglement directeur-bestuurder. De arbeidsvoorwaarden van het bestuur zijn door de RvC vastgesteld volgens de daarvoor geldende richtlijnen.

Het bestuur neemt alle bestuursbesluiten tijdens de vergaderingen van het managementteam. Deze besluiten leggen wij vast in een besluitenregister. Het managementteam bestaat naast de bestuurder uit drie managers (Bedrijfsvoering, Vastgoed en Wonen), die een adviesfunctie hebben.

Governancestructuur

De Governancecode woningcorporaties en de AedesCode dienen als richtlijn voor de besturing van WSN. De Governancecode woningcorporaties is bijvoorbeeld in acht genomen bij de inrichting van onze bestuurlijke organisatie. Hiermee laten we zien dat ons bestuur ook externe adviezen volgt in het beleid. Zowel het bestuur als de RvC onderschrijven de vijf principes van de Governancecode woningcorporaties:

- *Passende normen en waarden bij de maatschappelijke opdracht*
Het behalen van maatschappelijke resultaten staat voorop binnen een transparante organisatie met ruimte voor inspraak, tegenspraak en reflectie.
- *Verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn*
Het bestuur legt verantwoording af over maatschappelijke prestaties en strategische keuzes. De RvC legt verantwoording af over het toezicht.
- *Geschiktheid voor de taak*
Het bestuur en de RvC zijn geschikt voor hun maatschappelijke opdracht. Er wordt door beide partijen geïnvesteerd in kennis en kunde. Hun achtergronden zorgen voor een evenwichtige samenstelling van deze kennis en kunde.
- *Dialogoog met belanghebbenden*
Het bestuur en de RvC treden in gesprek met belanghebbende partijen: primair met (vertegenwoordigers van) huurders, secundair met gemeenten. Afspraken leggen we vast in prestatieafspraken. Ook andere belanghebbenden krijgen ruimte voor inbreng en discussie over de inzet van maatschappelijke middelen.
- *Risicobeheersing*
Het bestuur is verantwoordelijk voor goed financieel risicomanagement. Bewustwording en moraal spelen hierbij een belangrijke rol. De RvC houdt hier toezicht op.

In lijn met de Governancecode woningcorporaties staan de volgende documenten op onze website:

- Governancecode woningcorporaties
- Reglement Raad van Commissarissen
- Profielschetsen Raad van Commissarissen
- Samenstelling en disciplines Raad van Commissarissen
- Reglement directie
- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling
- Jaarverslagen

Verbindingen

WSN heeft in 2000 de vennootschap Veluwepoort Vastgoed BV opgericht, die in januari 2008 een naamwijzing heeft ondergaan naar Veluwepoort Holding B.V.

De gezamenlijke corporaties in Nederland zijn 100% eigenaar van Woningnet, WSN heeft 100 aandelen in Woningnet.

3.3. BOD EN PRESTATIEAFSPRAKEN

WSN en de HON werken nauw samen om de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Nijkerk zo goed mogelijk in te vullen. Zo brengt WSN samen met HON een gezamenlijk bod uit en stellen we samen met de Alliantie en de HBVA Amersfoort prestatieafspraken vast.

Bod 2019

Het bod 2019 is net als voorgaande jaren gebaseerd op de woonvisie van de gemeente Nijkerk. In het bod laten wij zien hoe wij invulling geven aan de opgave uit deze woonvisie. Daarnaast geven wij in het bod aan wat wij nodig hebben van de gemeente Nijkerk om de ambities te realiseren. De woonvisie beschrijft vier opgaves:

1. Voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen

Naast de nieuwbouwambitie geven we in het bod aan dat we beter zicht willen krijgen op de slaagkansen van woningzoekenden op de woningmarkt in Nijkerk. Daarnaast geven we aan dat we ons inzetten voor de betaalbaarheid van woningen. Dit doen we door een gematigd huurbedeid te voeren. Ook de realisatie van de taakstelling voor statushouders maakt deel uit het van het bod.

2. Meer woningen voor middeninkomens

In het bod benoemen we dat woningcorporaties in principe geen nieuwbouwambities hebben voor woningen boven de grens voor sociale huur. Wel blijven corporaties beperkt woningen verkopen om ook de middeninkomens te bedienen.

3. Voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen

In het bod beschrijven we dat we de slaagkans van woningzoekenden met een zorgindicatie willen monitoren. Daarnaast geven we aan dat we 50% van de woningen in een aantal zorgcomplexen met voorrang blijven toewijzen aan mensen met een zorgindicatie. We melden dat wij woningen willen bouwen in de wijk Paasbos en dat wij woonzorgcentrum Huize Sint Jozef in Nijkerk gaan aanpakken. Ook noemen we het bevorderen van de doorstroming door het bieden van woningen die passen bij de levensfase van huurders.

4. Aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving

We melden in het bod dat we ons niet alleen inzetten voor het verbeteren van de duurzaamheid van ons woningbezit, maar ook voor de kwaliteit van de leefomgeving. Dit doen we onder andere door een financiële bijdrage te leveren aan buurtbemiddeling en samen te werken met scholen voor het schoonhouden en verbeteren van het openbare groen en gemeenschappelijke ruimten. Onze samenwerking met Aeres VMBO en Aeres MBO in Nijkerk en met Accent Praktijkonderwijs is nieuw voor alle betrokken partijen. Dit past binnen onze nieuwe strategie, waarin we maximaal willen samenwerken met stakeholders en een organisatie willen zijn voor een inclusieve samenleving.

Evaluatie prestatieafspraken

Voor 2019 hebben we 38 prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast hebben we gekeken naar de langdurige afspraken die gemaakt zijn voor de periode 2016-2020. Het overgrote deel van de jaarafspraken is in 2019 gerealiseerd. De langdurige afspraken hebben we gemonitord.

Het volgende overzicht laat zien wat de stand van zaken is voor de belangrijkste prestatieafspraken:

Prestatieafpraak	Prestatie wordt geleverd door	Score	Toelichting score
1. Partijen zetten zich gezamenlijk in voor verwerving van nieuwbouwlocaties voor betaalbare sociale huurwoningen. (Onder dit punt vallen onderwerpen zoals woningbouwprogrammering,	Gemeente en WSN	●	Het verwerven van nieuwbouwlocaties en de realisatie van sociale huurwoningen zijn regelmatig onderwerp van gesprek tussen gemeente en

Prestatieafspraken	Prestatie wordt geleverd door	Score	Toelichting score
nieuwbouwlocaties, anterieure overeenkomst enzovoorts. Wordt vier keer per jaar besproken in het bestuurlijk overleg.)			WSN. De sturing op de aantallen te realiseren sociale woningbouw wordt aankomende jaren nog relevanter.
4. De gemeente stelt een nieuwe Woonvisie 2019+ op in samenwerking met betrokken partijen. Voorafgaand bespreken deze partijen de uitkomsten van het WoON2018-onderzoek. Ook wordt verkend of het aandeel sociale huur van 25% in de nieuwbouw voldoende en gewenst is.	Gemeente	●	Besluitvorming vindt plaats in maart 2020.
7. Potentieel geschikte locaties voor tijdelijke opvang in crisissituaties of andere noodsituaties worden in kaart gebracht.	Gemeente en WSN	●	Is onderwerp van gesprek, er zijn nog geen locaties aangewezen.
10. Gemeente en WSN maken een plan van aanpak voor de toewijzing en leegloop in het Zusterhuis in Nijkerk tot 2022.	Gemeente en WSN	●	Er worden geen nieuwe statushouders meer geplaatst, voor de leegloop maken we in 2020 verdere afspraken.
16. De gemeente bekijkt hoe zij bij de gebiedsontwikkeling van Doornsteeg III omgaat met gronden in eigendom van de gemeente en maakt hierover afspraken met WSN voordat gronduitgifte plaatsvindt, afhankelijk van de voortgang van de planvorming.	Gemeente	●	Ambtelijk is bekend dat de gemeente geen grond wil uitgeven, bestuurlijk is hier nog geen terugkoppeling op gegeven.
17. De gemeente streeft in het maken van woningbouwafspraken met projectontwikkelaars en corporaties zo veel mogelijk naar een gelijk speelveld voor betrokken partijen.	Gemeente	●	In 2020 ontwikkelt de gemeente een doelgroepenverordening waarin dit een plek krijgt.
23. Koopgarantwoningen die door WSN worden teruggekocht, worden niet langer opnieuw te koop aangeboden, maar worden aangeboden aan mensen met (lage) middeninkomens tegen een huurprijs tussen € 720,42 en € 850,- (prijsspeil 2019).	WSN	●	In 2019 hebben we vijf woningen teruggekocht en verhuurd.
28. In 2019 presenteert de gemeente een routekaart om in 2035 CO ₂ -neutraal te zijn met toepassing van duurzame energie en reductie van het energieverbruik. In 2020 ligt er een programma dat met alle partijen in de samenleving is opgesteld.	Gemeente	●	Door tekort aan capaciteit bij de gemeente is dit niet gelukt en doorgeschoven naar 2020.
31. WSN zet in op verduurzaming en betaalbaarheid van de woningvoorraad.	WSN	●	Het bezit van WSN voldoet met een Energie-Index van 1,23 al aan de doelstelling

Prestatieafpraak	Prestatie wordt geleverd door	Score	Toelichting score
			van minimaal gemiddeld label B (Energie-Index van 1,40) in 2020. Nieuwe woningen worden aardgasloos opgeleverd en voldoen aan de eisen van BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen).

4. WAARDERING

KWH

Wij voeren het KWH-Huurlabel en meten onze dienstverlening elk jaar op verschillende onderdelen. De voorlopige uitslag van onze metingen over 2019 is als volgt:

KWH-onderdeel	Cijfer	Tevreden
Algemene dienstverlening	7,7	92%
Woning zoeken	7,6	95%
Nieuwe woning	8,0	97%
Huur opzeggen	7,6	94%
Reparaties	8,0	92%
Onderhoud	8,4	97%
Gewogen gemiddelde	7,9	

Het gemiddelde cijfer is ruim boven onze interne norm van 7,0.

De volgende voorwaarden zijn in 2019 van kracht bij de toekenning of verlenging van het KWH-Huurlabel:

- Minimaal een cijfer 7,0 op de onderdelen Contact, Woning zoeken, Nieuwe woning, Huur opzeggen, Reparaties en Onderhoud van het KWH-Huurlabel
- Minimaal 85% tevreden huurders per onderdeel van het KWH-Huurlabel (een huurder geldt als tevreden als hij gemiddeld een 5,5 of hoger geeft).

Onze scores laten zien dat we ook dit jaar weer in de pas lopen. De verwachting is dan ook dat het KWH-Huurlabel opnieuw wordt toegekend. De Commissie Kwaliteitsverklaringen (CKV) is bevoegd om het besluit over de status van het KWH-Huurlabel te nemen en zal het besluit over 2019 naar verwachting eind maart 2020 kenbaar maken. Het KWH heeft het CKV positief geadviseerd.

Aedes-benchmark

Jaarlijks vullen we de Aedes-benchmark in. Deze benchmark richt zich op de resultaten van toegelaten instellingen en maakt de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar. Voor het jaar 2019 (dat in de benchmark betrekking heeft op de resultaten uit 2018) hebben we de volgende scores behaald:

Prestatieveld	Score 2019	Score 2018
Huurdersoordeel	B	A
Bedrijfslasten	A	B
Duurzaamheid	A	A
Onderhoud & verbetering	A	A
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	A	A

In vergelijking met de benchmark-scores uit 2018 zien we twee verschuivingen:

- Het cijfer voor het prestatieveld Huurdersoordeel is in de benchmark van 2019 lager dan in 2018. Dit is een gevolg van het aanspreken van (vertrokken) huurders op het achterlaten van hun woning, waarbij eventuele kosten worden doorberekend aan de huurder (voor bijvoorbeeld schoonmaak, brandvlekken in het aanrechtblad of verwilderde tuinen).
- Het cijfer voor het prestatieveld Bedrijfslasten is in de benchmark van 2019 hoger dan in 2018. Dit is een gevolg van het abusievelijk verantwoord worden van meer bedrijfslasten dan nodig in 2018. In 2019 hebben we dit aangepast.



Visitatie

We zijn wettelijk verplicht om ons opnieuw te laten visiteren voor 2 maart 2020. Deze visitatie, die betrekking heeft op de periode 2015 tot en met 2018, heeft plaatsgevonden in het derde kwartaal van 2019. De visitatie is uitgevoerd door Ecorys, dat tijdens het visitatietraject heeft gekeken naar onze maatschappelijke meerwaarde over de afgelopen vier jaar. Begin 2020 hebben we het definitieve rapport ontvangen. Hierin omschrijft Ecorys WSN als 'een sociale woningcorporatie, die aandacht heeft voor huurders en zich bevoegen inzet voor het belang van de huurders.' Ook onze stakeholders spreken zich vol lof uit over WSN. Wij zijn erg blij met deze positieve resultaten. Begin 2020 is het definitieve rapport gepubliceerd op onze website en de website van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Resultaten visitatie	Visitatie 2015-2018	Visitatie 2011-2014
Presteren naar opgaven en ambities	7,5	7,7
Presteren volgens belanghebbenden	8,2	7,2
Presteren naar vermogen	7,0	7,6
Governance van maatschappelijk presteren	7,7	7,1

5. FINANCIËEL & RISICOBELID

Ratio's

In het gezamenlijke beoordelingskader beoordelen de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW) corporaties jaarlijks op hun financiële continuïteit. Dit doen zij aan de hand van vier ratio's. Het volgende overzicht laat onze scores zien met de gehanteerde normen.

Ratio's	Norm	Resultaat TI		DAEB		Niet-DAEB	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,4	1,84	0,94	1,80	0,25	2,01	1,43
Loan to value (LTV)	< 75%	37,6%	43%	42,1%	52%	18,5%	0%
Solvabiliteit	≥ 20%	56,8%	45%	61,3%	41%	64,6%	61%
Dekkingsratio	≤ 70%	21,7%	20%	22,7%	22%	15,4%	0%

Halverwege 2019 heeft WSW een nieuw financieel kengetal aangekondigd, de discontinuïteitsratio. Deze ratio geeft de verhouding weer tussen de marktwaarde van de leningen van een corporatie ten opzichte van de marktwaarde van het vastgoed. De ratio laat zien in hoeverre de verkoop van het vastgoed voldoende is om de schulden af te lossen. De discontinuïteitsratio wordt naar verwachting in 2020 officieel van kracht.

Alle ratio's voldoen in 2019 ruim aan de gestelde normen.

Financiering

We hebben in 2019 drie leningen afgelost. Daarnaast hebben we drie nieuwe leningen aangetrokken:

- Een lening van € 5,0 miljoen tegen 0,524% rente met een looptijd van 12 jaar
- Een lening van € 4,0 miljoen tegen 0,588% rente met een looptijd van 13 jaar
- Een lening van € 5,0 miljoen tegen 1,064% rente met een looptijd van 30 jaar

Onze totale schuldpositie bleef in 2019 nagenoeg gelijk. De gemiddelde rente bedroeg in 2019 2,31% en is daarmee lager dan de gemiddelde rente in 2018 van 2,59%.

Nieuwe leningen worden altijd vooraf besproken in de treasurycommissie in LNW-verband. LNW (Leusden Nijkerk Woudenberg) is een samenwerkingsverband met Woningstichting Leusden en Vallei

Wonen in Woudenberg. In 2019 heeft deze treasurycommissie naar behoren gefunctioneerd. De liquiditeitsprognoses en de standen van de geldmiddelen zijn drie keer met de commissieleden besproken. We hebben de overige leden van het LNW-samenwerkingsverband geadviseerd bij het aantrekken van nieuwe leningen. Op hun beurt hebben zij ons geadviseerd bij het aantrekken van leningen. Per 1 januari 2020 is Vallei Wonen gefuseerd met Omnia Wonen. Vallei Wonen maakt daarom niet langer deel uit van de treasurycommissie. In februari 2020 heeft het directeurenoverleg in LN-verband de leden van de treasurycommissie décharge verleend.

Eind 2016 is het nieuwe Treasurystatuut vastgesteld en in 2017 is het reglement Financieel beleid en beheer vastgesteld. Sinds 2017 toetsen we dit reglement jaarlijks.

Risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersing en controlesystemen. Daaronder vallen beleidsvorming, processen, taken, beïnvloeding van gedrag en andere organisatieaspecten die het mogelijk maken risico's te beheersen. Zo proberen wij potentieel wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wet- en regelgeving te voorkomen of vroegtijdig te signaleren. We hebben al langere tijd een controller in dienst. Deze functie hebben wij ingericht volgens de Woningwet. Dat betekent dat onze interne controller rechtstreeks onder het bestuur valt en de bevoegdheid heeft om contact op te nemen met de RvC. De controller stelt jaarlijks een auditplan op, zodat vastligt welke controles we uitvoeren. De controller stemt dit auditplan jaarlijks af met de auditcommissie.

In 2019 hebben we halverwege het jaar een externe controller ingehuurd voor gemiddeld één dag per week om de periode te overbruggen tussen het vertrek van onze interne controller en het aantrekken van een nieuwe vaste controller. Daarnaast hebben we een auditor ingehuurd om de audits uit ons auditplan uit te voeren.

Audits in 2019

In 2019 zijn in totaal 11 van de geplande 15 processen uit het auditplan geaudit. De laatste vier audits zijn in februari 2020 afgerond. Uit alle gehouden audits blijkt dat de procesbeheersing over het algemeen voldoende op orde is. Aandachtspunten die tijdens de audits worden gesignaleerd, hebben een beperkt risico. Er zijn geen majeure afwijkingen geconstateerd. Het belangrijkste punt van aandacht is dat meerdere procesbeschrijvingen moeten worden geactualiseerd, zodat ze corresponderen met de huidige werkwijze en functiebenamingen. De veranderingen in de organisatie maken dat verschillende processtappen anders verlopen of door andere functies worden ingevuld. De planning is dat deze actualisatie halverwege 2020 gereed is.

In kader van transparantie en om lessen te trekken, worden alle auditrapporten integraal in ons managementteam besproken, in aanwezigheid van de controller/auditor. Een samenvatting van de voornaamste auditbevindingen en de afgesproken maatregelen is door de controller opgenomen in zijn periodieke rapportage aan het managementteam en de RvC.

Beheerskader risicomanagement

Naast het uitvoeren van audits zijn we in 2019 gestart met het uitwerken van een beheerskader voor ons risicomanagement. Een scan van onze bedrijfsvoering maakte duidelijk dat er veel gebeurt op het gebied van risicomanagement, maar dat een integraal en samenhangend beeld nog ontbrak. Bovendien beleggen we steeds meer bevoegdheden en verantwoordelijkheden laag in de organisatie bij onze medewerkers en streven we naar meer allround functies, waardoor medewerkers breder inzetbaar zijn. Het decentraliseren van bevoegdheden brengt naast potentiële voordelen ook risico's met zich mee. Het beheerskader geeft inzicht in de manier waarop wij onze risico's bewaken en beheersen. Na afstemming met de RvC zullen we het beheerskader in 2020 afronden en vaststellen.

Als onderdeel van onze viermaandelijke rapportage worden onze belangrijkste risico's gezamenlijk beoordeeld door ons managementteam en onze interne controller. Eind 2019 heeft dit geleid tot de volgende top drie van risico's.

Nr.	Onderwerp	Risico omschrijving	Beheersmaatregel	Kans	Effect	Risico
1	Wijzigende regelgeving	Nieuwe definities onderhoud en beheer, sociaal huurakkoord, wijziging grondslag verhuurdersheffing (WOZ)	Aedes scherp houden, ontwikkelingen volgen, met medestanders noodklok luiden	4	4	16
2	Werkdruk en bezetting in de organisatie	Andere rolverdelingen, vacatures, inhuur	Capaciteitsplanning versus individuele belasting bewaken, keuzes maken en vinger aan de pols houden	4	3	12
3	Cybercrime	Digitale aanval van buitenaf, phishing en spam, CEO-fraude	Beveiliging van hard- en software, bij twijfel over verzoeken direct contact opnemen	4	2	8

Risicoanalyse Covid 19

Na balansdatum is het risico van een pandemie tot uiting gekomen in de vorm van het coronavirus. Dit risico hebben wij niet voorzien.

Qua huuromzet verwacht WSN maar een beperkte impact. Wij verwachten dat het overgrote deel van onze huurders (met name ook door de maatregelen zoals de overheid die heeft aangekondigd) qua inkomen beperkt zal worden geraakt. Enerzijds door een relatief groot aantal mensen dat geen inkomen uit loondienst haalt, maar uit uitkeringen (gepensioneerden, arbeidsongeschikten, statushouders, etc.).

Anderzijds verwachten we dat maar een klein deel van onze werkende huurders, direct teruggang in inkomen zullen beleven.

Als gevolg hiervan is ook besloten om de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli niet uit te stellen. Op het moment van schrijven (april 2020) heeft WSN 18 aanvragen gehad voor uitstel van huurbetaling als gevolg van een terugval in inkomen door het Coronavirus. Ook bij een groter beroep op 'maatwerk' als mensen in de problemen komen (waarvan we aangeven hebben dat we er ruimhartig mee omgaan) ontstaan er geen problemen voor de continuïteit. De invloed van het treffen van betalingsregelingen zal met name leiden tot vertragingen in inkomende kasstromen, welke naar verwachting volledig gecompenseerd zullen worden door vertraging in uitgaande kasstromen door het uitstellen van reguliere reparatieverzoeken.

Op langere termijn bestaat er eveneens kans op negatieve effecten als gevolg van een recessie. In onze meerjarenbegroting hebben we rekening gehouden met diverse gevoeligheidsscenario's. Uit deze doorrekeningen blijkt dat de ratio's van WSN ook bij mindere economische omstandigheden niet in de buurt van de 'kritische grenzen' van het WSW komt.

Wij vinden het in de huidige omstandigheden niet noodzakelijk dat gebruikt gemaakt wordt van de Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkbehoud, de tegemoetkoming in de loonkosten voor bedrijven met omzetverlies. De inkomstenstroom van WSN is op korte termijn stabiel en verandert niet. Mocht de coronacrisis op langere termijn wel dergelijk zware financiële consequenties hebben, kan een andere situatie ontstaan. Die beoordelen we dan.

Beoordeling toezichthouders

De Aw en het WSW hebben ons het afgelopen jaar positief beoordeeld. Het borgingsplafond vanuit WSW biedt ons de ruimte om onze plannen te realiseren. Wanneer wij plannen hebben die niet aangegeven zijn in de prognose-informatie voor het WSW, hebben wij de mogelijkheid om het WSW te benaderen voor verruiming van ons borgingsplafond.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van marktwaarde en beleidswaarde Marktwaarde

De marktwaarde van het bezit van WSN is toegenomen met € 27,3 miljoen (5,8%) van € 468,4 miljoen naar € 495,7 miljoen. Deze € 27,3 miljoen bestaat uit:

- Stijging marktwaarde woningen met € 23,0 miljoen (5,3%).
- Stijging bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed met € 5,0 miljoen (16,0%).
- Daling marktwaarde parkeergelegenheden € 0,2 miljoen (-5,6%).

- Opgeleverde nieuwbouw van € 3,2 miljoen.
- Desinvesteringen (verkoop/ sloop) van - € 3,7 miljoen.

In 2019 is de krapte op de koopmarkt en de huurmarkt toegenomen. De verkoopprijzen van woningen in Nederland zijn in 2019 gemiddeld gestegen met 8,0%. De marktwaarde in verhuurde staat van de bestaande woningportefeuille is iets minder hard gestegen; met 5,3%.

De toegenomen vraag en krapte op de koopmarkt resulteren in een leegwaardegroei per vierkante meter van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hierin mede een bepalende factor. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging. In 2019 is de huur van ongeveer 13,3% van de woningen bevroren en van ongeveer 4,9% van de woningen is de huur afgetopt op de streefhuur. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidswaarde

De marktwaarde in verhuurde staat geeft aan wat de commerciële waarde van ons vastgoed is voor een belegger. De beleidswaarde geeft aan hoe de waarde van ons vastgoed daalt door ons sociale beleid. De watervalgrafiek van de beleidswaarde (zie hierna) laat zien hoe de marktwaarde in verhuurde staat daalt naar de beleidswaarde door vier aspecten van sociaal beleid ('afslagen'):

1. beschikbaarheid: woningen blijven verhuren in plaats van verkopen
2. betaalbaarheid: huurprijzen betaalbaar houden in plaats van maximaliseren
3. kwaliteit: duurzaam onderhoud in plaats van minimaal onderhoud
4. beheer: sociaal beheer in plaats van minimaal beheer

Zowel de bepaling van de marktwaarde als de beleidswaarde is geen exacte wetenschap. De marktwaarde is de grootste inschatting die het bestuur moet maken voor de jaarrekening. We hebben de beleidswaarde in de jaarrekening over 2018 geïntroduceerd. In die jaarrekening noemen we het nog een 'concept'-beleidswaarde, omdat eenduidige richtlijnen voor de berekening van de beleidswaarde ontbraken. In de jaarrekening over 2018 hebben we de systematiek voor de berekening van de beleidswaarde gevolgd zoals Ortec Finance beschikbaar had gesteld. In het 2019 hebben enkele publicaties de rekenmethodiek stapsgewijs duidelijker gemaakt:

- Op 3 juli 2019 publiceerden het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aw en WSW de 'Memo Onderhoud verbetering en beheer'.
- Op 30 september 2019 publiceerde de Staatscourant de 'definities beheer en onderhoud en actualisering'.
- Op 11 december 2019 publiceerde SBR-wonen de 'Handleiding toepassen functionele indeling W&V 2019'.

Hoewel er nog de nodige onduidelijkheid resteerde, hebben we in de begroting voor 2020 rekening gehouden met de eerste twee publicaties. De laatste publicatie – die de meeste onduidelijkheid wegnam – hebben we geïmplementeerd in de jaarrekening over 2019. We hebben de kostenverdeelstaat en de functionele winst- en verliesrekening over 2019 in lijn gebracht met de 'Handleiding toepassen functionele indeling W&V 2019'.

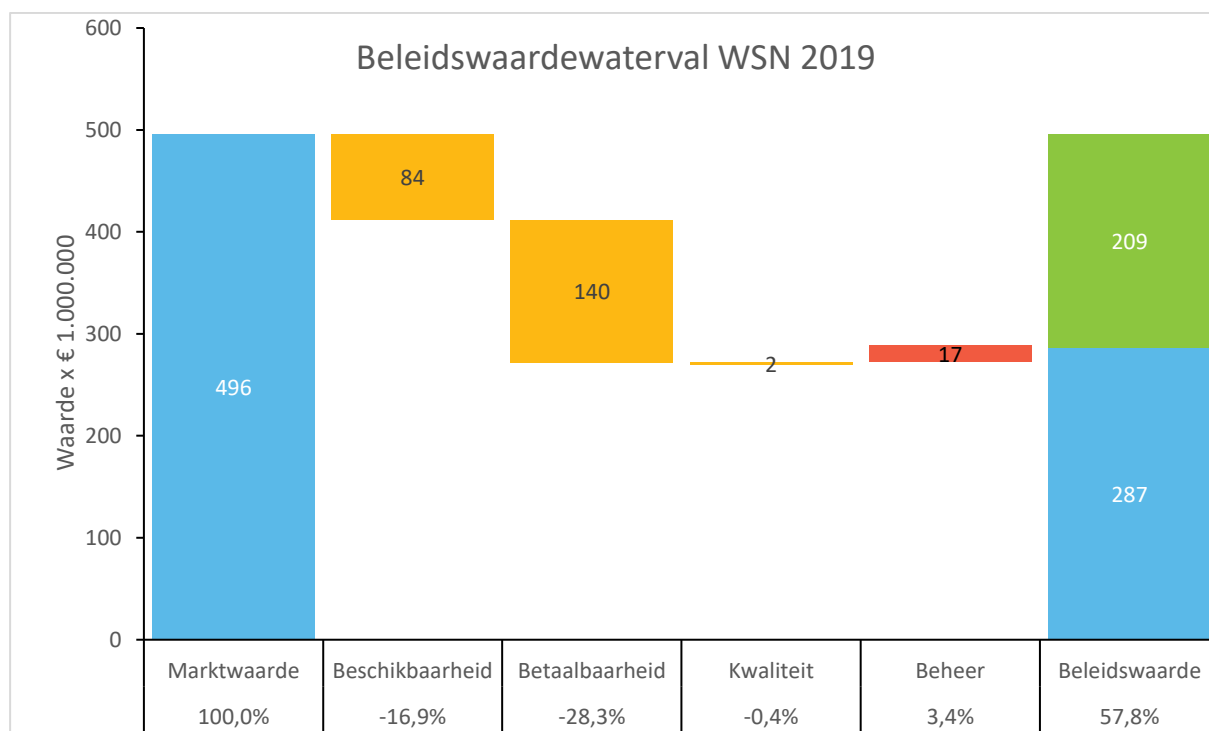
De normen voor onderhoud en algemeen beheer die ten grondslag liggen aan de afslagen kwaliteit en beheer, zijn nu herleidbaar tot de kosten voor onderhoud en beheer zoals gepresenteerd in de functionele winst- en verliesrekening. Door duidelijke en eenduidige richtlijnen voor de berekening is de beleidswaarde van woningcorporaties nu beter vergelijkbaar dan vorig jaar.

In onderdeel 10.4 van de jaarrekening 'Schattingswijzigingen' beschrijven we de belangrijkste wijzigingen die we in de jaarrekening over 2019 hebben doorgevoerd in de berekening van de

beleidswaarde ten opzichte van 2018. Ook kwantificeren we daar de impact van de gewijzigde systematiek van berekening (€ 38,7 miljoen) welke tot uiting komen in de afslag kwaliteit en beheer.

De nieuwe systematiek van berekenen van de beleidswaarde en de stijging van de marktwaarde hebben samen een groot positief effect op de beleidswaarde. De totale beleidswaarde van ons vastgoed is gestegen met 22,6% (€ 64,7 miljoen) van € 221,9 miljoen naar € 286,6 miljoen. De nieuwe systematiek van berekenen verklaart 13,5% (€ 38,7 miljoen) van de totale stijging. De stijging van de marktwaarde verklaart 9,5% (€ 27,3 miljoen) van de totale stijging. De resterende daling van -0,4% (€ -1,2 miljoen) wordt veroorzaakt door mutaties in de afslagen betaalbaarheid (huren die achterblijven bij de inflatie) en beschikbaarheid (hogere verkoopopbrengsten). Een hogere beleidswaarde resulteert in een hogere LTV-ratio (loan to value). Een hogere LTV-ratio creëert een grotere investeringscapaciteit voor WSN.

De watervalgrafiek van de beleidswaarde voor 2019 ziet er als volgt uit:



Toelichting bij de grafiek

- De waardevermindering door beschikbaarheid (woningen blijven verhuren in plaats van verkopen) is in vergelijking met 2018 gegroeid door stijgende verkoopprijzen.
- De waardevermindering door betaalbaarheid (huurprijzen betaalbaar houden in plaats van maximaliseren) is gegroeid doordat de gemiddelde huurverhoging is achtergebleven bij de inflatie. In 2019 is ongeveer 13,3% van de huurverhoging bevroren en ongeveer 4,9% van de huren afgetopt op de streefhuur.
- De waardevermindering door kwaliteit (duurzaam onderhoud in plaats van minimaal onderhoud) is amper gewijzigd.
- De waardevermeerdering door beheer (sociaal beheer in plaats van minimaal beheer) van + 3,4% was in 2018 nog een waardevermindering van +/- 9,3%. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door een wijziging in de systematiek van berekening en niet door een wijziging in

beleid. Onderdeel 10.4 'Schattingswijzigingen' van de jaarrekening maakt duidelijk wat de wijzigingen in de systematiek van berekening zijn ten opzichte van het vorige boekjaar.

WSN investeert € 209,1 miljoen (42,2%) van de marktwaarde in verhuurde staat in sociaal beleid (de groene staaf in de grafiek). WSN levert daarmee een grote meerwaarde aan de maatschappij in vergelijking met commerciële verhuurders.

6. PLANBEWEGINGEN STRATEGISCHE VISIE

We hebben onze planbewegingen vertaald naar concrete doelstellingen per jaar die we hebben vastgelegd in onze jaarplannen. In dit hoofdstuk beschrijven we de voortgang van de ambities uit deze jaarplannen. Daarnaast bespreken we de operationele KPI's die bij elke planbeweging horen.

6.1. AMBITIE 1: 'WE ONTWIKKELEN ONS TOT HYBRIDE DIENSTVERLENER'

Wij ontwikkelen ons tot een hybride dienstverlener, waarbij we onze service optimaliseren en op een toegankelijke manier ontsluiten, voor zowel zelfredzame als niet-zelfredzame bewoners. Deze planbeweging hebben we in onze jaarplannen als volgt vertaald naar doelstellingen voor 2019:

Activiteit	Score	Realisatie
Website	●	De basis van onze online dienstverlening is ingericht
EHBC-toolkit	●	Eerste ontwerp is gemaakt, uitrol volgt in 2020
Balie 2.0	●	Eind 2019 is de verbouwing van de hal afgerond.
Digi Office (digitaal loket)	●	Website is voor twee primaire processen geïntegreerd, start pilot inspectie-app eind 2019

● *Gerealiseerd* ● *Deels gerealiseerd* ● *Niet gerealiseerd*

Huurders beoordeelden onze website tijdens een klantenpanel in 2019 als duidelijk, overzichtelijk en eigentijds. Net als 2018 stond 2019 in het teken van de implementatie van ons dienstverleningsmodel. In 2019 hebben we de basis van onze online dienstverlening ingericht. Via onze website kunnen huurders 24 uur per dag een reparatieverzoek inplannen en hun betalingsgegevens inzien. Daarnaast kunnen ze hun belangrijkste gegevens wijzigen en een betalingsregeling aanvragen in een persoonlijke omgeving (Mijn WSN). Daarmee hebben we de eerste stap naar een digitaal loket gezet. In 2020 breiden we de online dienstverlening uit met het opzeggen van de huur en het inplannen van een inspectie. Daarnaast verwachten we in 2020 een app te introduceren waarmee onze woonconsulenten inspecties digitaal kunnen afhandelen.

De ontwikkeling van onze EHBC-toolkit (Eerst Hulp Bij Communicatie) is in 2019 onvoldoende aan bod gekomen. Een eerste onderdeel van de toolkit ('Regel je huurzaken online') is ingezet bij livegang van Mijn WSN. Ontwikkeling van EHBC-producten krijgt in 2020 verder vorm en inhoud. De EHBC ondersteunt medewerkers die onderweg zijn, bij het beantwoorden van vragen van huurders. Ook voor huurders die minder digitaal zijn, moet de EHBC in de basis voldoende informatie geven.

Huurachterstanden

Wij proberen via klantcontacten zowel persoonlijk als digitaal signalen op te vangen die duiden op problematiek bij onze klanten. Dankzij deze vroegtijdige signalering kunnen we gericht actie ondernemen. Daarom werken wij ook mee aan het project 'Op tijd erbij' in samenwerking met de gemeente Nijkerk, de Alliantie, Vitens, verschillende energiebedrijven en zorgverzekeraars. Het doel van het project is om huurachterstanden bij inwoners van Nijkerk te voorkomen door op tijd hulp te bieden. Daarnaast is onze incassoprocedure strak maar sociaal. Dat geldt ook voor de handelingswijze van onze deurwaarder.

Huurachterstand in % van de brutohuur	31-12-2019	31-12-2018
Huidige huurder	0,39	0,39
Vertrokken huurder	0,04	0,02
Totaal	0,43	0,41

Ontruimingen

Wij zijn trots dat we in 2019 geen ontruimingen hoefden uit te voeren. De elf huurders die in 2019 een aanzegging voor ontruiming hebben gehad, konden uiteindelijk in hun woning blijven. Drie huurders hebben voor de geplande uitzettingsdatum de huurschuld voldaan, twee huurders vallen onder moratorium (rechter heeft de uitzetting opgeschort) en met de overige zes huurders hebben we een betalingsregeling getroffen.

Ontruimingen	2019	2018
Aangezegd	11	10
Geannuleerd	11	9
Doorgang	0	1

Sociaal beheer

Naast aandacht voor de mens is er ook aandacht voor de wijk en voorzieningen, kortom de woonomgeving. We werken daarbij samen met de gemeente Nijkerk, de politie en buurtbemiddeling. Aan buurtbemiddeling leveren wij ook een financiële bijdrage. Wij vinden het belangrijk dat huurders hun eigen verantwoordelijkheid nemen voor het oplossen van problemen. We constateren dat huurders steeds vaker zelf de weg vinden naar buurtbemiddeling.

Onze samenwerking met de gebiedsteams van de gemeente Nijkerk verloopt goed. Deze samenwerking concentreert zich op huurders bij wie sprake is van multiproblematiek. Hiervoor hebben we deelgenomen aan verschillende multidisciplinaire overleggen. We hechten veel belang aan een goede samenwerking met partners omdat we een sterke toename van deze kwetsbare doelgroep zien. Het zal de komende jaren nodig blijven om hierin te investeren – om elkaar te versterken en om onze huurders te ondersteunen. Ook bij concrete gevallen van grote huurachterstand of dreigende ontruiming werken we samen.

Overlastmeldingen van vervuiling en verwaarloosde tuinen of brandgangen behandelen wij over het algemeen zelf. Daarnaast hebben we in 2019 drie grootschalige acties op het gebied van sociaal beheer uitgevoerd die ook raken aan de fysieke leefbaarheid:

- Beatrixhof: achterpaden opnieuw aangelegd en een aantal tuinen op schoond
- Ruysdaellaan: aanpak tuinen in overleg met bewoners (krijgt een vervolg in 2020)
- Kardinaal Alfrinklaan: we hebben een verkennend gesprek gevoerd met de gemeente Nijkerk over de aanleg van onderhoudsvriendelijke, duurzame tuinen bij de onzelfstandige wooneenheden aan de Kardinaal Alfrinklaan.

Wij hebben in totaal de volgende bedragen uitgegeven aan sociaal beheer:

Activiteit	Bedrag
Financiële leefbaarheidsbijdrage	€ 18.837
Sociaal beheer leefbaarheidsbijdrage	€ 219.241

6.2. AMBITIE 2: 'WE BOUWEN VERDER AAN EEN PASSENDE, TOEKOMSTGERICHTE WONINGPORTFOLIO'

Onze tweede beweging heeft betrekking op onze woningportfolio. We vinden het belangrijk om over een toekomstgerichte woningportfolio te beschikken, die optimaal anticipeert op toekomstige ontwikkelingen. Anders kijken naar woningbehoeften, durven innoveren met nieuwe woonconcepten en een zorgvuldige borging van de woonkwaliteit hebben daarbij onze focus. Deze beweging hebben we in onze jaarplannen vertaald naar de volgende acties voor 2019:

Activiteit	Score	Realisatie
Energie-Index onder 1,40	●	Energie-Index is 1,23
Sociale voorraad bij nieuwbouw 30-35%	●	Input geleverd bij Woonvisie, is onderwerp van gesprek met gemeente
Middeninkomens bedienen	●	Er worden betaalbare woningen verkocht, we zetten Koopgarantwoningen om naar huurwoningen
Nieuwe woonvormen	●	Aan de Doornsteeg ontwikkelen we een hofje, nieuwe woonvormen zijn onderwerp bij de Woonvisie
Strategisch voorraadbeleid (SVB)	●	Door de ontwikkeling van nieuwbouw boeken we voortgang met onze streefportefeuille. Bij de woonvisie is dit een van de inspraakpunten die in 2020 hoog op de agenda hebben staan.

● *Gerealiseerd* ● *Deels gerealiseerd* ● *Niet gerealiseerd*

22% van de woningvoorraad in Nijkerk bestaat uit sociale huur. Wij vinden dat dit percentage hoger moet zijn, gelet op de grote vraag. Dat is waarom wij ons samen met HON inzetten om het percentage sociale huurwoningen bij nieuwbouw te verhogen naar 35%. Om de middeninkomens te bedienen, verkopen we een deel van onze huurwoningen aan woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een woning maar niet in aanmerking komen voor sociale huur. Een deel van de Koopgarantwoningen die we terugkopen, zetten we om in huurwoningen met een huurprijs tussen € 720,42 en € 850,- (prijspeil 2019).

Strategisch voorraad beleid

Ons huidige woningbezit is als volgt verdeeld:

Eenheden in exploitatie	Aantal DAEB	Aantal niet-DAEB	Aantal Veluwepoort	Totaal
Woonruimte	3.062	226	7	3.295
Bedrijfsruimte	4	4	5	13
Maatschappelijk vastgoed	2	4	3	9
Intramuraal zorgvastgoed	232			232
Parkeergelegenheid		159	92	251
Eenheden in exploitatie	3.300	393	107	3.800

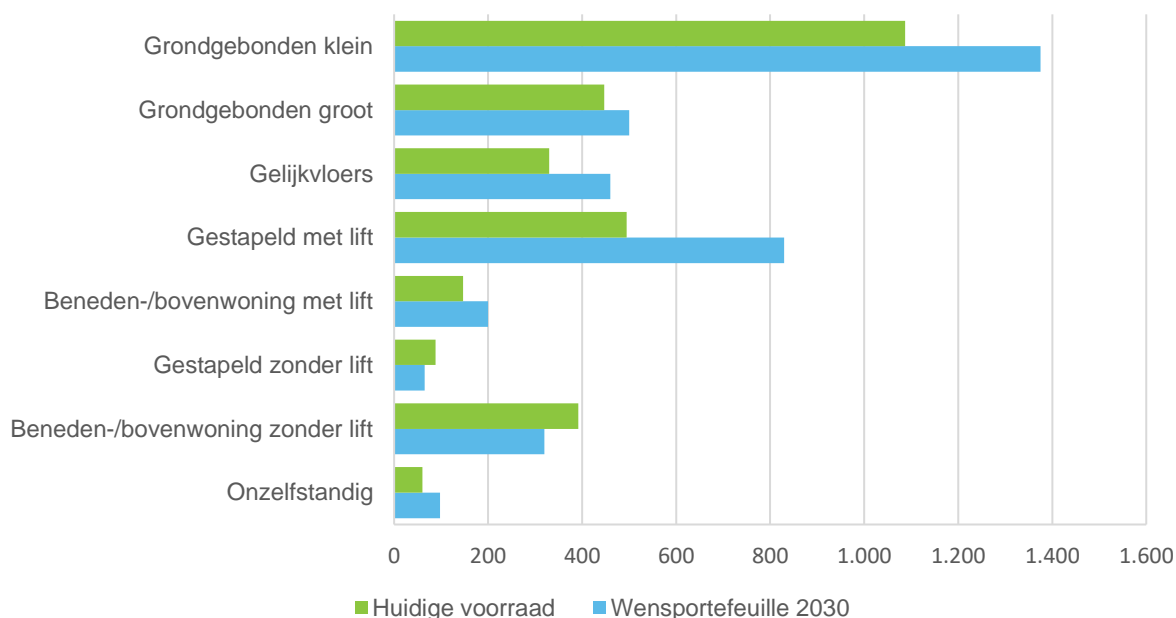
Om als corporatie goed in te spelen op de continu veranderende woningvraag als gevolg van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben wij ons strategisch voorraadbeleid (SVB) uit 2016 herijkt in 2018. In het SVB komen onze maatschappelijke doelen, vastgoedsturing en financiële mogelijkheden bij elkaar. Het SVB is een uitwerking van onze ambitie om te bouwen aan een passende, toekomstgerichte woningportfolio waarbij we onze opgaven met name zien in:

- **Zorgdragen voor extra huurwoningen:** we willen in de periode 2019-2022 groeien met gemiddeld 65 woningen per jaar.

- **Het ontwikkelen van nieuwe woonvormen:** we willen ouderwetse hofjeswoningen terugbrengen in een nieuw jasje en 'Toekomst Ready Wonen' verder vormgeven.
- **We kijken met een nieuwe bril naar de bestaande voorraad:** het gaat ons niet alleen om de vastgoedportefeuille, maar ook om de omgeving, de buitenruimte, de leefomgeving en het woonmilieu.
- **Slim investeren in verduurzaming:** we verlagen de woonlasten van onze huurders door onze woningen te verduurzamen. Ons uitgangspunt is dat de bijdrage van huurders aan de verduurzaming nooit hoger is dan hun besparing.
- **Betaalbare woonkansen bieden:** we hanteren betaalbare huurprijzen.

Op basis van de demografische ontwikkelingen in onze klantgroepen zijn grondgebonden woningen en woningen die geschikt zijn voor ouderen, kansrijke segmenten in de komende jaren. Onze grootste opgave ligt in het toevoegen van kleine grondgebonden woningen (tot ongeveer 75 m²), gelijkvloerse woningen en gestapelde woningen met lift. Hiermee spelen wij in op de groeiende groep ouderen en de toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Een kleine opgave ligt in de uitbreiding van onze voorraad grote grondgebonden woningen, om de kansen voor gezinnen te vergroten.

De opgave van onze wensportefeuille voor sociale huurwoningen ziet er als volgt uit:



Technische staat

We hebben kwaliteit, veiligheid en klantgerichtheid hoog in het vaandel staan. Daarom besteden we veel aandacht aan het kwaliteitsniveau en het onderhoud van onze woningen. De gemiddelde kwaliteit van ons woningbezit is goed. Dat komt mede door alle inspanningen op het gebied van onderhoud en verbetering. Vrijwel ons gehele bezit is voorzien van spouwisolatie en isolerende beglazing. Bij het muteren van woningen die ouder zijn dan vijftien jaar, voeren we standaard een keuring van de elektro-installatie uit.

Om de veiligheid van onze woningen te waarborgen, voeren we bij mutaties een veiligheidsinspectie uit. Waar nodig verbeteren we de woning. We voeren op verzoek van bewoners ook individuele geriefverbeteringen uit, waardoor de kwaliteit van de woning beter aansluit bij de behoefte. Deze geriefverbeteringen berekenen we door in de huurprijs.

In 2019 hebben we een extern bureau ingeschakeld voor een inventarisatie van de brandveiligheid van onze appartementsgebouwen. Deze inventarisatie wordt in 2020 vervolgd met een nader onderzoek van enkele panden.

Wij vinden duurzaamheid belangrijk. Bij nieuwbouw streven we ernaar om in overleg met de aannemer energieneutraal te bouwen. Daarnaast bouwen we voor zover mogelijk volgens de eisen van Woonkeur. Dit keurmerk waarborgt de gebruiksvriendelijkheid, toegankelijkheid en toekomstwaarde van onze woningen. Met deze kwaliteitseisen komen we het best tegemoet aan de veranderende woningvraag.

Energiekosten vormen een belangrijk deel van de vaste woonlasten van onze huurders. We hebben daarom een energiebeleidsplan vastgesteld met de doelstelling om in 2021 een Energie-Index van maximaal 1,40 (label B) te hebben. Eind 2019 was de gemiddelde Energie-Index 1,23. Hiermee bereiken we dat de bewoners lage woonlasten houden ondanks een stijgende huurprijs.

Nieuwbouw

In 2019 hebben we de volgende nieuwbouwprojecten opgeleverd:

Nieuwbouw 2019 (opgeleverd)	Aantal woningen	Type woning
De Lieverhof, Nijkerk	6	Kleine eengezinswoning
Lindenlaan e.o., Nijkerk	16	Levensloopwoning

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in aanbouw:

Nieuwbouw in aanbouw	Aantal woningen	Type woning
Lindenlaan e.o., Nijkerk	6	Levensloopwoning
Pionier, Zeewolde	18	Appartement
Buntwal, Nijkerkerveen	12	Kleine eengezinswoning

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in ontwikkeling:

Nieuwbouw in ontwikkeling	Aantal woningen	Type woning
Mijn Stek, Doornsteeg 2 Nijkerk	18	Eengezinswoningen
	12	Beneden-bovenwoningen
Heerensteeg, Doornsteeg 2 Nijkerk	12	Rug-aan-rugwoningen
	14	Appartementen
De Stegen 3, Doornsteeg 2 Nijkerk	8	Eengezinswoningen
	10	Levensloopwoningen
	18	Rug-aan-rugwoningen
Centrum, Nijkerkerveen	20	Appartementen (senioren)
DGW, Nijkerkerveen	21	Levensloopwoningen
	8	Eengezinswoningen
Het Erf, Hoevelaken	24	Rug-aan-rugwoningen
Hofstee, Doornsteeg 1.9, Nijkerk	12	Beneden-bovenwoningen
Bronswerk, Bernhardstraat Nijkerk	24	Appartementen (zorg)
	36	Appartementen
Kerkplein, Nijkerk	32	Appartementen (senioren)

Herontwikkeling

We hebben voortvarend gewerkt aan de herstructurering van de woningen aan de Lindenlaan en omgeving. Begin 2019 hebben we 18 woningen en 10 garages gesloopt om plaats te maken voor 22 levensloopwoningen. Op alle fronten is er vooruitgang geboekt: ruimte, duurzaamheid en ontmoeting. Een klankbordgroep in samenwerking met HON vertegenwoordigde de bewoners. Door in gesprek te gaan met de bewoners en dit project echt samen op te pakken, is het een groot succes geworden. De nieuwe woningen zijn ruimer, luxer, warmer en rolstoeltoegankelijk. De achtertuinen zijn minimaal, maar aan de voorkant is er meer ruimte voor buurtbewoners om elkaar te ontmoeten.

De plannen voor de herontwikkeling van Huize Sint Jozef hebben nog geen verdere vorm gekregen. Het ontwikkelen van het nieuwe woonconcept 'Wonen met een plus' kost meer tijd dan verwacht. Dit woonconcept biedt meerdere doelgroepen een plek. Voor de ondersteuning die bewoners nodig hebben, rekenen we op onze samenwerkingspartners in de zorg. Onze zorgpartner heeft 2019 gebruikt om een nieuw huisvestingsplan op te stellen. Dit plan sluit aan bij de plannen die wij hebben voor deze locatie. In 2020 maken we verdere afspraken met de verschillende samenwerkingspartners. Ook de organisatiestructuur zal dan vorm krijgen.

Verkoop

Met de verkoop van woningen dienen we verschillende doelen. We vinden het belangrijk om wijken te versterken: door huurwoningen te verkopen, spreiden we doelgroepen en dat draagt bij aan een betere wijk. Daarnaast hebben we middelen nodig om onze woningvoorraad uit te breiden, te vernieuwen en beter te laten aansluiten bij de (toekomstige) vraag. Met de gemeente Nijkerk hebben we prestatieafspraken gemaakt voor het aantal te verkopen woningen in relatie tot nieuwbouwwitbreiding en het bouwen van een passende voorraad woningen.

Verkoop	Verkocht in 2019	Teruggekocht voor midden huur in 2019
DAEB-woningen	26	
Niet-DAEB-woningen	5	
Koopgarantwoningen	5	5
Overig (geen woningen)	6	

Actief woningzoekenden

We zijn aangesloten bij WoningNet regio Eemvallei. Wij werken daarin samen met corporaties in de gemeenten Amersfoort, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Deze samenwerking is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De gemeente Baarn en de Baarnse woningcorporatie Eemland Wonen hebben zich eind 2019 aangesloten bij deze samenwerking. De samenwerking met de gemeenten is in een convenant vastgelegd. We streven ernaar om in 2020 het lokaal maatwerk meer op elkaar af te stemmen om het voor woningzoekenden inzichtelijker te maken.

De vraag naar een passende woning is groot. Eind 2019 stonden 2.986 woningzoekenden ingeschreven in de gemeente Nijkerk (in de regio Eemland in totaal 43.969). Van deze 2.986 woningzoekenden waren er 1.009 actief, dat wil zeggen dat zij in 2019 minimaal één keer gereageerd hebben.

Actieve woningzoekenden naar omvang huishouden	Aantal 2019	Percentage 2019	Aantal 2018	Percentage 2018
Een persoon	585	58%	614	59%
Twee personen	257	25%	247	24%
Drie of vier personen	136	14%	160	15%
Meer dan vijf personen	31	3%	22	2%
Totaal	1.009	100%	1.043	100%

Huurbeleid

We sturen op huurprijzen, waarbij wij de maximaal redelijke huur van onze goedkope woningvoorraad aftoppen op 69% van de maximale huurprijs. Bij mutaties bieden we de woningen aan tegen deze streefhuur van 69%, passend binnen de streefhuurklasse. Ongeveer 800 woningen bieden we aan tegen een lagere huur dan 69% van de maximaal redelijke huur, omdat ze worden afgetopt om de woning in de gewenste streefhuurklasse te houden. Van alle woningen in ons bezit heeft 85% een huur die lager of maximaal gelijk is aan de tweede aftoppingsgrens van € 651,03. De werkelijk gemiddelde huurprijs als aandeel van maximaal redelijke huur bedraagt 62%.

We hebben de huurverhoging voor zelfstandige woningen in 2019 inflatievolgend vastgesteld. We hebben besloten in 2019 geen huurverhoging toe te passen bij woningen waarvan de huurprijs boven de vastgestelde streefhuurklasse lag op 1 juli 2019. We hebben in 2019 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

Huurverhoging	Gereguleerd onzelfstandig	Gereguleerd zelfstandig	Geliberaliseerd zelfstandig	Geliberaliseerd overig
Per 1 juli 2019	1,5%	1,6%	2,3%	2,3%

Bij deze huurverhoging is de huur ook afgetoet op de vastgestelde aftoppingsgrens en aangepast aan de streefhuur bij een nieuwe verhuring. Uit deze huurverhoging volgt over 2019 een gemiddelde huurstijging van 1,58% voor gereguleerde zelfstandige huurwoningen. Daarmee voldoen we ruimschoots aan de voorwaarden van het huursombeleid waarbij de huur in 2019 gemiddeld 2,6% mocht stijgen.

Huursombeleid	Aantal*	Percentage huurverhoging	Netto maandhuur 1-1-2020	Netto maandhuur 1-1-2019
Gereguleerde zelfstandige huurwoningen	3.243	1,58%	€ 1.499K	€ 1.523K

* Dit aantal is exclusief nieuw opgeleverde woningen, verkochte woningen en woningen die per 1 januari of per 31 december 2019 niet verhuurd waren.

Inkomensafhankelijke toewijzing gereguleerde woningen

Onze toewijzing van woningen per doelgroep voldoet aan de wet- en regelgeving. Voor een gedetailleerd overzicht van de toewijzingen zie bijlage 1.

Passende toewijzingen	Toewijzing 2019	% in 2019	Norm
Huurders met inkomen onder huurtoeslaggrens	149	100%	95%

Toewijzing DAEB-woningen	Toewijzing 2019	% in 2019	Norm
Huurders met inkomen tot € 38.035	179	98,9%	80%
Huurders met inkomen vanaf € 38.035 tot € 42.436	0	0%	10%
Huurders met inkomen vanaf € 42.436	2	1,1%	10%
Totaal DAEB	181	100%	100%

Toewijzing niet-DAEB-woningen	Toewijzing 2019
Aan huurders met inkomen onder huurtoeslaggrens	0
Aan huurders met inkomen boven huurtoeslaggrens	19
Totaal niet-DAEB	19

Mutatiegraad

In 2019 hebben we in totaal 200 woningen verhuurd, inclusief nieuwbouw. De mutatiegraad voor 2019 bedraagt 5,6% voor bestaand bezit, exclusief nieuwbouw.

Huurderving

We streven ernaar om woningen aansluitend op een mutatie direct te verhuren. Dat lukt niet altijd: soms staat een woning langer leeg, vanwege onderhoud of bijzondere omstandigheden. In 2019 heeft dit geleid tot de volgende huurderving:

Huurderving in percentage van de nettohuur	Gereguleerd 2019	Geliberaliseerd 2019
Frictieleegstand	0,24%	1,13%
Overige leegstand	0,19%	0,15%
Totaal	0,43%	1,28%

6.3. AMBITIE 3: 'WE ONTWIKKELEN ONS DOOR ALS BETROKKEN NETWERKER'

Onze derde beweging heeft betrekking op onze rol als netwerker. Veel van onze opgaven rondom klant, markt en maatschappij zijn niet van ons alleen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de ontwikkelingen rondom vergrijzing of kwetsbaren in de samenleving. Ook onze partners hebben hiermee te maken, zoals scholen, welzijnsorganisaties, zorgpartijen, brandweer, politie en de gemeente. In onze visie is een integrale aanpak het meest effectief. Daarom willen wij vaker en meer netwerken met onze partners en op essentiële thema's in ons werkgebied samenwerken. Deze beweging hebben we in de jaarplannen vertaald naar de volgende acties voor 2019:

Activiteit	Score	Realisatie
Themabijeenkomsten	●	Themabijeenkomst 'duurzaamheid' met onder andere Marjan Minnesma en stakeholders
Magazine	●	4 x per jaar Dichtbij
Bestuurlijk netwerk	●	
Operationeel netwerk	●	
HON	●	
Sociaal beheer	●	Bestaande netwerken zijn gecontinueerd en waar nodig geïntensiveerd

● *Gerealiseerd* ● *Deels gerealiseerd* ● *Niet gerealiseerd*

In 2019 hebben we een succesvolle themabijeenkomst georganiseerd met een deel van onze relaties. We gingen in gesprek met elkaar over duurzaamheid. We deden dit in een zogenaamd Lagerhuis-debat in aanwezigheid van Marjan Minnesma van Urgenda. Een mooie manier om met onze partners te spreken over de urgentie en de mogelijkheden die we hebben om onze bijdrage te leveren aan deze mondiale opgave.

Daarnaast betrekken we onze partners en huurders bij verschillende thema's via ons magazine Dichtbij, dat vier keer per jaar verschijnt. In 2019 had Dichtbij de thema's betaalbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en historie.

We hebben onze huurders gevraagd om deel te nemen aan een panel voor het testen van onze website. Dat leverde ons niet alleen complimenten op maar ook nuttige input om de inrichting van de website op onderdelen aan te passen.

Onze samenwerking met HON heeft ook in 2019 weer een stijgende lijn doorgemaakt. De jaarlijkse strategiedag voor ons managementteam en het bestuur van HON was leerzaam. In een goede dialoog hebben we met elkaar gesproken over wat ons bindt: kwalitatief goede en betaalbare woningen aanbieden aan onze huurders. Ook het inzetten op beschikbaarheid was een onderwerp van gesprek.

In maart 2019 hebben we een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd bij de JP van den Bent stichting in Hoevelaken, waarin we met de gemeenteraad hebben gesproken over wonen, zorg en de geldstromen van een woningcorporatie.

6.4. AMBITIE 4: 'WE LEGGEN ONZE MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE HEDER UIT'

Onze vierde beweging heeft betrekking op onze maatschappelijke meerwaarde. Wij vinden het van belang om goed uit te leggen waar onze meerwaarde uit bestaat. Niet alleen om een goede aansluiting te vinden met onze klanten, maar ook om aan iedereen duidelijk te maken wat onze intenties zijn. Hoewel we over een positief imago beschikken, is het beeld dat onze omgeving van ons heeft niet volledig. Dit beeld willen we completeren vanuit een solide en eigentijds merk, zodat onze omgeving in één keer begrijpt waar WSN sterk in is. Deze beweging hebben we in onze jaarplannen vertaald naar de volgende acties voor 2019:

Activiteit	Score	Realisatie
Communicatiekalender	●	De communicatiekalender wordt ingezet in de organisatie
Huisstijl	●	De huisstijl is uitgerold, zowel intern als extern
Free publicity	●	Veel free publicity rondom de Opstapwoningen, lokaal en landelijk
Organisatiecultuur	●	De basis is uitgerold in de organisatie

● *Gerealiseerd* ● *Deels gerealiseerd* ● *Niet gerealiseerd*

De communicatiekalender wordt ingezet op strategisch niveau en sluit aan op ons ondernemingsplan en onze jaarplannen. Per kwartaal kiezen we thema's waarop de activiteiten worden ingevuld.

We hebben onze huisstijl in 2019 vanuit onze visie verder uitgerold.

Daarnaast hebben we free publicity bewuster en doelgerichter ingezet. Dat deden we vooral lokaal, maar we zijn ook in het nieuws geweest: onze Opstapwoningen ('tiny houses') haalden het NOS Journaal.

Onze organisatie is nog volop in beweging als het gaat om de organisatiecultuur. Onze medewerkers zijn inmiddels goed bekend met het WSN-DNA en krijgen ondersteuning via trainingen om het DNA in het dagelijks werk nog meer eigen te maken.

6.5. AMBITIE 5: 'WE NEMEN ALS ANTICIPERENDE ORGANISATIE ONZE OPGAVES BIJ DE KOP'

Onze vijfde beweging heeft betrekking op onze rol als anticiperende organisatie. Onze medewerkers zijn de motor achter onze ambities. Wij vinden het belangrijk dat iedereen binnen WSN goed aangehaakt is bij onze plannen, zodat we als één team geïnspireerd en gelijkgericht activiteiten in gang zetten die elkaar versterken en waardevol zijn. Daarnaast willen we onze kennis en innovatiekracht verstevigen, zodat we goed voorbereid anticiperen op nieuwe richtingen en onverwachte zaken die we tegenkomen. Deze beweging hebben we in onze jaarplannen vertaald naar de volgende acties voor 2019:

Activiteit	Score	Realisatie
Ruimte voor talent	●	Medewerkers volgen opleidingen en trainingen en nemen deel aan (netwerk)bijeenkomsten
Sociale ontmoetingen	●	We organiseren elk jaar uiteenlopende personeelsbijeenkomsten
Robuuste organisatie	●	Het ziekteverzuim is gedaald tot onder de 4%
ICT bij de tijd houden	●	Onze software is bijgewerkt naar de laatste versie, ons herijkte IT-beleid is (nog) niet afgerond
Business intelligence ontwikkelen	●	We hebben onze wensen afgestemd met onze samenwerkingspartner, realisatie is vertraagd door de partner

Managementcontrol groei	●	Rapportage op afdelingsniveau is gestart, om data op orde te krijgen hebben we enkele stappen gezet; tegelijkertijd is er nog een weg te gaan
-------------------------	---	---

● *Gerealiseerd* ● *Deels gerealiseerd* ● *Niet gerealiseerd*

Om ruimte voor talent te maken, stimuleren we medewerkers om trainingen en kennissessies te volgen. Hierbij onderstrepen we het belang van netwerken met mensen buiten onze organisatie. Dit kan helpen bij inhoudelijke vraagstukken (kennisdeling) en bij het vinden van een uitdaging buiten WSN als we intern niet tijdig de mogelijkheden daarvoor kunnen bieden (mobiliteit).

Intern besteden we aandacht aan de sociale kant door te organiseren dat medewerkers op verschillende manieren bij elkaar komen. Zo hadden we afgelopen jaar op kantoor enkele bijeenkomsten met een informeel karakter en zijn we ook buiten kantoor hiermee bezig geweest. Een zomer- en kerstbijeenkomst met alle medewerkers en een personeelsuitje hebben bijdragen aan de sociale interactie. Uiteraard is er ook op de werkvloer zelf ruimte voor de sociale interactie tussen medewerkers. Het ziekteverzuim is in 2019 gedaald onder onze norm van maximaal 4%.

Op het gebied van robuustheid van onze organisatie blijft het bevroren van de bedrijfslasten vooralsnog een uitdaging. Op dit gebied maken we (nog) niet de stappen die we wensen.

Om onze ICT bij de tijd te houden, hebben we in de basis een aantal verbeteringen doorgevoerd. We werken met de laatste versie van Microsoft Office en onze servers draaien weer op actuele software. Onze visie over de betekenis van de cloud voor WSN hebben we nog niet afgerond. Dit doen we in 2020 in samenwerking met onze partner Woningstichting Leusden.

Op het gebied van business intelligence zien we dat de krapte op de arbeidsmarkt onze samenwerkingspartner uitdagingen biedt om aan onze vraag te voldoen. Om dit te versnellen gaan we in 2020 meer rapportages zelf ontwikkelen, in plaats van dit bij onze partner neer te leggen.

Op het gebied van managementcontrol zijn we gegroeid door onze afdeling Wonen meer te ondersteunen met managementinformatie en de datakwaliteit in onze systemen intensiever te monitoren. Tegelijk erkennen we dat we hier nog verdere stappen in moeten maken en dat we onze data altijd zullen moeten blijven monitoren om de kwaliteit op het gewenste niveau te houden.

7. VERKLARING BESTEDING MIDDELEN

Het bestuur van Woningstichting Nijkerk verklaart dat de woningstichting in het boekjaar 2019 geen andere uitgaven heeft verricht dan in het belang van de volkshuisvesting, overeenkomstig artikel 26 van het BTIV.

Nijkerk, 16 juni 2020

P.J.W. Toonen
directeur-bestuurder

8. JAARREKENING 2019

In het onderdeel jaarrekening zijn de financiële resultaten over 2019 toegelicht.

9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

9.1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

Activa

	31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA		
1 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.382.437	1.417.056
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.382.437	1.417.056
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	428.928.773	403.133.285
2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	4.943.883	2.443.282
2.3 Niet-DAEB in exploitatie	66.795.973	65.289.071
2.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	0	0
2.5. Onroerende en roerende zaken VoV	36.108.239	34.730.359
Totaal vastgoedbeleggingen	536.776.868	505.595.997
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	1.236
3.2 Latente belastingvordering OG leningen	30.069	28.206
3.3 Latente belastingvordering extendible lening	626.788	326.466
3.4 Latente belastingvordering verkoop	0	467.851
3.5 Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel	0	387.121
Totaal financiële vaste activa	658.093	1.210.880
Totaal vaste activa	538.817.398	508.223.933
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	4.102.745	3.303.032
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	49.233	41.788
5.2 Overige vorderingen	74.707	73.006
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	21.696	0
5.4 Overlopende activa	317.362	3.310.722
Totaal vorderingen	462.998	3.425.516
6. LIQUIDE MIDDELEN	5.876.738	2.893.605
Totaal vlottende activa	10.442.481	9.622.153
TOTAAL	549.259.879	517.846.086

Passiva

	31-12-2019	31-12-2018
7. EIGEN VERMOGEN		
7.1 Herwaarderingsreserve	283.631.982	261.727.748
7.2 Overige reserves	84.247.314	56.383.142
7.3 Resultaat boekjaar	34.489.028	49.768.406
Totaal eigen vermogen	402.368.324	367.879.296
8. VOORZIENINGEN		
8.1 Voorziening onrendabele top	1.916.514	1.478.115
8.2 Overige voorzieningen	342.971	323.546
8.3 Voorziening latente belastingverplichting	0	85.234
8.4 Voorziening latent opwaarderingspotentieel	0	585.136
Totaal voorzieningen	2.259.485	2.472.031
9. LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1 Leningen kredietinstellingen	95.810.222	89.416.282
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	33.996.180	33.195.176
9.3 Overige schulden	4.119.202	2.370.790
Totaal langlopende schulden	133.925.604	124.982.248
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	7.703.365	14.892.723
10.2 Overige schulden	795	0
10.3 Schulden aan leveranciers	624.019	1.373.616
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	620.207	568.408
10.5 Vennootschapsbelasting	0	3.553.722
10.6 Overlopende passiva	1.758.080	2.124.042
Totaal kortlopende schulden	10.706.466	22.512.511
TOTAAL	549.259.879	517.846.086



9.2. WINST- EN VERLIESREKENING 2019 FUNCTIONEEL MODEL (RJ 645)

	Referentie	2019	2018
Huuropbrengsten	1	24.075.179	23.407.476
Opbrengsten servicecontracten	2	678.057	787.267
Lasten servicecontracten	3	-678.057	-787.267
Overheidsbijdragen	4	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5	-731.079	-959.433
Lasten onderhoudsactiviteiten	6	-5.429.912	-6.244.108
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7	-4.515.839	-4.597.345
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.398.349	11.606.590
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	8	0	0
Toegerekende organisatiekosten	8	0	0
Toegerekende financieringskosten	8	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9	10.126.632	3.453.383
Toegerekende organisatiekosten	9	-114.897	-45.278
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9	-6.404.121	-2.327.741
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.607.614	1.080.364
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10	-5.022.310	518.963
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10	31.265.970	42.989.585
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10	643.537	685.799
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		26.887.197	44.194.347
Opbrengst overige activiteiten	11	30.376	43.624
Kosten overige activiteiten	11	-28.812	-35.545
Netto resultaat overige activiteiten		1.564	8.079
Overige organisatiekosten	12	-1.901.003	-2.347.439
Leefbaarheid	13	-238.078	-176.340
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	14	-1.748.412	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	15	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16	48.959	150.220
Rentelasten en soortgelijke kosten	17	-2.805.097	-3.124.409
Saldo financiële baten en lasten		-4.504.550	-2.974.189
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		37.251.093	51.391.412
Belastingen	18	-2.762.065	-1.623.006
RESULTAAT NA BELASTINGEN		34.489.028	49.768.406

9.3. KASSTROOMOVERZICHT GECONSOLIDEERD 2019

	2019	2018
Operationele activiteiten		
Zelfstandige huurwoningen	20.961.802	20.295.713
Onzelfstandige wooneenheden	158.064	167.364
Intramuraal	1.572.709	1.416.708
Maatschappelijk vastgoed	657.761	144.465
Bedrijfsmatig vastgoed	519.578	1.092.155
Parkeervoorzieningen	231.396	170.486
Overheidsontvangsten	1.279.593	27.930
Ontvangsten vergoedingen	97.847	730.115
Overige bedrijfsontvangsten	404.241	297.865
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	15
Saldo ingaande kasstroom	25.882.991	24.342.816
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	3.033.196	2.818.087
Onderhoudsuitgaven	4.055.244	4.949.177
Overige bedrijfsuitgaven	4.036.660	4.184.933
Betaalde interest	3.160.271	2.790.215
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	24.140
Verhuurderheffing	1.316.039	2.711.098
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	36.563	78.548
Vennootschapsbelasting	6.455.066	6.950.422
Saldo uitgaande kasstroom	22.093.039	24.506.620
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.789.952	-163.804
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	9.965.736	2.667.073
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	-	2.128.125
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	9.965.736	4.795.198
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	8.573.991	14.109.011
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-	1.525.386
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.515.353	2.763.901
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-279.645
Investerings overig	132.010	12.421
Verwerving van materiële vaste activa	10.221.354	18.131.074
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-255.618	-13.335.876
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	-	650.000
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-	650.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-255.618	-12.685.876

	2019	2018
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	14.000.000	15.500.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstroom	14.000.000	15.500.000
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	14.892.723	4.182.333
Aflossing ongeborgde leningen	-	333
Saldo uitgaande kasstroom	14.892.723	4.182.666
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-892.723	11.317.334
<i>Toename/afname van geldmiddelen</i>	2.641.611	-1.532.346
Wijziging kortgeld	341.522	-282.798
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.893.605	4.708.749
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.876.738	2.893.605
<i>Toename (afname) van geldmiddelen</i>	2.983.133	-1.815.144

10. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

10.1. ACTIVITEITEN

Woningstichting Nijkerk (WSN) is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Amersfoort, Noord-Veluwe en Zeewolde en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

10.2. GROEPSVERHOUDINGEN

WSN is 100% eigenaar van Veluwepoort Holding. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over WSN wordt hiermee bedoeld Woningstichting Nijkerk en haar in de consolidatie betrokken deelneming.

10.3. STELSELWIJZIGINGEN

WSN heeft in 2019, conform RJ212 inzake groot onderhoud, een stelselwijziging toegepast. De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ212 prospectief verwerkt. Voor WSN houdt dit in dat de lasten voor groot onderhoud van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie vanaf verslagjaar 2019 worden verwerkt volgens de componentenbenadering als onderdeel van de materiële vaste activa in plaats van via de winst-en-verliesrekening.

Verwerking:

De stelselwijziging is prospectief verwerkt. Wanneer de cijfers 2018 op basis van de nieuwe systematiek herrekend worden is het effect nihil daar er geen groot onderhoud werkzaamheden in 2018 zijn geweest. In 2019 hebben tevens geen groot onderhoud werkzaamheden plaatsgevonden.

10.4. SCHATTINGSWIJZIGINGEN

In de jaarrekening 2019 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 11.1.5.

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2019 is aangepast ten opzichte van voorgaand jaar in overeenstemming met de notitie ‘definitie onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose’. In 2018 waren de richtlijnen voor de berekening van de normen voor onderhoud en algemeen beheer nog niet helder en heeft WSN de rekentool van Ortec Finance BV gebruikt. De belangrijkste wijzigingen voor WSN ten opzichte van de systematiek van voorgaand jaar zijn:

- Diverse kosten (voornamelijk voor personeel, exploitatie, Raad van commissarissen, huisvesting, sectorbijdragen en algemene kosten) zijn in 2018 volledig toegerekend aan de norm algemeen beheer, terwijl die in 2019 op basis van de bestede uren zijn verdeeld over de activiteiten verhuur, onderhoud, projectontwikkeling, leefbaarheid, verkoop en overige organisatiekosten.
- In 2018 zijn aan de norm onderhoud alleen indirecte personeelskosten gerelateerd aan onderhoud toegerekend, terwijl in 2019 meer kosten (voornamelijk huisvesting, algemene kosten en afschrijvingen) aan de norm onderhoud zijn toegerekend.
- In 2019 is voor de bepaling van de norm onderhoud het te activeren onderhoud en het huurdersonderhoud buiten beschouwing gelaten.
- In 2018 zijn de normen voor onderhoud en algemeen beheer per marktwaarderingcluster berekend, terwijl deze normen in 2019 voor het hele bezit berekend zijn.

De impact van deze schattingswijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2019 bedraagt € 38.660.051 positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging is de verwachte invloed op de komende jaren grotendeels van structurele aard. De ingerekende normen voor onderhoud en algemeen beheer zijn voor een groot deel gebaseerd op de werkelijke kosten uit het verslagjaar en op de urenverdeling van de medewerkers. Schommelingen in de kosten of de urenverdeling kunnen schommelingen in de beleidswaarde blijven veroorzaken.

10.5. WAARDERING LATENTE BELASTINGEN

In het kader van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de RJ 272 'belastingen naar de winst' houdt WSN vanaf verslagjaar 2019 bij de waardering van de belastinglatenties tegen contante waarde rekening met de fiscale faciliteiten (zoals bij sloop en herbouw van activa met de dezelfde aard of bij toepassing van een fiscale herinvesteringsreserve). Aangezien het zeer waarschijnlijk is dat voor het grootste deel van het tijdelijke verschil van het vastgoed in exploitatie gedurende de levensduur geen fiscale afwikkeling zal plaatsvinden is bij de waardering van de latente rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur van het actief. Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van de periode van contant maken is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging. De toelichting van deze wijziging is uiteengezet in de toelichting bij de financiële vaste activa. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2019 bedraagt € 184.602 positief.

10.6. PRESENTATIEWIJZIGINGEN

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2019 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2019'. Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de huuropbrengsten, lasten verhuur- en beheeractiviteiten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit en de overige organisatiekosten. De vergelijkende cijfers 2018 zijn hierop aangepast. De belangrijkste effecten hiervan zijn een nadere detaillering van alle niet direct toerekenbare kosten, zoals algemene kosten, huisvestigingskosten en (overige) personeelskosten, hierdoor ontstaan hogere overige organisatiekosten en lagere lasten verhuur- en beheeractiviteiten. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

10.7. OORDELEN EN SCHATTINGEN

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WSN zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

10.8. CONSOLIDATIE

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van WSN en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend worden niet betrokken in de consolidatie.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de Groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Woningstichting Nijkerk (100%)

Veluwepoort Holding B.V. (100%)

10.9. VERBONDEN PARTIJEN

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WSN en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

10.10. TOELICHTING OP HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract 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.

10.11. GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

WSN heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van WSN zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed en parkeerplaatsen.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 6 december 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor verkoop - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verhuurderheffing - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Balans:</u></p> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Uitgaven onderhoud - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskastromen in vastgoed in exploitatie
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed ten dienste van exploitatie - Deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden - Derivatenvolaties

	<p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten - Resultaat deelnemingen <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renteontvangsten en renteuitgaven - <u>Ontvangsten en uitgaven deelnemingen</u> - Financieringskasstroom leningen
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van WSN op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven

11. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA

11.1. GRONDSLAGEN ACTIVA

11.1.1. Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

11.1.2. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Voor een aantal posten is het stelsel of zijn schattingen gewijzigd, zie hiervoor paragrafen 10.3 en 10.4. Voor verbetering van het inzicht hebben aanpassingen in de vergelijkende cijfers plaatsgevonden, deze aanpassing betreffen herrubriceringen en hebben zodoende geen impact op het resultaat en eigen vermogen.

11.1.3. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Bouwclaims

Dit betreft de verkrijgingsprijs van bouwclaims waarvoor naar verwachting realisatie in de toekomst zal plaatsvinden.

Goodwill

Positieve goodwill voortkomend uit acquisities wordt geactiveerd en lineair afgeschreven gedurende de geschatte economische levensduur.

11.1.4. Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in

minderings gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in zoals beschreven in paragraaf 12.3. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking groot onderhoud

WSN verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

11.1.5. Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in zoals beschreven in paragraaf 12.3. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 6 december 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van WSN als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan WSN voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

WSN richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. WSN waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

WSN past voor het woon- en parkeervastgoed de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Voor het BOG-MOG-ZOG vastgoed wordt de full versie gehanteerd. Het volledige BOG-MOG-ZOG vastgoed is per ultimo 2019 full gewaardeerd. In de komende twee boekjaren volstaat een taxatie-update van deze full-waardering. Voor het boekjaar 2019 heeft Capital Value Taxaties de full taxaties uitgevoerd. Voordien heeft MVGM vastgoedtaxaties de full taxaties uitgevoerd. Per ultimo 2018 is de opgeleverde nieuwbouw in 2018 volgens de full versiemethode gewaardeerd. Per ultimo 2019 is de opgeleverde nieuwbouw in 2019 volgens de basis versiemethode gewaardeerd.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft WSN een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WSN geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Door de recente mondiale ontwikkelingen ten aanzien van COVID-19 (en de bijbehorende maatschappelijke impact) bestaat er onzekerheid ten aanzien van de ontwikkelingen en effecten op de economie en financiële markten. Dit heeft mogelijk invloed op de marktwaarde en ontwikkeling tussen waarde peildatum en rapportage datum.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele

waardingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van WSN maken deel uit van een waardingscomplex of vormen een afzonderlijk waardingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Dit met uitzondering van onzelfstandige woonegelegenheden. De onzelfstandige woonegelegenheden kennen alleen het doorexploiteerscenario. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

1. *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
2. *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
3. *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
4. *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

WSN heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	1,3%	1,5%	1,8%	2,0%
Looninflatie	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,4%	3,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	7,0%	4,5%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten per vhe:					
- EGW	€ 447		(2018: € 436)		
- MGW	€ 439		(2018: € 428)		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0959%		(2018: 0,1016%)		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%%		(2018: 0,12%)		
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%		(2018: 0,561%)		
Huurderving (% van de huursom)	1,0%		(2018: 1,0%)		
Mutatiekans bij doorexploiteren	5,87%		(2018: 6,02%)		
Mutatiekans bij uitponden	5,87%		(2018: 6,02%)		
Mutatieleegstand gereguleerd	0 maanden		(2018: 0 maanden)		
Mutatieleegstand geliberaliseerd	3 maanden		(2018: 3 maanden)		
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,4%		(2018: 1,5%)		
Disconteringsvoet:	5,96%		(2018: 5,96%)		

	2020	2021	2022	2023 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 6,80	(2018: € 6,55)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 5,60	(2018: € 5,40)
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 11,40	(2018: € 10,80)
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 9,40	(2018: € 9,00)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	(2018: 3,0%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	(2018: 2,0%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2013%	(2018: 0,1928%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2018: 0,13%)
Disconteringsvoet:	5,96%	(2018: 5,96%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,00	(2018: € 8,60)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,40	(2018: € 10,80)
Beheerkosten	€ 2,50	(2018: € 2,50%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,36%	(2018: 0,36%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36%	(2018 0,36%)
Disconteringsvoet:	5,96%	(2018: 5,96%)

Er zijn geen kosten ingerekend voor achterstallig onderhoud. De conditiemetingen van het woningbezit volgens de NEN 2767 normering resulteren niet in conditiescores van 5 of 6. De geïnventariseerde kosten voor de vervanging van asbest zijn verwaarloosbaar klein en zijn derhalve buiten beschouwing gelaten.

Vrijheidsgraden full versie:

WSN heeft de in het Handboek modelmatig waarderden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie t.b.v. BOG-MOG-ZOG heeft WSN de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen WSN opereert.

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing WSN	Bandbreedte WSN
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisversie	
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisversie	€ 60 - € 195
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	5,2% – 11,25%
Leegwaarde	WOZ-waarde	Conform basisversie	
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisversie	
Disconteringsvoet uitponden/ doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	4,95% - 9,25%
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Conform basisversie	
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Normbedrag per type eenheid (VTW-norm)	
Technische splitsingskosten	Genormeerd bedrag	Conform basisversie	
Erfpacht	Niet van toepassing	Geen	
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Geen	

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.
Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Bepaling beleidswaarde

Het WSN en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WSN en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WSN. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WSN hanteert in haar beleid een streefhuur van 69% van de maximaal redelijke huur voor zelfstandige DAEB woningen en 85% van de maximaal redelijke huur voor zelfstandige niet-DAEB woningen.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren-onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. WSN hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Het planmatig onderhoud per eenheid sluit aan bij het planmatig onderhoud uit de meerjaren-onderhoudsbegroting 2020-2034.
 - b) Het dagelijks onderhoud per eenheid sluit aan bij de werkelijke kosten over 2019 zoals gepresenteerd in de winst- en verliesrekening.
 - c) De kosten geriefsverbeteringen kleiner dan € 10.000, huurdersonderhoud en asbestverwijdering zijn op de kosten voor dagelijks onderhoud in mindering gebracht conform de richtlijnen die gepubliceerd zijn in de Staatscourant op 30 september 2019.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren

aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening. WSN hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a) De verhuurderheffing maakt geen onderdeel uit van de norm algemeen beheer per eenheid.
- b) De directe kosten (voornamelijk personeelslasten, huisvestingskosten, afschrijvingen, en algemene kosten) zijn over de verschillende activiteiten in de functionele winst- en verliesrekening verdeeld op basis van de ingeschatte urenverdeling van de medewerkers en ingehuurd personeel.
- c) Indirecte kosten zijn niet toegerekend aan de norm algemeen beheer en zijn in de functionele winst- en verliesrekening gepresenteerd onder 'overige organisatiekosten'.

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

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2019	2018
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	DAEB 69% Niet-DAEB 85%	DAEB 69% Niet-DAEB 85%
Onderhoudsnorm	€ 1.461,81	€ 1.032,23
Beheerlasten	€ 567,62	€ 1.246,48
Verhuurderheffing	€ 895,84	€ 835,90
Discontovoet	7,08%	6,96%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

WSN heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

11.1.6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

11.1.7. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd tegen de verkoopwaarde onder aftrek van het overeengekomen kortingspercentage in het kader van de koopgarantformule. De waardeverandering die optreedt bij her-rubricering als gevolg van het verschil tussen de boekwaarde

op het moment van het aangaan van de transactie zoals opgenomen onder onroerende zaken in exploitatie en de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op basis van verkoopwaarde na aftrek van de korting wordt rechtstreeks toegevoegd aan het eigen vermogen. De waardeverandering in latere jaren wordt verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeverandering.

Bij de jaarlijkse waardering wordt gebruik gemaakt van de regionale marktcijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

De verkochte woningen die onder voorwaarden worden verkocht zijn opgenomen tegen actuele waarde. Hiervoor zijn de verkoopprijzen geïndexeerd op basis van het "Prijsindex bestaande koopwoningen" van het Kadaster.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

11.1.8. Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

De deelnemingen zijn gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer WSN geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Andere deelnemingen

WSN heeft verbindingen met een ondergeschikt belang. Deze deelnemingen kwalificeren niet als dochtermaatschappij noch als groepsmaatschappij en zijn daarom niet in de consolidatie opgenomen. Deze verbindingen resorteren niet rechtstreeks onder WSN. Aangegeven wordt de toegevoegde waarde van de samenwerking voor WSN. De directeur-bestuurder vertegenwoordigt WSN in deze verbindingen.

Woningnet

Belang: 100 aandelen is gelijk aan 0,02% (aanschafwaarde € 1.236).

Betreft: Woningnet faciliteert woningzoekenden in het vinden van een huurwoning in een gebied, ongeacht de aanbiedende woningcorporatie.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Onder vorderingen op deelnemingen is een marktconforme lening opgenomen aan Veluwepoort van € 4.000.000,- (2018: € 4.667.000,-). Het betreft vastrentende leningen met een rentepercentage van 7,0% (2018:7,0%). De resterende looptijd van deze vorderingen bedraagt 12 jaar. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde netto rente bedraagt 2,33%. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Overige financiële instrumenten

Embedded derivaten die door de kredietinstellingen zijn besloten in extendible leningen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van de lening, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Te vorderen BWS-subsidies

Vorderingen uit hoofde van het Besluit Woning gebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) worden jaarlijks vermeerderd met de bij toekenning vastgestelde rentevergoedingen en verminderd met de door de budgethouders uitbetaalde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt WSN op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt WSN de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderverslies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

11.1.9. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de in overeenstemming met paragraaf 12.3 toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De lagere opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

11.1.10. Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

11.1.11. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

11.1.12. Effecten (opgenomen onder vlottende activa)

Voor de waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen van effecten, zie 11.1.8 financiële vaste activa. Effecten als onderdeel van de vlottende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

11.1.13. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

11.2. GRONDSLAGEN PASSIVA

11.2.1. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor de meerwaarde van de marktwaarde van activa ten opzichte van de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden 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. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

11.2.2. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen



Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

Overige voorzieningen

Pensioenen

WSN heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). WSN betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van 31 december 2019 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 113,1% (31 december 2018: 115,9%). Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt er jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen. WSN heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door WSN. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Voorziening deelneming

De voorziening deelneming betreft de negatieve vermogenswaarde van de deelneming. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

Overige voorzieningen

Voor de nog te verwachten kosten in het kader van de individuele loopbaantrajecten vanuit de cao is een voorziening opgenomen. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

- *Individuele loopbaantrajecten:* Voor de nog te verwachten kosten in het kader van de individuele loopbaantrajecten vanuit de cao is een voorziening opgenomen. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

11.2.3. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible-/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 11.1.8.

11.2.4. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

11.2.5. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

WSN heeft embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract.

Embedded derivaten zijn derivaten die onderdeel uitmaken van (besloten zijn in) een contract.

Volgens de RJ richtlijn is er sprake van een embedded derivaat als de component uit het contract:

- a. voldoet aan de definitie van een derivaat;
- b. en als contractuele voorwaarden of groep van contractuele voorwaarden is besloten in een basiscontract (bijvoorbeeld lening overeenkomst)

Eerste verwerking

In de situatie van de corporatie betekent dit dat de embedded derivaten die door de kredietinstellingen zijn besloten in extendible leningen gewaardeerd dienen te worden tegen reële waarde. De extendible moet worden gezien als twee afzonderlijke instrumenten: de 'kale' lening en de geschreven swaption. De extendible lening kent een deel van de looptijd waarin de bank het recht heeft om te kiezen voor een vooraf bepaalde vaste rente, of een vervroegde aflossing. Deze keuzemogelijkheid is te vergelijken met een swaption, een optie op een swap. Daarnaast is er in deze lening een premie verdisconteerd die gewaardeerd en geamortiseerd dient te worden.

Vervolgwaardering

De lening wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Het disagio dat is ontstaan bij de afsplitsing van de swaption wordt geamortiseerd over de looptijd van de swaption. De amortisatie wordt gebaseerd op de effectieve rente.

12. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

12.1. ALGEMEEN

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat WSN naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van WSN. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

12.2. BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2020 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2018 bedraagt 1,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2019:

- 4,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 42.436 (inkomensjaar 2017);
- 5,6% (inflatie + 4%) voor inkomens boven €42.436 (inkomensjaar 2017).
- Maximale huursom stijging 2,6% conform het huursombeleid.

WSN heeft in 2019 het volgende huurbeleid gehanteerd:

- 1,6% (inflatie) voor huishoudinkomens tot en met € 42.436 (inkomensjaar 2017) waarbij de huurverhoging wordt afgetopt indien de huurprijs boven de vastgestelde aftoppingsgrens komt;
- geen inkomensafhankelijke huurverhoging.

Opbrengsten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Onder deze post worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.



Netto resultaat overige activiteiten

Onder deze post worden de opbrengsten van zendmasten verantwoord en de kosten van bijdragen aan VvE beheer.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

12.3. BEDRIJFSLASTEN

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. WSN hanteert de kostenplaatsmethode. De basis voor de verdeling van de kosten aan de verschillende activiteiten vormt de urenverdeling van de medewerkers naar de genoemde activiteiten.

Afschrijvingen immateriële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

WSN heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet afgefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van WSN, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, onroerende zaakbelasting, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra WSN het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar en omvang toegelicht.

12.4. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

12.5. RESULTAAT DEELNEMINGEN

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan WSN wordt toegerekend.

12.6. BELASTINGEN

Vanaf 1 januari 2008 is WSN integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

13. GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Met ingang van verslagjaar 2016 dienen toegelaten instellingen in de jaarrekening het format voor het kasstroomoverzicht te hanteren zoals dit is opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (de dVi). Dit format wordt in de specifieke uitvraag van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW al langer opgevraagd. In dit format wordt de directe methode gehanteerd.

Scheiding DAEB/niet-DAEB

- In de DAEB-tak wordt het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB-tak opgenomen onder *Resultaat uit deelnemingen*. In de eliminatiekolom wordt dit 'resultaat' geëlimineerd tegen het totaal van resultaat na belastingen van de niet-DAEB-tak.
- Rentebaten en -lasten op een eventuele interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.
- Aflossing van de interne lening door de niet-DAEB tak is een aflossing (kasstroom uit financieringsactiviteiten) in de niet-DAEB-tak respectievelijk een ontvangst (kasstroom uit investeringsactiviteiten) in de DAEB-tak ('ontvangsten overig') en wordt geëlimineerd in de eliminatiekolom.

14. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

WSN trekt momenteel enkel fixe leningen aan (aflossing in één keer aan het einde van de looptijd), met vaste rentepercentages tot het einde van de looptijd.

Vanuit het verleden heeft WSN één lening met een embedded derivaat. Verder maakt WSN geen gebruik van derivaten. Voor WSN geldt dat zij zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet). Binnen het treasurybeleid van WSN dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Prijrisico

WSN heeft geen effecten en loopt dan ook geen risico's ten aanzien van de waardering van effecten. WSN beheerst in zijn algemeenheid het marktrisico door spreiding aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen. Daarnaast loopt WSN prijrisico ten aanzien van de waardeontwikkeling van de embedded derivaten voor zover deze waarde negatief is.

Valutarisico

WSN is alleen werkzaam in Nederland en doet enkel transacties in euro's, waardoor WSN geen valutarisico loopt.

Renterisico

WSN loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en schulden als gevolg van wijzingen in de marktrente. WSN maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt WSN risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. WSN maakt geen gebruik van renteswaps om dit renterisico op variabel rentende schulden aan kredietinstellingen af te dekken. Per financieringsbesluit maakt WSN een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten.

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met maximaal € 122.058,- toe.

Kredietrisico

WSN heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. WSN maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat WSN loopt per balansdatum zijn als volgt:

Bankschuld	0
Kredietlimiet	2.300.000
Lopende investeringsverplichtingen	7.457.000
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2020)	15.110.000

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien WSN zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. WSN heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. WSN voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat WSN minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is WSN doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

Voor haar DAEB financiering kan WSN volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

15. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

15.1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde per 01-01-2019	2.371.181
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2019	-1.196.171
Beginstand per 01-01-2019	1.175.010
<i>Mutaties 2019</i>	
Investerings	154.587
Afschrijvingen	-273.684
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2019	2.525.768
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2019	-1.469.855
Eindstand per 31-12-2019	1.055.913
	Automatisering
Aanschaffingswaarde per 01-01-2019	638.538
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2019	-431.445
Beginstand per 01-01-2019	207.093
<i>Mutaties 2019</i>	
Investerings	172.637
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-84.130
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	-40.188
Cumulatieve afschrijvingen	31.124
Aanschaffingswaarde per 31-12-2019	770.987
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2019	-484.451
Eindstand per 31-12-2019	286.536
	Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde per 01-01-2019	98.453
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2019	-63.500
Beginstand per 01-01-2019	34.953
<i>Mutaties 2019</i>	
Investerings	10.543
Afschrijvingen	-10.797
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	-2.199
Cumulatieve afschrijvingen	2.199
Aanschaffingswaarde per 31-12-2019	106.797
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2019	-72.098
Eindstand per 31-12-2019	34.699

	Wagenpark
Aanschaffingswaarde per 01-01-2019	91.995
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2019	-91.995
Beginstand per 01-01-2019	0
<i>Mutaties 2019</i>	
Investerings	5.379
Afschrijvingen	-90
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	-4.246
Cumulatieve afschrijvingen	4.246
Aanschaffingswaarde per 31-12-2019	93.128
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2019	-87.839
Eindstand per 31-12-2019	5.289
	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie
Aanschaffingswaarde per 01-01-2019	3.200.167
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2019	-1.783.111
Beginstand per 01-01-2019	1.417.056
<i>Mutaties 2019</i>	
Investerings	343.145
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-368.701
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	-46.633
Cumulatieve afschrijvingen	37.569
Aanschaffingswaarde per 31-12-2019	3.496.680
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2019	-2.114.243
Eindstand per 31-12-2019	1.382.437

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en fiscale afschrijvingstermijnen gehanteerd.

- Grond geen afschrijvingen
- Kantoorpand lineair 25 jaar
- Groot onderhoud lineair 20 jaar
- Automatisering lineair 10 jaar
- Inventaris lineair 10 jaar
- Wagenpark lineair 7 jaar

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 3,4 miljoen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van het eigen pand bedraagt € 0,8 miljoen.

15.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

2.1 en 2.3 Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2019

	2.1 DAEB	2.3 niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde per 01-01-2019	182.229.916	57.250.613	239.480.529
Cumulatieve waardeveranderingen per 01-01-2019	220.903.369	8.038.458	228.941.827
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01-2019	403.133.285	65.289.071	468.422.356
Investerings			
Nieuwbouw	6.422.784	0	6.422.784
Terugkoop	170.000	928.735	1.098.735
Samenvoeging	1.075.556	507.841	1.583.397
Overige investeringen	34.732	0	34.732
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0	0
Desinvesteringen			
Sloop	-258.477	-20.601	-279.078
Definitief verkocht	-1.743.982	-1.551.326	-3.295.308
Naar verkoopvoorraad	-838.040	-438.498	-1.276.538
Samenvoeging	-1.071.625	-507.841	-1.579.466
Overige desinvesteringen	-7.316	0	-7.316
Herwaardering	26.840.223	4.425.747	31.265.970
Desinvesteringen herwaardering	-2.400.435	511.026	-1.889.409
Naar verkoopvoorraad waardevermindering	-2.132.084	-320.586	-2.452.670
Waardeverminderingen	-2.873.907	0	-2.873.907
Terugneming van waardeverminderingen	550.465	0	550.465
Herclassificaties aanschafwaarde	1.278.227	-1.278.227	0
Herclassificaties marktwaarde	749.368	-749.368	0
Totaal mutaties	25.795.488	1.506.902	27.302.390
Cumulatieve aanschafwaarde per 31-12-2019	187.291.774	54.890.696	242.182.470
Cumulatieve waardeveranderingen per 31-12-2019	241.636.999	11.905.277	253.542.276
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2019	428.928.773	66.795.973	495.724.746
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2019	230.989.480	55.619.728	286.609.208

2.2 en 2.4 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2019

	2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	2.4 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling
Cumulatieve investeringen per 01-01-2019	2.794.778	0
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01-2019	-1.829.611	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01-2019	1.478.115	0
Beginstand per 01-01-2019	2.443.282	0
Mutaties 2019		
Investerings/geriefsverbeteringen	11.183.854	0
Mutaties onrendabele top	-5.022.310	0
Desinvesteringen	0	0
Herclassificaties	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	-6.422.784	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	2.323.442	0
Voorziening onrendabele investeringen	438.399	0
Cumulatieve investeringen per 31-12-2019	7.555.848	0
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12-2019	-4.528.479	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12-2019	1.916.514	0
Eindstand per 31-12-2019	4.943.883	0

WSN past voor de waardering van de onroerende zaken in exploitatie de basis-versie toe voor woningen en parkeergelegenheden. Voor BOG, MOG en ZOG wordt de full-versie toegepast. Deze onroerende zaken in exploitatie zijn getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige

externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT-www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2019	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	7,08%	+1%	-44.688.173	-9,80%
		-1%	+61.227.072	+13,42%
Gemiddelde markthuur	€ 855,36	+1%	+228.021	+0,05%
		-1%	-245.437	-0,05%
Mutatiegraad	5,90%	+1%	+20.281.225	+4,45%
		-1%	-15.212.369	-3,33%
Leegwaarde	€ 748.837.104	+1%	+2.440.672	+0,54%
		-1%	-2.391.653	-0,52%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2019 € 287 miljoen. Van deze beleidswaarde heeft € 16 miljoen betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

Onderstaand wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 22.268.757 lager
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	€ 11.847.379 hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- hoger	€ 8.387.938 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100,- hoger	€ 8.308.457 lager

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2019	428.928.773	66.795.973
1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-77.552.477	-6.140.116
2. Betaalbaarheid (huren)	-132.273.140	-7.811.648
3. Kwaliteit (onderhoud)	-3.094.318	903.933
4. Beheer (beheerkosten)	14.980.642	1.871.586
Subtotaal	-197.939.293	-11.176.245
Beleidswaarde per 31 december 2019	230.989.480	55.619.728

Verzekerde waarde

Alle woningen zijn verzekerd tegen de herbouwwaarde. Wij hebben geen totale verzekerde som afgesproken voor alle individuele huurwoningen. De polis sluit onderverzekering uit. De niet-woningen zijn verzekerd voor een bedrag van 47 miljoen.

WOZ-waarde

De totale WOZ bedraagt € 683,3 miljoen (2018: € 607,7 miljoen). Peildatum van de WOZ-waarde 2019 is 1 januari 2018.

Verkoopprogramma eind 2019

Ultimo 2019 zijn in totaal 608 huurwoningen aangewezen voor definitieve verkoop. Daarnaast zijn er ook 22 garages/ parkeerplaatsen aangewezen voor de verkoop. Gemiddeld wordt verwacht om tot 2030 zo'n 35 woningen per jaar te verkopen. De verwachte opbrengst van deze verkopen bedraagt circa € 38,4 miljoen.

Koopgarant

Ultimo 2019 zijn er 187 woningen verkocht als koopgarant. Bij terugkoop van deze woningen worden deze niet opnieuw als koopgarant verkocht. Er worden circa 105 woningen definitief verkocht, de overige woningen worden primair teruggekocht om in de verhuur te nemen voor de sociale huur of het middensegment. In bepaalde situaties kan gekozen worden deze woningen ook definitief te verkopen.

2.5 Onroerende en roerende zaken VoV

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Historische kostprijs	16.557.342	18.609.730
Herwaardering	18.173.017	15.580.528
Beginstand	34.730.359	34.190.258
Waardeverandering bestaande contracten	2.767.298	2.679.251
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	81.475	256.653
Af: Terug in verhuur	-1.098.735	-1.601.935
Af: Defenitief verkocht	-187.750	-547.375
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	-184.408	-330.800
Bij: Nieuwe contracten	0	84.307
Historische kostprijs	16.223.496	16.557.342
Herwaardering	19.884.743	18.173.017
Eindstand	36.108.239	34.730.359

15.3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2019	31-12-2018
3.1 Andere deelnemingen		
<i>Deelname WoningNet</i>	1.236	1.236
	<u>1.236</u>	<u>1.236</u>
3.2 Latente belastingvordering OG leningen		
Beginsaldo	28.206	71.366
Mutatie	1.863	-12.640
Eindsaldo	<u>30.069</u>	<u>28.206</u>
<p>Betreft een latentie over het waardeverschil leningen o/g. Het waardeverschil is ultimo 2019 € 159.443,-. De mutatie voor 2019 bedraagt € 8.725,-. De latentie bedraagt 25%.</p>		
3.3 Latente belastingvordering extendible lening		
Beginsaldo	326.466	350.564
Mutatie	300.322	-24.098
Eindsaldo	<u>626.788</u>	<u>326.466</u>
3.4 Latente belastingvordering verkoop		
Beginsaldo	467.851	283.466
Mutatie	-467.851	153.865
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>467.851</u>
3.5 Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel		
Beginsaldo	387.121	323.887
Mutatie	-387.121	63.234
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>387.121</u>

Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:

- leningen- en derivatenportefeuille.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Het tijdelijke verschil inzake de lening portefeuille bedraagt nominaal € 0,2 miljoen (2018: € 0,2 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen € 0,03 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de (embedded) derivaten bedraagt nominaal € 4,1 miljoen (2018: € 2,4 miljoen) en is in de balans gewaardeerd € 0,6 miljoen.

De fiscale boekwaarde van alle activa in exploitatie per ultimo 2019 bedraagt € 443 miljoen. De totale marktwaarde bedraagt € 496 miljoen. Het niet gewaardeerde tijdelijke verschil bedraagt dan ook circa € 53 miljoen.

15.4. VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop

	31-12-2019	31-12-2018
Beginsaldo	3.303.032	1.302.464
Afboeking als gevolg van daadwerkelijke verkopen	-3.113.903	-1.165.745
Opboeking vanuit onroerende zaken in exploitatie	3.729.208	2.835.513
Opboeking vanuit onroerende en roerende zaken VoV	184.408	330.800
Eindsaldo	<u>4.102.745</u>	<u>3.303.032</u>

5. VORDERINGEN

5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	109.233	96.788
Voorziening dubieuze debiteuren	-60.000	-55.000
Totaal	<u>49.233</u>	<u>41.788</u>

Huurachterstanden langer dan 12 maanden	23.133	2.993
---	--------	-------

Vertrokken huurders	9.031	9.891
---------------------	-------	-------

De voorziening voor dubieuze huurdebiteuren is bepaald op basis van de openstaande vorderingen en de verwachting wat nog ontvangen zal worden. De mutatie dit jaar is als volgt:

Voorziening per 1 januari	55.000	60.000
- ontvangen posten	19.460	18.017
- afgeboekte posten	-23.262	-36.052
Bij: toevoeging	8.802	13.035
Voorziening per 31 december	<u>60.000</u>	<u>55.000</u>

5.2 Overige vorderingen

Overige debiteuren	74.707	73.006
Totaal	<u>74.707</u>	<u>73.006</u>

5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Beginstand	-3.553.722	0
Betaalde vennootschapsbelasting 2016	0	0
Betaalde vennootschapsbelasting 2017	1.173.112	0
Betaalde vennootschapsbelasting 2018	2.890.000	0
Betaalde vennootschapsbelasting 2019	2.441.055	0
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2016	-116.292	0
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2017	0	0
Vennootschapsbelasting 2018	0	0
Definitief berekende vennootschapsbelasting 2019	-2.812.457	0
Totaal	<u>21.696</u>	<u>0</u>

5.4 Overlopende activa

Resultaat Uithof CV	0	19.500
Te verrekenen servicekosten	4.146	7.920
Subsidie energieprojecten	210.500	1.260.690
Nog te activeren kosten	0	202.070
Nog te ontvangen vermindering verhuurderheffing	0	1.856.198
Diversen	102.716	-35.656
Totaal	<u>317.362</u>	<u>3.310.722</u>

6. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:

Rabobank - rekening courant*

Rabobank - spaarrekening

Totaal

<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
5.876.527	2.893.605
211	0
<u>5.876.738</u>	<u>2.893.605</u>

* Rabobank heeft € 3,1 miljoen hypotheek gevestigd als onderpand op de rekening courant faciliteit. De rekening courant faciliteit bedraagt € 2,3 miljoen.

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserve **

Herwaarderingsreserve 1-1 MvA

Mutatie door herwaarderingsreserve

Realisatie verkoop

Herwaarderingsreserve 31-12 MvA

243.554.731	205.367.535
23.653.402	39.335.169
-3.460.895	-1.147.973
<u>263.747.238</u>	<u>243.554.731</u>

Herwaarderingsreserve 1-1 VoV

Mutatie door herwaarderingsreserve

Realisatie verkoop

Herwaarderingsreserve 31-12 VoV

18.173.017	15.580.528
-476.286	-12.164
2.188.013	2.604.653
<u>19.884.744</u>	<u>18.173.017</u>

** De herwaarderingsreserve is bepaald op basis van de historische kostprijs exclusief afschrijvingen.

7.2 Overige reserves

Beginsaldo

Mutatie door herwaarderingsreserve MvA

Realisatie verkoop MvA

Mutatie door herwaarderingsreserve VoV

Realisatie verkoop VoV

Jaarresultaat vorig jaar

Eindsaldo

56.383.142	72.431.574
-23.653.402	-39.335.169
3.460.895	1.147.973
476.286	12.164
-2.188.013	-2.604.653
49.768.406	24.731.253
<u>84.247.314</u>	<u>56.383.142</u>

7.3 Resultaat boekjaar

Jaarresultaat

34.489.028	49.768.406
------------	------------

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 34.489.028 toe te voegen aan de overige reserves.

15.5. VOORZIENINGEN

	31-12-2019	31-12-2018
8.1 Voorziening onrendabele top		
Beginsaldo	1.478.115	1.686.573
Dotatie	1.916.514	1.478.116
Onttrekking	-1.478.115	-1.686.574
Eindsaldo	<u>1.916.514</u>	<u>1.478.115</u>
Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2019 is korter dan 1 jaar.		
8.2 Overige voorzieningen		
<i>Voorziening individueel loopbaanbudget</i>		
Beginsaldo	85.357	83.923
Dotatie	18.343	17.486
Onttrekking	-25.215	-16.052
Eindsaldo	<u>78.485</u>	<u>85.357</u>
<i>Voorziening onderhoud</i>		
Beginsaldo	238.189	212.409
Dotatie	26.297	25.780
Onttrekking	0	0
Eindsaldo	<u>264.486</u>	<u>238.189</u>
8.3 Voorziening latente belastingverplichting		
<i>Latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening</i>		
Beginsaldo	0	2.947.684
Inhaal dotatie/onttrekking 2015	0	-2.097.538
Dotatie/onttrekking 2016	0	-364.876
Dotatie/onttrekking 2017	0	-485.270
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Voorzieningen latente geamortiseerde lening</i>		
Beginsaldo	85.234	0
Dotatie	0	85.234
Onttrekking	-85.234	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>85.234</u>
8.4 Voorziening latent opwaarderingspotentieel		
<i>Voorzieningen latente opwaarderingspotentieel</i>		
Beginsaldo	585.136	2.256.540
Dotatie	0	0
Onttrekking	-585.136	-1.671.404
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>585.136</u>

Het tijdelijke verschil inzake het opwaarderingspotentieel bedraagt nominaal € 2,6 miljoen en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,6 miljoen.

15.6. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN

9.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen was als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
Beginsaldo	89.416.282	88.716.169
Aflossingsverplichting lopend jaar	692.723	681.607
Aflossingsverplichting lopend jaar ineens	14.200.000	3.500.000
Amortisatie extendible lening € 5.000.000,-	97.305	93.562
Nieuwe leningen	14.000.000	15.500.000
Aflossingen	-14.892.723	-4.182.333
Aflossingsverplichting komend jaar	-703.365	-692.723
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	-7.000.000	-14.200.000
Eindsaldo	<u>95.810.222</u>	<u>89.416.282</u>
<u>Waarvan:</u>		
Leningen met een restant looptijd > 5 jaar	56.068.707	56.961.358

Aflossingsverplichtingen

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Rentevoet en aflossingsstelsel

uitstaande leningen bedraagt 2,33% (2018: 2,59%)

De gemiddelde looptijd van de per 31 december 2019 uitstaande leningen bedraagt 12,0 jaar (2018: 11,3)

De aflossingstermijnen bedragen voor:

leningen kredietinstellingen	
annuïtair	30/51 jaar
fixe	7/50 jaar

Zekerheden

Er zijn zekerheden gesteld ten aanzien van de langlopende

Marktwaarde

december 2019 € 115,3 miljoen (per 31 december 2018)

9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden

	31-12-2019	31-12-2018
Beginstand	33.195.176	32.616.874
Waardeverandering bestaande contracten	2.123.761	1.993.452
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	-1.322.757	-2.670.275
Bij: Nieuwe contracten	0	1.255.125
Eindstand	<u>33.996.180</u>	<u>33.195.176</u>

9.3 Overige schulden

Embedded derivaat

Beginstand	2.370.790	2.162.724
Mutatie	1.748.412	208.066
Eindstand	<u>4.119.202</u>	<u>2.370.790</u>

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2019	31-12-2018
10.1 Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting komend jaar	703.365	692.723
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	7.000.000	14.200.000
Totaal	7.703.365	14.892.723
10.2 Overige schulden	795	0
10.3 Schulden aan leveranciers	624.019	1.373.616
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	428.242	435.057
Loonheffing	70.742	71.354
Sociale lasten	31.460	33.288
Pensioenpremies	89.763	28.708
Totaal	620.207	568.408
10.5 Vennootschapbelasting		
Beginstand	0	3.917.468
Betaalde vennootschapsbelasting 2016	0	-1.426.273
Betaalde vennootschapsbelasting 2017	0	-4.979.420
Betaalde vennootschapsbelasting 2018	0	-411.581
Betaalde vennootschapsbelasting 2019	0	0
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2016	0	1.426.273
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2017	0	2.313.013
Vennootschapsbelasting 2018	0	2.714.242
Definitief berekende vennootschapsbelasting 2019	0	0
Totaal	0	3.553.722
10.6 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen o/g	1.156.655	1.282.133
Huurders vooruitontvangen huur	218.259	200.001
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	-43.447	68.335
Controle jaarrekening en VPB aangifte	106.868	93.189
Waarborgsommen	28.447	27.574
Overuren/verlofuren tegoed	102.027	89.297
Nagekomen kosten inzake vorig jaar	57.731	107.255
Diversen	131.540	256.258
Totaal	1.758.080	2.124.042

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

15.7. NIET UIT BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Aangegane verplichtingen		
Voor het realiseren van nieuwbouw:		
Vrijheidshof		935.997
Globe Hoevelaken		22.745
Sportweg Hoevelaken		151.384
Vervangende nieuwbouw Linden-/Liguster-/Tijmlaan	219.896	3.763.040
Pionier Zeewolde	390.638	2.604.250
De Buntwal Nijkerkerveen	1.486.894	
De Stegen Heijmans	5.359.788	
Aangegane verplichtingen inzake onderhoud	60.160	0

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

Herstelplan pensioenfonds SPW

met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. Woningstichting Nijkerk dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2019 niet. Derhalve is ultimo 2019 geen voorziening gevormd.

In december 2019 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 113,2% (2018: 110,3%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevensrisico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door WSN opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Per 31 december 2019 bedraagt dit obligo €3,97 miljoen (31 december 2018: € 3,98 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient WSN het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. WSN verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

<u>3.971.140</u>	<u>2.714.242</u>
------------------	------------------

Fiscale eenheid vennootschapsbelasting

Met ingang van 30 januari 2008 is Woningstichting Nijkerk integraal belastingplichtig. Woningstichting Nijkerk is hoofd van de fiscale eenheid waar Veluwepoort Holding B.V. een onderdeel van uit maken.

Hierdoor is de stichting mede aansprakelijk voor de belastingsschulden binnen de fiscale eenheid.

15.8. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

In januari 2020 zijn we wereldwijd geconfronteerd met de uitbraak en de gevolgen van het Corona virus (COVID-19). Sinds begin maart 2020 zijn ook in Nederland besmettingen met het virus geconstateerd. Vanaf dat moment is WSN gestart met het treffen van maatregelen om besmettingsgevaar te verkleinen en huurders te beschermen. De getroffen maatregelen hebben financiële gevolgen voor WSN.

Deze gebeurtenis na balansdatum heeft voor WSN geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2019. Er is geen sprake van materiële afwaarderingen van activa, afwaarderingen van openstaande vorderingen, contractbreuken of boetes.

Het uitbreken van het Corona virus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Voor WSN spelen er geen materiële risico's op omzetzakelijkheid of marktwaardedaling.

Toekomstige effecten op omzet en kosten

De getroffen maatregelen van WSN zullen naar verwachting invloed hebben op de toekomstige kosten en inkomende kasstromen van WSN. Het is niet mogelijk een betrouwbare schatting van de effecten te geven omdat onduidelijk is hoe lang de maatregelen gevoerd worden.

Effecten op balanswaarderingen

Het vastgoed van WSN is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. WSN heeft hiervoor de parameters en uitgangspunten zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 toegepast. Naar verwachting zal het COVID2019-virus en de getroffen landelijke maatregelen invloed hebben op de verwachte parameters.

We hebben in dit kader gevoeligheidsanalyses uitgevoerd op onze basis-meerjarenbegroting, waarbij WSN blijft voldoen aan de WSW-risico's. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen.

Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op WSN niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op WSN. Echter, gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses, hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

16. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2019

	2019	2018
1. Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto huur		
Woningen en woongebouwen	22.776.756	22.035.658
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	1.456.179	1.481.404
	<u>24.232.935</u>	<u>23.517.062</u>
Af: huurderiving		
Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)	-145.408	-96.551
Wegens oninbaarheid	-9.933	-13.035
Bijdrage huurgewenning	-2.415	0
	<u>-157.756</u>	<u>-109.586</u>
	<u>24.075.179</u>	<u>23.407.476</u>
De verandering van de huuropbrengst ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk te verklaren door:		
	2019	2018
De algemene huurverhoging per 1 juli	280.000	176.096
Harmonisatie huur bij mutatie	60.000	650
Het in exploitatie komen van nieuwbouw	572.000	627.242
Het slopen van woningen	-78.000	0
Mutaties door verkoop	-128.000	-63.875
Leegstand	-24.000	-146.220
Terugkopen in de verhuur	36.000	22.498
De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:		
Gemeente Nijkerk	<u>24.075.179</u>	<u>23.407.476</u>
De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:		
	2019	2018
Woningen	20.949.091	20.519.511
Bedrijfsroerend goed	471.868	472.084
Maatschappelijk vastgoed	736.090	741.104
Intramuraal zorgvastgoed	1.584.420	1.437.620
Parkeergelegenheid	166.041	167.135
Overig	167.669	70.022
	<u>24.075.179</u>	<u>23.407.476</u>
2. Opbrengsten servicecontracten		
Te ontvangen servicecontracten		
Inzake leveringen en diensten	724.648	732.587
Af: te verrekenen met huurders	-43.447	68.335
Subtotaal	681.201	800.922
Af: servicecontracten deriving		
Wegens leegstand en oninbaar	-3.144	-13.655
	<u>678.057</u>	<u>787.267</u>
3. Lasten servicecontracten	<u>-678.057</u>	<u>-787.267</u>
4. Overheidsbijdragen	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Adm. vergoeding servicekosten	18.939	20.367
Overige directe exploitatielasten	-37.509	-226.914
Toegerekende organisatiekosten	-712.509	-752.886
	<u>-731.079</u>	<u>-959.433</u>

	2019	2018
6. Lasten onderhoudsactiviteiten		
<i>Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:</i>		
Service onderhoud	-532.621	-454.190
Toegerekende organisatiekosten service onderhoud	-456.185	-133.975
Mutatie onderhoud	-150.943	-164.214
Toegerekende organisatiekosten mutatie onderhoud	-259.306	-66.987
Geriefsverbeteringen (< 10.000)	-68.465	-39.749
Liften	-87.094	-91.804
Cv	-406.530	-349.249
Overige contractonderhoud	-113.467	-139.261
Dakgoot/rioolontstoppingscontract	-50.316	-52.826
Legionella	-20.435	-19.006
Asbest	-24.519	-57.996
Vuilafvoer	-4.105	-3.245
Exploitatiekosten auto	-18.129	-11.995
Verbruik materiaal	-99.863	-99.339
Gereedschappen	0	-1.866
Onderhoudskosten strategische posities	-2.060	-2.004
Dotatie voorziening onderhoud	-26.296	-25.781
Toegerekende organisatiekosten overig onderhoud	-674.830	-616.069
	<u>-2.995.164</u>	<u>-2.329.555</u>
<i>Planmatig onderhoud</i>		
Planmatig onderhoud regulier	-2.144.479	-2.706.595
Planmatig onderhoud in NPO	-290.269	-489.405
Strategische verbeteringen	0	-718.553
	<u>-5.429.912</u>	<u>-6.244.108</u>
7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	-1.201.619	-1.215.416
Verzekeringen	-102.888	-114.406
Verhuurderheffing	-3.180.227	-3.071.098
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-31.105	-196.425
	<u>-4.515.839</u>	<u>-4.597.345</u>
8. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.391.475	3.794.826
Af: kosten verkoop	-264.843	-341.443
Toegerekende organisatiekosten	-114.897	-45.278
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	10.011.735	3.408.104
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.404.121	-2.327.741
	<u>3.607.614</u>	<u>1.080.363</u>

	2019	2018
10. Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Onrendabele top nieuwbouwprojecten:		
Dotaties	-5.572.775	-1.167.416
Terugname	550.465	1.686.379
	<u>-5.022.310</u>	<u>518.963</u>
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	31.265.970	42.989.585
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</i>		
Vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde	2.767.298	2.679.251
Waardeverandering verplichting VoV	-2.123.761	-1.993.452
	<u>643.537</u>	<u>685.799</u>
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</i>		
	0	0
11. Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	30.376	43.624
Kosten overige activiteiten	-28.812	-35.545
	<u>1.564</u>	<u>8.078</u>
12. Overige organisatiekosten		
Saneringssteun	0	-259.714
Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)	-23.043	-24.140
Contributie Aedes	-24.472	-23.072
Kosten RvC	-112.786	-115.159
Kosten externe controle	-132.881	-155.172
Afsluiten huurovereenkomsten	5.037	7.928
Keukens/kranen/tegels	2.992	1.217
Diverse overige bedrijfsopbrengsten	50.674	13.963
Toegerekende organisatiekosten	-1.548.033	-1.713.852
Kosten terugkopen VoV	-51.831	-93.627
Resultaat doorverkoop terugkoop VoV	0	84.308
Realisatie waardeverandering teruggekochte VoV	-66.660	-70.118
	<u>-1.901.003</u>	<u>-2.347.439</u>
Honorarium accountant:		
- onderzoek van de jaarrekening	-107.670	-60.946
- andere controleopdrachten	-14.059	-32.727
- adviesdiensten op fiscaal terrein	-8.350	0
- andere niet-controlediensten	-2.802	-8.294
	<u>-132.881</u>	<u>-101.967</u>

	2019	2018
13. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdragen	-18.837	-21.385
Toegerekende organisatiekosten	-219.241	-154.955
	<u>-238.078</u>	<u>-176.340</u>
14. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen		
Waardeverandering embedded derivaat	-1.748.412	0
15. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
16. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente tijdens de bouw	46.871	87.045
Rente op uitgezette middelen	0	15
Rente deelneming CV Uithof III	0	19.500
Rente op overige vorderingen	2.088	43.660
	<u>48.959</u>	<u>150.220</u>
17. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-2.432.710	-2.635.033
Borgstellingsvergoeding WSW	-32.937	-17.730
Mutatie embedded derivaat en amortisatie extendible lening	-97.305	-301.628
Kosten betalingsverkeer	-242.145	-170.018
	<u>-2.805.097</u>	<u>-3.124.409</u>
18. Belastingen		
Commercieel resultaat voor VPB	37.251.093	51.391.412
Bij:	<u>6.020.734</u>	<u>5.292.186</u>
Fiscaal resultaat verkopen	0	114.429
Fiscaal verbetering (strategisch)	0	718.552
Fiscaal verbetering in plaats van onderhoud	136.646	106.815
Fiscaal geen voorziening onderhoud	26.297	25.781
Fiscaal geen voorziening loopbaanontwikkeling	-6.872	1.434
Rentelasten embedded derivaat	97.305	301.628
Waardeverandering embedded derivaat	1.748.412	0
Opwaardering De Goede Woning	0	59.291
Af- en opwaardering o.b.v. WOZ-mutatie	4.018.946	3.964.256
Af:	<u>-29.292.582</u>	<u>-44.879.288</u>
Fiscaal resultaat verkopen	-2.514.044	0
Fiscaal afschrijvingen t.d.v. exploitatie	208.629	-53.681
Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie	-157.905	-622.535
Waardeverandering VOV	-643.537	-685.799
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-26.177.000	-43.508.548
(Dis) agio leningen WSN	-6.691	-6.691
(Dis) agio leningen De Goede Woning	-2.034	-2.034
Extracomptabele correcties	<u>-2.681.418</u>	<u>-907.347</u>
Bij: beperkt aftrekbare kosten	6.370	6.370
Bij: niet aftrekbare saneringsbijdrage	0	259.714
Bij: ATAD-renteaftrekbeperving	0	0
Af: Dotatie HIR	-2.677.967	-1.169.953
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-9.821	-3.478
Belastbaar bedrag	<u>11.297.827</u>	<u>10.896.963</u>
Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbare winst	<u>11.297.827</u>	<u>10.896.963</u>
Verschuldigde belasting	<u>2.812.457</u>	<u>2.714.241</u>



Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018:25%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst en verliesrekening is uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt: 7,4% (2018 3,2%).

Mutatie belastinglatenties:

OG leningen	-1.863	12.640
Verrekenbaar verlies	0	0
Extendible lening	-300.322	24.098
Verkoop	467.851	-153.865
Afschrijvingspotentieel	387.121	-63.234
Onderhoudsvoorziening	0	-2.947.684
Opwaarderingspotentieel	-585.136	-1.671.404
Geamortiseerde lening	-85.234	85.234
Totaal mutatie belastinglatenties	<u>-117.583</u>	<u>-4.714.215</u>

Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren

Vennootschapsbelasting 2016	0	1.426.257
Vennootschapsbelasting 2017	-49.101	2.196.723
Vennootschapsbelasting 2018	116.292	0
Totaal correctie voorgaande jaren	<u>67.191</u>	<u>3.622.980</u>

Saldo belastinglast

<u>2.762.065</u>	<u>1.623.006</u>
------------------	------------------

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2019	2018
Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0,2%	7,0%
Mutaties latenties	-0,3%	-9,1%
Niet gewaardeerde verschillen	-17,5%	-19,7%
Effectief belastingtarief	<u>7,4%</u>	<u>3,2%</u>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2019	2018
Bruto salarissen (incl. medewerkers BLNW)	-1.811.791	-1.744.261
Inhuur derden	-666.958	-533.958
Sociale lasten	-291.408	-299.489
Pensioenlasten	-268.648	-248.531
Totaal	<u>-3.038.805</u>	<u>-2.826.238</u>

Eind 2019 had WSN 31,0 fte in dienst. Eind 2018 had WSN nog 31,4 fte in dienst. Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 30,8 fte in dienst. In 2018 gemiddeld: 31,5 fte.

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

	2019	2018
Afschrijvingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	-368.700	-168.493
Huisvestingskosten	-82.658	-85.296
Overige personeelslasten	-173.654	-181.664
Algemene kosten	-742.452	-581.810
Totaal	<u>-1.367.464</u>	<u>-1.017.263</u>

Toegerekende organisatiekosten

	2019	2018
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-712.509	-752.886
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.390.321	-817.032
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-421.268	-359.498
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-114.897	-45.278
Overige organisatiekosten	-1.548.033	-1.713.852
Leefbaarheid	-219.241	-154.955
Totaal	<u>-4.406.269</u>	<u>-3.843.501</u>



17. TOELICHTING BEZOLDIGING BESTUUR WONINGSTICHTING NIJKERK 2019

De bezoldiging van de leidinggevende en toezichhoudende topfunctionarissen moet voldoen aan de eisen zoals neergelegd in de Wet normering topinkomens (Wnt).

De honorering past binnen de Honoreringscode commissarissen van de VTW zoals ook opgenomen in de Aedes Governancecode Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens.

Het voor WSN toepasselijk bezoldigingsmaximum is in 2019 conform klasse E voor woningcorporaties € 142.000 voor de directeur-bestuurder, € 21.300 voor de voorzitter van de RvC en € 14.200 voor de leden van de RvC.

Toelichting bezoldiging directeur-bestuurder WSN

bedragen x € 1	P.J.W. Toonen
Gegevens 2019	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	Directeur- bestuurder 1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.759
Beloningen betaalbaar op termijn	21.233
Bezoldiging 2019	141.992
<i>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2019</i>	142.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedragen	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2018	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	132.048
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Bezoldiging 2018	132.048
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2018</i>	137.000

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'. Naast de hierboven vermelde bestuurder zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele Wnt-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de Wnt moeten worden vermeld.

Ook de bezoldiging van RvC-leden is gereguleerd door de Wnt. Daarnaast is binnen de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) een beleidsregel afgesproken met een lagere vergoedingsnorm waaraan de leden zich moeten houden. De honorering van de RvC van WSN voldoet aan zowel de Wnt als de beleidsregel van de VTW. De honorering van de RvC is

onafhankelijk van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van WSN.

Toelichting bezoldiging van de leden van de RvC van WSN

bedragen x € 1	H. Luigjes	G.J. Osinga	E. van Sluis-Barto	R. Krol
Gegevens 2019				
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/05	1/1 - 30/09	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging 2019	10.900	4.542	7.603	9.500
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2019</i>	<i>14.200</i>	<i>5.875</i>	<i>10.621</i>	<i>14.200</i>
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018				
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging 2018	10.150	10.501	10.501	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2018	<i>13.700</i>	<i>13.700</i>	<i>13.700</i>	<i>-</i>

bedragen x € 1	A.D. Wajer	T.J.C.M. Broekman	J.A.M. Vreeswijk	J.A.M. Vreeswijk
Gegevens 2019				
Functiegegevens	Lid	Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	4/10 - 31/12	1/6 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging 2019	2.375	5.542	15.455	-
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2019</i>	<i>3.424</i>	<i>8.325</i>	<i>21.300</i>	<i>-</i>
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018				
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/12 - 31/12	1/1 - 30/11
Bezoldiging 2018	-	-	8.750	1.223
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2018	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>12.536</i>	<i>1.745</i>

18. ENKELVOUDIGE JAARREKENING TI

18.1. ENKELVOUDIGE BALANS TI 31-12-2019

Activa

	31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA		
1 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.382.437	1.417.056
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.382.437	1.417.056
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	428.928.773	403.133.285
2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	4.942.372	2.441.769
2.3 Niet-DAEB in exploitatie	50.295.325	50.467.710
2.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	0	0
2.5 Onroerende en roerende zaken VoV	36.108.239	34.730.359
Totaal vastgoedbeleggingen	520.274.709	490.773.123
3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	1.236
3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	11.821.648	9.540.651
3.3 Latente belastingvordering OG leningen	30.069	28.206
3.4 Latente belastingvordering extendible lening	626.788	326.466
3.5 Latente belastingvordering verkoop	0	467.851
3.6 Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel	0	387.121
3.7 Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	3.667.000	4.334.000
Totaal financiële vaste activa	16.146.741	15.085.531
Totaal vaste activa	537.803.887	507.275.710
VLOTTENDE ACTIVA		
4 VOORRADEN		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	4.102.745	3.303.032
5 VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	49.028	41.682
5.2 Vordering op groepsmaatschappij	1.058.239	810.062
5.3 Overige vorderingen	74.707	73.006
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	21.696	0
5.5 Overlopende activa	316.729	3.486.001
Totaal vorderingen	1.520.399	4.410.751
6 LIQUIDE MIDDELEN	5.365.879	2.208.028
Totaal vlottende activa	10.989.023	9.921.811
TOTAAL	548.792.910	517.197.521

Passiva

	31-12-2019	31-12-2018
7. EIGEN VERMOGEN		
7.1 Herwaarderingsreserve	283.141.767	261.727.749
7.2 Overige reserves	84.737.530	56.383.142
7.3 Resultaat boekjaar	34.489.028	49.768.406
Totaal eigen vermogen	<u>402.368.325</u>	<u>367.879.297</u>
8. VOORZIENINGEN		
8.1 Voorziening onrendabele top	1.916.514	1.478.115
8.2 Voorziening deelneming	0	0
8.3 Overige voorzieningen	78.485	85.357
8.4 Voorziening latente belastingverplichting	0	85.234
8.5 Voorziening latent opwaarderingspotentieel	0	585.136
Totaal voorzieningen	<u>1.994.999</u>	<u>2.233.842</u>
9. LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1 Leningen kredietinstellingen	95.810.222	89.416.282
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	33.996.180	33.195.176
9.3 Overige schulden	4.119.202	2.370.790
Totaal langlopende schulden	<u>133.925.604</u>	<u>124.982.248</u>
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	7.703.365	14.892.723
10.2 Overige schulden	795	0
10.3 Schulden aan leveranciers	620.040	1.343.260
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	565.076	446.948
10.5 Vennootschapsbelasting	0	3.553.722
10.6 Overlopende passiva	1.614.706	1.865.481
Totaal kortlopende schulden	<u>10.503.982</u>	<u>22.102.134</u>
TOTAAL	548.792.910	517.197.521



18.2. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL 2019 (RJ 645)

	Referentie	2019	2018
Huuropbrengsten	1	22.897.677	22.217.490
Opbrengsten servicecontracten	2	672.232	769.667
Lasten servicecontracten	3	-672.232	-769.667
Overheidsbijdragen	4	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5	-731.247	-959.117
Lasten onderhoudsactiviteiten	6	-5.252.547	-6.100.763
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7	-4.464.014	-4.546.057
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.449.869	10.611.553
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	8	0	0
Toegerekende organisatiekosten	8	0	0
Toegerekende financieringskosten	8	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9	9.953.585	3.453.383
Toegerekende organisatiekosten	9	-114.897	-45.278
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9	-6.404.121	-2.327.741
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.434.567	1.080.363
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10	-5.022.310	518.963
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10	29.586.683	40.589.019
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10	643.537	685.799
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		25.207.910	41.793.781
Opbrengst overige activiteiten	11	30.376	45.395
Kosten overige activiteiten	11	-28.812	-35.545
Netto resultaat overige activiteiten		1.564	9.850
Overige organisatiekosten	12	-1.882.283	-2.281.460
Leefbaarheid	13	-238.078	-176.340
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	14	-1.748.412	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	15	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16	351.959	476.871
Rentelasten en soortgelijke kosten	17	-2.804.903	-3.124.022
Saldo financiële baten en lasten		-4.201.356	-2.647.151
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		34.772.193	48.390.596
Belastingen	18	-2.564.162	-1.472.943
Resultaat deelnemingen	19	2.280.997	2.850.753
RESULTAAT NA BELASTINGEN		34.489.028	49.768.406



18.3. ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2019

	2019	2018
Operationele activiteiten		
Zelfstandige huurwoningen	20.889.655	20.226.339
Onzelfstandige wooneenheden	158.064	167.364
Intramuraal	1.572.709	1.416.709
Maatschappelijk vastgoed	117.551	144.465
Bedrijfsmatig vastgoed	47.594	37.942
Parkeervoorzieningen	113.234	104.087
Overheidsontvangsten	1.279.593	27.930
Ontvangsten vergoedingen	91.937	727.286
Overige bedrijfsontvangsten	707.241	297.128
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-
Saldo ingaande kasstroom	24.977.578	23.149.250
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	3.033.196	2.818.087
Onderhoudsuitgaven	3.902.439	4.815.130
Overige bedrijfsuitgaven	3.823.865	3.973.877
Betaalde interest	2.833.075	2.106.928
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	24.140
Verhuurderheffing	1.316.039	2.711.098
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	36.563	78.232
Vennootschapsbelasting	6.455.066	6.950.422
Saldo uitgaande kasstroom	21.400.243	23.477.914
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.577.335	-328.664
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	9.968.256	2.667.074
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	-	2.128.125
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	9.968.256	4.795.199
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	8.572.792	14.109.011
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-	1.525.386
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.515.353	2.763.901
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	132.010	12.421
Verwerving van materiële vaste activa	10.220.155	18.410.719
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-251.899	-13.615.520
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	667.000	650.000
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	667.000	650.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	415.101	-12.965.520

	2019	2018
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	14.000.000	15.500.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstroom	14.000.000	15.500.000
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	14.892.723	4.182.333
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	14.892.723	4.182.333
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-892.723	11.317.667
<i>Toename/afname van geldmiddelen</i>	3.099.713	-1.976.517
Wijziging kortgeld	58.138	-429.620
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.208.028	4.614.165
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.365.879	2.208.028
<i>Toename (afname) van geldmiddelen</i>	3.157.851	-2.406.138

19. TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

19.1. ALGEMENE TOELICHTING

WSN heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragrafen 10.1 tot en met 10.7).

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 11 en 12 met opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 11.1.8 in de geconsolideerde jaarrekening.

Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 12.5 in de geconsolideerde jaarrekening.

19.2. TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde per 01-01-2019	2.371.181
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2019	-1.196.171
Beginstand per 01-01-2019	1.175.010
<i>Mutaties 2019</i>	
Investeringen	154.587
Afschrijvingen	-273.684
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2019	2.525.768
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2019	-1.469.855
Eindstand per 31-12-2019	1.055.913
	Automatisering
Aanschaffingswaarde per 01-01-2019	638.538
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2019	-431.445
Beginstand per 01-01-2019	207.093
<i>Mutaties 2019</i>	
Investeringen	172.637
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-84.130
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	-40.188
Cumulatieve afschrijvingen	31.124
Aanschaffingswaarde per 31-12-2019	770.987
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2019	-484.451
Eindstand per 31-12-2019	286.536
	Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde per 01-01-2019	98.453
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2019	-63.500
Beginstand per 01-01-2019	34.953
<i>Mutaties 2019</i>	
Investeringen	10.543
Afschrijvingen	-10.797
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	-2.199
Cumulatieve afschrijvingen	2.199
Aanschaffingswaarde per 31-12-2019	106.797
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2019	-72.098
Eindstand per 31-12-2019	34.699

	Wagenpark
Aanschaffingswaarde per 01-01-2019	91.995
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2019	-91.995
Beginstand per 01-01-2019	0
<i>Mutaties 2019</i>	
Investerings	5.379
Afschrijvingen	-90
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	-4.246
Cumulatieve afschrijvingen	4.246
Aanschaffingswaarde per 31-12-2019	93.128
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2019	-87.839
Eindstand per 31-12-2019	5.289
Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	
Aanschaffingswaarde per 01-01-2019	3.200.167
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2019	-1.783.111
Beginstand per 01-01-2019	1.417.056
<i>Mutaties 2019</i>	
Investerings	343.145
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-368.701
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	-46.633
Cumulatieve afschrijvingen	37.569
Aanschaffingswaarde per 31-12-2019	3.496.680
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2019	-2.114.243
Eindstand per 31-12-2019	1.382.437

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

2.1 en 2.3 Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2019

	2.1 DAEB	2.3 niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde per 01-01-2019	182.229.916	36.999.350	219.229.266
Cumulatieve waardeveranderingen per 01-01-2019	220.903.369	13.468.360	234.371.729
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01-2019	403.133.285	50.467.710	453.600.995
Investerings			
Nieuwbouw	6.422.784	0	6.422.784
Terugkoop	170.000	928.735	1.098.735
Samenvoeging	1.075.556	507.841	1.583.397
Overige investeringen	34.732	0	34.732
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0	0
Desinvesteringen			
Sloop	-258.477	-20.601	-279.078
Defenitief verkocht	-1.743.982	-1.551.326	-3.295.308
Naar verkoopvoorraad	-838.040	-438.498	-1.276.538
Samenvoeging	-1.071.625	-507.841	-1.579.466
Overige desinvesteringen	-7.316	0	-7.316
Herwaardering	26.840.223	2.746.460	29.586.683
Desinvesteringen herwaardering	-2.400.435	511.026	-1.889.409
Naar verkoopvoorraad waardevermindering	-2.132.084	-320.586	-2.452.670
Desinvesteringen herwaardering	-2.873.907	0	-2.873.907
Naar voorraad waardevermindering	550.465	0	550.465
Herclassificaties aanschafwaarde	1.278.227	-1.278.227	0
Herclassificaties marktwaarde	749.368	-749.368	0
Totaal mutaties	25.795.488	-172.385	25.623.103
Cumulatieve aanschafwaarde per 31-12-2019	187.291.774	34.639.433	221.931.207
Cumulatieve waardeveranderingen per 31-12-2019	241.636.999	15.655.892	257.292.891
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2019	428.928.773	50.295.325	479.224.098
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2019	230.989.480	39.444.967	270.434.447

2.2 en 2.4 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2019

	2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	2.4 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling
Cumulatieve investeringen per 01-01-2019	2.793.265	0
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01-2019	-1.829.611	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01-2019	1.478.115	0
Beginstand per 01-01-2019	2.441.769	0
Mutaties 2019		
Investerings/geriefsverbeteringen	11.183.856	0
Mutaties onrendabele top	-5.022.310	0
Desinvesteringen	0	0
Herclassificaties	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	-6.422.784	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	2.323.442	0
Voorziening onrendabele investeringen	438.399	0
Cumulatieve investeringen per 31-12-2019	7.554.337	0
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12-2019	-4.528.479	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12-2019	1.916.514	0
Eindstand per 31-12-2019	4.942.372	0



2.5 Onroerende en roerende zaken VoV

	31-12-2019	31-12-2018
Historische kostprijs	16.557.342	18.609.730
Herwaardering	18.173.017	15.580.528
Beginstand	34.730.359	34.190.258
Waardeverandering bestaande contracten	2.767.298	2.679.251
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	81.475	256.653
Af: Terug in verhuur	-1.098.735	-1.601.935
Af: Defenitief verkocht	-187.750	-547.375
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	-184.408	-330.800
Bij: Nieuwe contracten	0	84.307
Historische kostprijs	16.223.496	16.557.342
Herwaardering	19.884.743	18.173.017
Eindstand	36.108.239	34.730.359

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Andere deelnemingen

<i>Deelname WoningNet</i>	1.236	1.236
	1.236	1.236

3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

<i>Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)</i>	11.821.648	9.540.651
---	------------	-----------

3.3 Latente belastingvordering OG leningen

Beginsaldo	28.206	71.366
Mutatie	1.863	-12.640
Eindsaldo	30.069	28.206

Betreft een latentie over het waardeverschil leningen o/g.
Het waardeverschil is ultimo 2019 € 159.443,-. De mutatie voor 2019 bedraagt € 8.725,-. De latentie bedraagt 25%.

3.4 Latente belastingvordering extendible lening

Beginsaldo	326.466	350.564
Mutatie	300.322	-24.098
Eindsaldo	626.788	326.466

3.5 Latente belastingvordering verkoop

Beginsaldo	467.851	283.466
Mutatie	-467.851	153.865
Eindsaldo	0	467.851

3.6 Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel

Beginsaldo	387.121	323.887
Mutatie	-387.121	63.234
Eindsaldo	0	387.121

3.7 Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.

Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	4.000.000	4.667.000
Af: Kortlopende deel aflossing komen boekjaar	-333.000	-333.000
Eindsaldo	3.667.000	4.334.000

4. VOORRADEN

4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop

	31-12-2019	31-12-2018
Beginsaldo	3.303.032	1.302.464
Afboeking als gevolg van daadwerkelijke verkopen	-3.113.903	-1.165.745
Opboeking vanuit onroerende zaken in exploitatie	3.729.208	2.835.513
Opboeking vanuit onroerende en roerende zaken VoV	184.408	330.800
Eindsaldo	4.102.745	3.303.032

5. VORDERINGEN

5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	109.028	96.682
Voorziening dubieuze debiteuren	-60.000	-55.000
Totaal	49.028	41.682

Huurachterstanden langer dan 12 maanden 23.133 2.993

Vertrokken huurders 9.031 9.891

De voorziening voor dubieuze huurdebiteuren is bepaald op basis van de openstaande vorderingen en de verwachting wat nog ontvangen zal worden. De mutatie dit jaar is als volgt:

Voorziening per 1 januari	55.000	60.000
- ontvangen posten	19.460	18.017
- afgeboekte posten	-23.262	-36.052
Bij: toevoeging	8.802	13.035
Voorziening per 31 december	60.000	55.000

5.2 Vordering op groepsmaatschappij

Rente u.g. Veluwepoort Holding B.V.	327.000	327.000
Aflossingsverplichting lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	333.000	333.000
Nog te ontvangen vennootschapsbelasting	347.965	150.062
Vooruitbetaalde bedragen	50.274	0
	1.058.239	810.062

5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren	74.707	73.006
Totaal	74.707	73.006

5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Beginstand	-3.553.722	0
Betaalde vennootschapsbelasting 2016	0	0
Betaalde vennootschapsbelasting 2017	1.173.112	0
Betaalde vennootschapsbelasting 2018	2.890.000	0
Betaalde vennootschapsbelasting 2019	2.441.055	0
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2016	-116.292	0
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2017	0	0
Vennootschapsbelasting Veluwepoort Parkeer B.V. 2019	-197.903	0
Definitief berekende vennootschapsbelasting 2019	-2.614.554	0
Totaal	21.696	0

5.5 Overlopende activa

Resultaat Uithof CV	0	19.500
Te verrekenen servicekosten	4.146	7.920
Subsidie energieprojecten	210.500	1.260.690
Nog te activeren kosten	0	202.070
Nog te ontvangen vermindering verhuurderheffing	0	1.920.000
Diversen	102.083	75.821
Totaal	316.729	3.486.001

6. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:

Rabobank - rekening courant*

Rabobank - spaarrekening

Totaal

* Rabobank heeft € 3,1 miljoen hypotheek gevestigd als onderpand op de rekening courant faciliteit. De rekening courant faciliteit bedraagt € 2,3 miljoen.

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

	31-12-2019	31-12-2018
Rabobank - rekening courant*	5.365.676	2.208.028
Rabobank - spaarrekening	203	0
Totaal	5.365.879	2.208.028

7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserve **

Herwaarderingsreserve 1-1 MvA

Mutatie door herwaardering

Realisatie verkoop

Herwaarderingsreserve 31-12 MvA

Herwaarderingsreserve 1-1 VoV

Mutatie door herwaardering

Realisatie verkoop

Herwaarderingsreserve 31-12 VoV

** De herwaarderingsreserve is bepaald op basis van de historische kostprijs exclusief afschrijvingen.

Herwaarderingsreserve 1-1 MvA	243.554.732	205.367.536
Mutatie door herwaardering	23.163.186	39.335.169
Realisatie verkoop	-3.460.895	-1.147.973
Herwaarderingsreserve 31-12 MvA	263.257.023	243.554.732
Herwaarderingsreserve 1-1 VoV	18.173.017	15.580.528
Mutatie door herwaardering	-476.286	-12.164
Realisatie verkoop	2.188.013	2.604.653
Herwaarderingsreserve 31-12 VoV	19.884.744	18.173.017

7.2 Overige reserves

Beginsaldo

Mutatie door herwaardering MvA

Realisatie verkoop MvA

Mutatie door herwaardering VoV

Realisatie verkoop VoV

Jaarresultaat vorig jaar

Eindsaldo

Beginsaldo	56.383.142	72.431.574
Mutatie door herwaardering MvA	-23.163.186	-39.335.169
Realisatie verkoop MvA	3.460.895	1.147.973
Mutatie door herwaardering VoV	476.286	12.164
Realisatie verkoop VoV	-2.188.013	-2.604.653
Jaarresultaat vorig jaar	49.768.406	24.731.253
Eindsaldo	84.737.530	56.383.142

7.3 Resultaat boekjaar

Jaarresultaat

Jaarresultaat	34.489.028	49.768.406
----------------------	-------------------	-------------------

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening onrendabele top

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Beginsaldo	1.478.115	1.686.573
Dotaties	1.916.514	1.478.116
Onttrekkingen	-1.478.115	-1.686.574
Eindsaldo	<u>1.916.514</u>	<u>1.478.115</u>

Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2019 is korter dan 1 jaar.

8.2 Voorziening deelneming

Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)

Beginsaldo	0	112.645
Resultaat	0	-112.645
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>

8.3 Overige voorzieningen

Voorziening individueel loopbaanbudget

Beginsaldo	85.357	83.923
Dotatie	18.343	17.486
Onttrekking	-25.215	-16.052
Eindsaldo	<u>78.485</u>	<u>85.357</u>

8.4 Voorziening latente belastingverplichting

Latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening

Beginsaldo	0	2.947.684
Inhaal dotatie/onttrekking 2015	0	-2.097.538
Dotatie/onttrekking 2016	0	-364.876
Dotatie/onttrekking 2017	0	-485.270
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>

Voorzieningen latente geamortiseerde lening

Beginsaldo	85.234	0
Dotatie	0	85.234
Onttrekking	-85.234	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>85.234</u>

8.5 Voorziening latent opwaarderingspotentieel

Voorzieningen latente opwaarderingspotentieel

Beginsaldo	585.136	2.256.540
Dotatie	0	0
Onttrekking	-585.136	-1.671.404
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>585.136</u>

Het tijdelijke verschil inzake het opwaarderingspotentieel bedraagt nominaal € 2,6 miljoen en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,6 miljoen.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen was als volgt:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Beginsaldo	89.416.282	88.716.169
Aflossingsverplichting lopend jaar	692.723	681.607
Aflossingsverplichting lopend jaar ineens	14.200.000	3.500.000
Amortisatie extendible lening € 5.000.000,-	97.305	93.562
Nieuwe leningen	14.000.000	15.500.000
Aflossingen	-14.892.723	-4.182.333
Aflossingsverplichting komend jaar	-703.365	-692.723
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	-7.000.000	-14.200.000
Eindsaldo	<u>95.810.222</u>	<u>89.416.282</u>
<u>Waarvan:</u>		
Leningen met een restant looptijd > 5 jaar	56.068.707	56.961.358

Aflossingsverplichtingen

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Rentevoet en aflossingsstelsel

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2019 uitstaande leningen bedraagt 2,33% (2018: 2,59%)

De gemiddelde looptijd van de per 31 december 2019 uitstaande leningen bedraagt 12,0 jaar (2018: 11,3)

De aflossingstermijnen bedragen voor:

leningen kredietinstellingen

annuïtair

30/51 jaar

fixe

7/50 jaar

Zekerheden

Er zijn zekerheden gesteld ten aanzien van de langlopende schulden. WSW borgt de totale positie langlopende schulden, hiervoor heeft WSN een volmacht aan WSW gegeven om hypotheek te mogen vestigen. Zie hiervoor ook de opmerking bij de liquide middelen.

Marktw waarde

De marktw waarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2019 € 115,3 miljoen (per 31 december 2018 €111,1 miljoen).

9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Beginstand	33.195.176	32.616.874
Waardeverandering bestaande contracten	2.123.761	1.993.452
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	-1.322.757	-2.670.275
Bij: Nieuwe contracten	0	1.255.125
Eindstand	<u>33.996.180</u>	<u>33.195.176</u>

9.3 Overige schulden

Embedded derivaat

Beginstand	2.370.790	2.162.724
Mutatie	1.748.412	208.066
Eindstand	<u>4.119.202</u>	<u>2.370.790</u>

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend jaar	703.365	692.723
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	7.000.000	14.200.000
Totaal	7.703.365	14.892.723

10.2 Overige schulden

	795	0
--	-----	---

10.3 Schulden aan leveranciers

	620.040	1.343.260
--	---------	-----------

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	373.111	313.597
Loonheffing	70.742	71.354
Sociale lasten	31.460	33.288
Pensioenpremies	89.763	28.708
Totaal	565.076	446.948

10.5 Vennootschapsbelasting

Beginstand	0	3.917.468
Betaalde vennootschapsbelasting 2016	0	-1.426.273
Betaalde vennootschapsbelasting 2017	0	-4.979.420
Betaalde vennootschapsbelasting 2018	0	-411.581
Betaalde vennootschapsbelasting 2019	0	0
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2016	0	1.426.273
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2017	0	2.313.013
Vennootschapsbelasting Veluwepoort Parkeer B.V. 2018	0	150.064
Definitief berekende vennootschapsbelasting 2019	0	2.564.178
Totaal	0	3.553.722

10.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen o/g	1.156.655	1.282.133
Huurders vooruitontvangen huur	218.259	200.001
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	-43.971	65.506
Controle jaarrekening en VPB aangifte	106.868	93.189
Waarborgsommen	25.597	24.724
Overuren/verlofuren tegoed	102.027	89.297
Nagekomen kosten inzake vorig jaar	57.731	108.060
Diversen	-8.460	2.572
Totaal	1.614.706	1.865.481

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

NIET UIT DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Aangegane verplichtingen

Voor het realiseren van nieuwbouw:

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Vrijheidshof		935.997
Globe Hoevelaken		22.745
Sportweg Hoevelaken		151.384
Vervangende nieuwbouw Linden-/Liguster-/Tijmlaan	219.896	3.763.040
Pionier Zeewolde	390.638	2.604.250
De Buntwal Nijkerkerveen	1.486.894	
De Stegen Heijmans	5.359.788	
Aangegane verplichtingen inzake onderhoud	60.160	0

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

Herstelplan pensioenfonds SPW

Woningstichting Nijkerk heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties.

Woningstichting Nijkerk dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2019 niet. Derhalve is ultimo 2019 geen voorziening gevormd.

In december 2019 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 113,2% (2018: 110,3%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevens-risico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door WSN opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Per 31 december 2019 bedraagt dit obligo €3,97 miljoen (31 december 2018: € 3,98 miljoen).

Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient WSN het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. WSN verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

<u>3.971.140</u>	<u>43.465</u>
------------------	---------------

Fiscale eenheid vennootschapsbelasting

Met ingang van 30 januari 2008 is Woningstichting Nijkerk integraal belastingplichtig. Woningstichting Nijkerk is hoofd van de fiscale eenheid waar Veluwepoort Holding B.V. een onderdeel van uit maken.

Hierdoor is de stichting mede aansprakelijk voor de belastingschulden binnen de fiscale eenheid.

19.3. TOELICHTING FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2019

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto huur		
Woningen en woongebouwen	22.706.585	21.966.285
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	296.196	344.624
	<u>23.002.781</u>	<u>22.310.909</u>
Af: huurderving		
Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)	-92.756	-80.384
Wegens oninbaarheid	-9.933	-13.035
Bijdrage huurgewenning	-2.415	0
	<u>-105.104</u>	<u>-93.419</u>
	<u>22.897.677</u>	<u>22.217.490</u>
De verandering van de huuropbrengst ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk te verklaren door:		
De algemene huurverhoging per 1 juli	260.000	176.096
Harmonisatie huur bij mutatie	60.000	650
Het in exploitatie komen van nieuwbouw	572.000	627.242
Het slopen van woningen	-78.000	0
Mutaties door verkoop	-128.000	-63.875
Leegstand	-24.000	-146.220
Terugkopen in de verhuur	36.000	22.498
Naar Veluwepoort BV		-1.194.416
De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:		
Gemeente Nijkerk	<u>22.897.677</u>	<u>22.217.490</u>
De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Woningen	20.878.920	20.450.136
Bedrijfsonroerend goed	35.883	52.723
Maatschappelijk vastgoed	117.551	140.104
Intramuraal zorgvastgoed	1.584.420	1.437.620
Parkeergelegenheid	113.234	117.485
Overig	167.669	19.421
	<u>22.897.677</u>	<u>22.217.490</u>
2. Opbrengsten servicecontracten		
Te ontvangen servicecontracten		
Inzake leveringen en diensten	719.347	727.286
Af: te verrekenen met huurders	-43.971	56.036
Subtotaal	<u>675.376</u>	<u>783.323</u>
Af: servicecontracten derving		
Wegens leegstand en oninbaar	-3.144	-13.655
	<u>672.232</u>	<u>769.667</u>
3. Lasten servicecontracten	<u>-672.232</u>	<u>-769.667</u>
4. Overheidsbijdragen	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Adm. vergoeding servicekosten	18.771	20.367
Overige directe exploitatielasten	-37.509	-226.598
Toegerekende organisatiekosten	-712.509	-752.886
	<u>-731.247</u>	<u>-959.117</u>



	2019	2018
6. Lasten onderhoudsactiviteiten		
<i>Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:</i>		
Service onderhoud	-489.288	-398.699
Toegerekende organisatiekosten service onderhoud	-456.185	-133.975
Mutatie onderhoud	-150.942	-164.214
Toegerekende organisatiekosten mutatie onderhoud	-259.306	-66.987
Geriefsverbeteringen (< 10.000)	-68.465	-39.749
Liften	-86.377	-88.003
Cv	-405.565	-349.249
Overige contractonderhoud	-46.874	-82.404
Dakgoot/rioolontstoppingscontract	-50.316	-52.826
Legionella	-19.986	-17.593
Asbest	-24.519	-57.996
Vuilafvoer	-4.105	-3.245
Exploitatiekosten auto	-18.129	-11.995
Verbruik materiaal	-99.863	-99.339
Gereedschappen	0	-1.866
Onderhoudskosten strategische posities	-1.969	-2.004
Toegerekende organisatiekosten overig onderhoud	-674.830	-616.069
	-2.856.719	-2.186.212
<i>Planmatig onderhoud</i>		
Planmatig onderhoud regulier	-2.106.468	-2.706.595
Planmatig onderhoud in NPO	-289.360	-489.405
Strategische verbeteringen	0	-718.552
	-5.252.547	-6.100.763
7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	-1.160.486	-1.174.689
Verzekeringen	-102.888	-112.645
Verhuurderheffing	-3.180.227	-3.071.098
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-20.413	-187.625
	-4.464.014	-4.546.057
8. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
	0	0
9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.215.908	3.794.826
Af: kosten verkoop	-262.323	-341.443
Toegerekende organisatie kosten	-114.897	-45.278
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	9.838.688	3.408.104
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.404.121	-2.327.741
	3.434.567	1.080.363

	2019	2018
10. Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Onrendabele top nieuwbouwprojecten:		
Dotaties	-5.572.775	-1.167.416
Terugname	550.465	1.686.379
	<u>-5.022.310</u>	<u>518.963</u>
 <i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	<u>29.586.683</u>	<u>40.589.019</u>
 <i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</i>		
Vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde	2.767.298	2.679.251
Waardeverandering verplichting VoV	-2.123.761	-1.993.452
	<u>643.537</u>	<u>685.799</u>
 <i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</i>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
 11. Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	30.376	45.395
Kosten overige activiteiten	-28.812	-35.545
	<u>1.564</u>	<u>9.850</u>
 12. Overige organisatiekosten		
Saneringssteun	0	-259.714
Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties(AW)	-23.043	-24.140
Contributie Aedes	-24.472	-23.072
Kosten RvC	-112.786	-115.159
Kosten externe controle	-132.881	-145.492
Afsluiten huurovereenkomsten	4.970	7.874
Keukens/kranen/tegels	2.992	1.217
Diverse overige bedrijfsopbrengsten	63.690	53.565
Toegerekende organisatiekosten	-1.542.262	-1.697.102
Kosten terugkopen VoV	-51.831	-93.627
Resultaat doorverkoop terugkoop VoV	0	84.308
Realisatie waardeverandering teruggekochte VoV	-66.660	-70.118
	<u>-1.882.283</u>	<u>-2.281.460</u>

	2019	2018
Honorarium accountant:		
- onderzoek van de jaarrekening	-107.670	-60.946
- andere controleopdrachten	-14.059	-32.727
- adviesdiensten op fiscaal terrein	-8.350	0
- andere niet-controlediensten	-2.802	-8.294
	-132.881	-101.967
13. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdragen	-18.837	-21.385
Toegerekende organisatiekosten	-219.241	-154.955
	-238.078	-176.340
14. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen		
Waardeverandering embedded derivaat	-1.748.412	0
15. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
16. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente tijdens de bouw	46.871	87.045
Rente deelneming CV Uithof III	0	19.500
Rente op overige vorderingen	305.088	370.326
	351.959	476.871
17. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-2.432.710	-2.635.033
Borgstellingsvergoeding WSW	-32.937	-17.730
Mutatie embedded derivaat en amortisatie extendible lening	-97.305	-301.628
Kosten betalingsverkeer	-241.951	-169.632
	-2.804.903	-3.124.022
18. Belastingen		
Commercieel resultaat voor VPB	34.772.193	48.390.596
Bij:	6.020.734	5.292.186
Fiscaal resultaat verkopen	0	114.429
Fiscaal verbetering (strategisch)	0	718.552
Fiscaal verbetering in plaats van onderhoud	136.646	106.815
Fiscaal geen voorziening onderhoud	26.297	25.781
Fiscaal geen voorziening loopbaanontwikkeling	-6.872	1.434
Rentelasten embedded derivaat	97.305	301.628
Waardeverandering embedded derivaat	1.748.412	0
Opwaardering De Goede Woning	0	59.291
Af- en opwaardering o.b.v. WOZ-mutatie	4.018.946	3.964.256

	2019	2018
Af:	-27.613.295	-42.478.722
Fiscaal resultaat verkopen	-2.514.044	0
Fiscaal afschrijvingen t.d.v. exploitatie	208.629	-53.681
Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie	-157.905	-622.535
Waardeverandering VOV	-643.537	-685.799
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-24.497.713	-41.107.982
(Dis) agio leningen WSN	-6.691	-6.691
(Dis) agio leningen De Goede Woning	-2.034	-2.034
Extracomptabele correcties	-2.681.418	-907.347
Bij: beperkt aftrekbare kosten	6.370	6.370
Bij: niet aftrekbare saneringsbijdrage	0	259.714
Bij: ATAD-renteafrekbeperking	0	0
Af: Dotatie HIR	-2.677.967	-1.169.953
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-9.821	-3.478
Belastbaar bedrag	10.498.214	10.296.713
Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbare winst	10.498.214	10.296.713
Verschuldigde belasting 2019	2.614.554	2.564.178
Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief		
Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018:25%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst en verliesrekening is uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt: 7,4% (2018 3,0%).		
Mutatie belastinglatenties:		
OG leningen	-1.863	12.640
Extendible lening	-300.322	24.098
Verkoop	467.851	-153.865
Afschrijvingspotentieel	387.121	-63.234
Onderhoudsvoorziening	0	-2.947.684
Opwaarderingspotentieel	-585.136	-1.671.404
Geamortiseerde lening	-85.234	85.234
Totaal mutatie belastinglatenties	-117.583	-4.714.215
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		
Vennootschapsbelasting 2016	0	1.426.257
Vennootschapsbelasting 2017	-49.101	2.196.723
Vennootschapsbelasting 2018	116.292	0
Totaal correctie voorgaande jaren	67.191	3.622.980
Saldo belastinglast	2.564.162	1.472.943

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2019	2018
Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0,2%	7,5%
Mutaties latenties	-0,3%	-9,8%
Niet gewaardeerde verschillen	-17,5%	-19,7%
Effectief belastingtarief	7,4%	3,0%

19.

RESULTAAT DEELNEMINGEN

Resultaat Veluwepoort Holding B.V.

Resultaat deelnemingen

	2019	2018
	2.280.997	2.850.753
	2.280.997	2.850.753

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Bruto salarissen (incl. medewerkers BLNW)

Inhuur derden

Sociale lasten

Pensioenlasten

Totaal

	2019	2018
	-1.811.791	-1.744.261
	-666.958	-533.958
	-291.408	-299.489
	-268.648	-248.531
Totaal	-3.038.805	-2.826.238

Eind 2019 had WSN 31,0 fte in dienst. Eind 2018 had WSN nog 31,4 fte in dienst. Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 30,8 fte in dienst. In 2018 gemiddeld: 31,5 fte.

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Afschrijvingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille

Huisvestingskosten

Overige personeelslasten

Algemene kosten

Totaal

	2019	2018
	-368.700	-168.493
	-77.933	-82.357
	-173.654	-181.664
	-741.406	-567.999
Totaal	-1.361.693	-1.000.513

Toegerekende organisatiekosten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)

Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)

Overige organisatiekosten

Leefbaarheid

Totaal

	2019	2018
	-712.509	-752.886
	-1.390.321	-817.032
	0	0
	-421.268	-359.498
	-114.897	-45.278
	-1.542.262	-1.697.102
	-219.241	-154.955
Totaal	-4.400.498	-3.826.751



20. SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2019

20.1. GESCEIDEN BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb 2019	Daeb 2018
VASTE ACTIVA		
I Immateriële vaste activa		
1. Bouwclaims	-	-
2. Goodwill	-	-
3. Overige immateriële vaste activa	-	-
Totaal van immateriële vaste activa	-	-
II Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	428.928.773	403.133.285
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.663.649	16.833.188
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.942.372	2.441.769
Totaal van vastgoedbeleggingen	451.534.794	422.408.242
III Materiele Vaste Activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.382.437	1.417.056
	1.382.437	1.417.056
IV Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	61.591.144	54.984.621
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
3. Andere deelnemingen	-	-
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	656.857	1.209.644
6. Leningen u/g	10.209.000	11.566.000
7. Overige effecten	-	-
8. Overige vorderingen	-	-
Totaal van financiële vaste activa	72.457.001	67.760.265
Som der vaste activa	525.374.232	491.585.563
VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.356.040	2.100.192
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
3. Overige voorraden	-	-
Totaal voorraden	3.356.040	2.100.192
II Onderhanden projecten	-	-
III Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	43.681	36.858
2. Overheid	-	-
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	19.527	-
7. Overige vorderingen	74.707	63.423
8. Overlopende activa	329.821	3.469.063
Totaal van vorderingen	467.736	3.569.344
IV Effecten	-	-
V Liquide middelen		
	1.607.460	1.996.885
	1.607.460	1.996.885
Totaal van vlottende activa	5.431.236	7.666.421
Totaal van activa	530.805.468	499.251.984



PASSIVA (voor resultaatverdeling)

	Daeb 2019	Daeb 2018
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserves	283.141.767	261.727.749
2. Wettelijke en statutaire reserves	-	-
3. Overige reserves	84.737.530	56.383.142
4. Resultaat van het boekjaar	34.489.028	49.768.406
Totaal van eigen vermogen	402.368.325	367.879.297
D. EGALISATIEREKENING	-	-
E. VOORZIENINGEN		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.916.514	1.478.115
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	670.370
3. Overige voorzieningen	78.485	85.357
Totaal van voorzieningen	1.994.999	2.233.842
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	95.746.686	89.352.745
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
4. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.473.924	15.964.126
6. Overige schulden	4.119.202	2.370.790
Totaal van langlopende schulden	116.339.812	107.687.661
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	7.703.365	14.892.723
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	518.671	1.188.998
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekering	324.494	3.571.588
7. Schulden ter zake van pensioenen	-	-
8. Overige schulden	795	-
9. Overlopende passiva	1.555.007	1.797.875
Totaal van kortlopende schulden	10.102.332	21.451.184
Totaal van Passiva	530.805.468	499.251.984

20.2. GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING DAEB 2019

WINST- EN VERLIESREKENING

	Daeb 2019	Daeb 2018
Huuropbrengsten	20.476.388	19.863.435
Opbrengsten servicecontracten	669.261	760.197
Lasten servicecontracten	-669.261	-760.197
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-488.863	-800.629
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.960.181	-5.864.287
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.171.241	-4.185.721
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	10.856.103	9.012.798
Omzet verkocht vastgoed in ontw ikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontw ikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.408.930	3.104.405
Toegerekende organisatiekosten	-57.760	8.959
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.392.663	-1.908.898
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.958.507	1.204.466
Overige w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.022.310	518.963
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.840.223	37.537.395
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorw aarden	387.324	393.252
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.205.237	38.449.610
Opbrengst overige activiteiten	0	45.395
Kosten overige activiteiten	-28.812	-35.545
Netto resultaat overige activiteiten	-28.812	9.850
Overige organisatiekosten	-1.842.830	-2.226.725
Kosten omtrent leefbaarheid	-234.788	-160.066
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	-1.748.412	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	810.871	850.904
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.785.626	-3.110.461
Saldo financiële baten en lasten	-3.723.167	-2.259.557
Totaal van resultaat voor belastingen	30.190.250	44.030.376
Belastingen	-2.307.745	-1.325.648
Resultaat uit deelnemingen	0	0
Totaal van resultaat na belastingen	27.882.505	42.704.728

20.3. GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT DAEB 2019

	DAEB 2019	DAEB 2018
Operationele activiteiten		
Zelfstandige huurwoningen	18.638.427	18.077.354
Onzelfstandige wooneenheden	158.064	167.364
Intramuraal	1.572.709	1.416.708
Maatschappelijk vastgoed	91.904	109.138
Bedrijfsmatig vastgoed	11.711	-
Parkeervoorzieningen	-	-
Overheidsontvangsten	1.244.694	27.930
Ontvangsten vergoedingen	51.580	708.692
Overige bedrijfsontvangsten	375.930	239.915
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	764.000	1.734.395
Saldo ingaande kasstroom	22.909.019	22.481.496
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	2.791.087	2.686.275
Onderhoudsuitgaven	3.603.551	4.564.512
Overige bedrijfsuitgaven	3.577.443	3.843.359
Betaalde interest	2.813.798	2.302.663
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	24.140
Verhuurderheffing	1.205.165	2.711.098
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	33.273	61.959
Vennootschapsbelasting	6.077.145	6.595.863
Saldo uitgaande kasstroom	20.101.462	22.789.869
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.807.557	-308.373
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	7.449.537	2.009.477
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	-	1.126.550
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-2.123.886	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	5.325.651	3.136.027
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	8.572.177	14.109.011
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-	1.525.396
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	362.757	1.149.825
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	105.402	12.421
Verwerving van materiële vaste activa	9.040.336	16.796.653
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-3.714.685	-13.660.626
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	1.357.000	2.634.000
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	1.357.000	2.634.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.357.685	-11.026.626

Financieringsactiviteiten*Ingaande kasstroom*

Nieuwe te borgen leningen

Nieuwe ongeborgde leningen

Saldo ingaande kasstroom*Uitgaande kasstroom*

Aflossing geborgde leningen

Aflossing ongeborgde leningen

Saldo uitgaande kasstroom**Kasstroom uit financieringsactiviteiten***Toename/afname van geldmiddelen*

Wijziging kortgeld

Geldmiddelen aan het begin van de periode

Geldmiddelen aan het einde van de periode

Toename (afname) van geldmiddelen

DAEB 2019	DAEB 2018
14.000.000	15.500.000
-	-
14.000.000	15.500.000
14.892.723	4.182.333
-	-
14.892.723	4.182.333
-892.723	11.317.667
-442.851	-17.332
53.426	-429.620
1.996.885	2.443.837
1.607.460	1.996.885
-389.425	-446.952

20.4. GESCHIEDEN BALANS NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Niet-Daeb 2019	Niet-Daeb 2018
VASTE ACTIVA		
I Immateriële vaste activa		
1. Bouwclaims	-	-
2. Goodwill	-	-
3. Overige immateriële vaste activa	-	-
Totaal van immateriële vaste activa	-	-
II Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	50.295.325	50.467.710
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.444.590	17.897.171
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	68.739.915	68.364.881
III Materiele Vaste Activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Totaal van materiele vaste activa	-	-
IV Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	11.821.648	9.540.651
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
3. Andere deelnemingen	1.236	1.236
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-
6. Leningen u/g	3.667.000	4.334.000
7. Overige effecten	-	-
8. Overige vorderingen	-	-
Totaal van financiële vaste activa	15.489.884	13.875.887
Som der vaste activa	84.229.799	82.240.768
VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	746.705	1.202.840
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
3. Overige voorraden	-	-
Totaal voorraden	746.705	1.202.840
II Onderhanden projecten		
	-	-
III Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	5.347	4.825
2. Overheid	-	-
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.058.239	810.062
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.169	-
7. Overige vorderingen	-	9.582
8. Overlopende activa	-13.092	16.938
Totaal van vorderingen	1.052.663	841.407
IV Effecten		
	-	-
V Liquide middelen		
	3.758.419	211.143
Totaal van vlottende activa	3.758.419	211.143
Totaal van activa	89.787.586	84.496.158

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Niet-Daeb 2019	Niet-Daeb 2018
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserves	21.302.048	18.933.067
2. Wettelijke en statutaire reserves	-	-
3. Overige reserves	33.682.573	28.987.876
4. Resultaat van het boekjaar	6.606.523	7.063.678
Totaal van eigen vermogen	61.591.144	54.984.621
D. EGALISATIEREKENING	-	-
E. VOORZIENINGEN		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
3. Overige voorzieningen	-	-
Totaal van voorzieningen	-	-
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	63.536	63.537
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	10.209.000	11.566.000
4. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.522.256	17.231.050
6. Overige schulden	-	-
Totaal van langlopende schulden	27.794.792	28.860.587
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	-	-
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	101.369	154.262
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekering	240.583	429.080
7. Schulden ter zake van pensioenen	-	-
8. Overige schulden	-	-
9. Overlopende passiva	59.698	67.608
Totaal van kortlopende schulden	401.650	650.950
Totaal van Passiva	89.787.586	84.496.158

20.5. GESCEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING NIET-DAEB 2019

WINST- EN VERLIESREKENING

	Niet-Daeb 2019	Niet-Daeb 2018
Huuropbrengsten	2.421.289	2.354.055
Opbrengsten servicecontracten	2.971	9.470
Lasten servicecontracten	-2.971	-9.470
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-242.384	-158.488
Lasten onderhoudsactiviteiten	-292.366	-236.477
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-292.773	-360.336
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	1.593.766	1.598.754
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.544.655	348.978
Toegerekende organisatiekosten	-57.137	-54.237
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.011.458	-418.843
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	476.060	-124.102
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.746.460	3.051.624
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorw aarden	256.213	292.547
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.002.673	3.344.171
Opbrengst overige activiteiten	30.376	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	30.376	0
Overige organisatiekosten	-39.453	-54.736
Kosten omtrent leefbaarheid	-3.290	-16.273
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	305.088	450.362
Rentelasten en soortgelijke kosten	-783.277	-837.956
Saldo financiële baten en lasten	-478.189	-387.594
Totaal van resultaat voor belastingen	4.581.943	4.360.220
Belastingen	-256.417	-147.295
Resultaat uit deelnemingen	2.280.997	2.850.753
Totaal van resultaat na belastingen	6.606.523	7.063.678

20.6. GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB 2019

	Niet-DAEB 2019	Niet-DAEB 2018
Operationele activiteiten		
Zelfstandige huurwoningen	2.251.228	2.148.986
Onzelfstandige wooneenheden	-	-
Intramuraal	-	-
Maatschappelijk vastgoed	25.647	35.327
Bedrijfsmatig vastgoed	35.883	37.942
Parkeervoorzieningen	113.234	104.087
Overheidsontvangsten	34.899	-
Ontvangsten vergoedingen	40.358	18.595
Overige bedrijfsontvangsten	28.310	57.213
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	303.000	356.287
Saldo ingaande kasstroom	2.832.559	2.758.437
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	242.109	131.813
Onderhoudsuitgaven	298.888	250.618
Overige bedrijfsuitgaven	246.422	130.518
Betaalde interest	783.277	1.894.947
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	110.874	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.290	16.273
Vennootschapsbelasting	377.921	354.559
Saldo uitgaande kasstroom	2.062.781	2.778.728
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	769.778	-20.291
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.518.719	657.596
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	-	1.001.575
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	2.123.886	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	4.642.605	1.659.171
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	615	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-	-10
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.152.596	1.614.076
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	26.608	-
Verwerving van materiële vaste activa	1.179.819	1.614.066
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	3.462.786	45.105
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	667.000	650.000
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	667.000	650.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	4.129.786	695.105

Financieringsactiviteiten*Ingaande kasstroom*

Nieuwe te borgen leningen

Nieuwe ongeborgde leningen

Saldo ingaande kasstroom*Uitgaande kasstroom*

Aflossing geborgde leningen

Aflossing ongeborgde leningen

Saldo uitgaande kasstroom**Kasstroom uit financieringsactiviteiten***Toename/afname van geldmiddelen*

Wijziging kortgeld

Geldmiddelen aan het begin van de periode

Geldmiddelen aan het einde van de periode

Toename (afname) van geldmiddelen

	Niet-DAEB 2019	Niet-DAEB 2018
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-
	1.357.000	2.634.000
	1.357.000	2.634.000
	-1.357.000	-2.634.000
	3.542.564	-1.959.186
	4.712	-
	211.143	2.170.329
	3.758.419	211.143
	3.547.276	-1.959.186

21. OVERIGE GEGEVENS

Accountantsverklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting Nijkerk

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woningstichting Nijkerk te Nijkerk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Nijkerk op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

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

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, 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 gereede 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

's-Hertogenbosch, 17 juni 2020
Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

drs. B.W.T. Daris RA

BIJLAGEN

Bijlage 1: Inkomensafhankelijke toewijzing gereguleerde woningen

De volgende tabellen tonen de toewijzingen van WSN per doelgroep:

Toewijzingen eenpersoonshuishoudens	≤ kwaliteits- kortingsgrens	> kwaliteits- kortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	37	28	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	4	6	5
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	7	15	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	1	5	0
Totaal	49	54	5

Toewijzingen tweepersoonshuishoudens	≤ kwaliteits- kortingsgrens	> kwaliteits- kortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	6	22	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	1	1
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	2	12	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	4	0
Totaal	8	39	1

Toewijzingen drie- en meerpersoonshuishoudens	≤ kwaliteits- kortingsgrens	> kwaliteits- kortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	20	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	3	2
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	0	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
Totaal	0	23	2

Bijlage 2: Toelichting op de gebruikte afkortingen

Aw	Autoriteit woningcorporaties
BCA-polis	Bestuurders en Commissarissen Aansprakelijkheid
BLNW	Woningstichtingen Barneveld, Leusden en Nijkerk en Vallei Wonen in Woudenberg
BOG	Bedrijf Onroerend Goed
BTIV	Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting
BV	Besloten Vennootschap
CAO	Collectieve Arbeidsvoorwaardenregeling
CATS	Commercieel, Administratief, Technisch en Sociaal
CV	Commanditaire Vennootschap
DAEB	Diensten Algemeen Economisch Belang
dPi	de Prospectieve informatie
EPA	Energie Prestatie Advies
FTE	Full Time Equivalent (eenheid van werktijd)
HON	HuurdersOrganisatie Nijkerk
ICT	Informatie en Communicatie Technologie
ILB	Individueel Loopbaan Budget
KWH	Kwaliteitszorg Woondiensten Huursector
MKW	Midden en Kleine Woningcorporaties
MKW	Meerkeuzewoning
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MT	Management Team
OR	Ondernemingsraad
P&O	Personeel en Organisatie
PE	Permanente Educatie
RvC	Raad van commissarissen
SBBW	Sectorbrede beloningscode bestuurders woningcorporaties
SRR	Starters Renteregeling
SVB	Strategisch Voorraadbeleid
SWEV	Samenwerkingsverband Woningcorporaties Eemland en Vallei
VPB	Vennootschapsbelasting
VSO	Vaststellingsovereenkomst
VOV	Verkoop onder voorwaarde
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
VvE	Vereniging van Eigenaren
WNT	Wet Normering Topinkomens
WOZ	Waardering Onroerende Zaken
WSN	Woningstichting Nijkerk
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WWS	Woningwaarderingstelsel
WWZ	Wonen Welzijn en Zorg
ZOG	Zorg Vastgoed