



WONINGSTICHTING NIJKERK

WSN

Jaarverslag 2020

Samen voor betaalbaar
en prettig wonen



Qconcepts
accountancy
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

JAARVERSLAG 2020

WONINGSTICHTING NIJKERK

Nijkerk, 24 juni 2021

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 2020. 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

2020 was het derde 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 2020. 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	19
3.1. ALGEMEEN.....	19
3.2. ONZE ORGANISATIE.....	22
3.3. BOD EN PRESTATIEAFSPRAKEN.....	24
4. WAARDERING	29
5. FINANCIËEL & RISICOBELID	31
6. PLANBEWEGINGEN STRATEGISCHE VISIE	36
6.1. <i>AMBITIE 1: 'WE ONTWIKKELEN ONS TOT HYBRIDE DIENSTVERLENER'</i>	36
6.2. <i>AMBITIE 2: 'WE BOUWEN VERDER AAN EEN PASSENDE, TOEKOMSTGERICHTE WONINGPORTFOLIO'</i>	38
6.3. <i>AMBITIE 3: 'WE ONTWIKKELEN ONS DOOR ALS BETROKKEN NETWERKER'</i>	44
6.4. <i>AMBITIE 4: 'WE LEGGEN ONZE MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE HELDER UIT'</i>	45
6.5. <i>AMBITIE 5: 'WE NEMEN ALS ANTICIPERENDE ORGANISATIE ONZE OPGAVES BIJ DE KOP'</i>	46
7. VERKLARING BESTEDING MIDDELEN	48
8. JAARREKENING 2020	49
9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	50
9.1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020.....	51
9.2. WINST- EN VERLIESREKENING 2020 FUNCTIONEEL MODEL (RJ 645).....	53
9.3. KASSTROOMOVERZICHT GECONSOLIDEERD 2020.....	54
10. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING	55
10.1. ACTIVITEITEN.....	55
10.2. GROEPSVERHOUDINGEN.....	55
10.3. STELSELWIJZIGINGEN.....	55
10.4. SCHATTINGSWIJZIGINGEN.....	56
10.5. PRESENTATIEWIJZIGINGEN.....	56
10.6. OORDELEN EN SCHATTINGEN.....	56
10.7. CONSOLIDATIE.....	56
10.8. VERBONDEN PARTIJEN.....	57
10.9. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT.....	57
10.10. GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB.....	57
11. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA	60
11.1. GRONDSLAGEN ACTIVA.....	60
11.1.1. Algemeen.....	60
11.1.2. Vergelijking met voorgaand jaar.....	60
11.1.3. Immateriële vaste activa.....	60
11.1.4. Materiële vaste activa.....	60
11.1.5. Vastgoedbeleggingen.....	61
11.1.6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	67
11.1.7. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	68
11.1.8. Financiële vaste activa.....	68
11.1.9. Voorraden.....	70
11.1.10. Onderhanden projecten.....	70
11.1.11. Vorderingen.....	71
11.1.12. Effecten (opgenomen onder vlottende activa).....	71
11.1.13. Liquide middelen.....	71
11.2. GRONDSLAGEN PASSIVA.....	71
11.2.1. Eigen vermogen.....	71
11.2.2. Voorzieningen.....	71
11.2.3. Langlopende schulden.....	73
11.2.4. Kortlopende schulden.....	73
11.2.5. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten).....	73

12. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	75
12.1. ALGEMEEN.....	75
12.2. BEDRIJFSOPBRENGSTEN.....	75
12.3. BEDRIJFSLASTEN	76
12.4. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	78
12.5. RESULTAAT DEELNEMINGEN.....	78
12.6. BELASTINGEN	78
13. GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT	79
14. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING	80
15. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020	82
15.1. MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	82
15.2. VASTGOEDBELEGGINGEN.....	84
15.3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	87
15.4. VLOTTENDE ACTIVA	88
15.5. VOORZIENINGEN	90
15.6. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN.....	91
15.7. NIET UIT BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN.....	93
15.8. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	94
16. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2020	95
17. TOELICHTING BEZOLDIGING BESTUUR WONINGSTICHTING NIJKERK 2020	100
18. ENKELVOUDIGE JAARREKENING TI.....	102
18.1. ENKELVOUDIGE BALANS TI 31-12-2020	102
18.2. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL 2020 (RJ 645)	104
18.3. ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2020	105
19. TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING.....	106
19.1. ALGEMENE TOELICHTING	106
19.2. TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020	107
19.3. TOELICHTING FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2020	117
20. SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2020	122
20.1. GESCHEIDEN BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2020	122
20.2. GESCHEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING DAEB 2020.....	124
20.3. GESCHEIDEN KASSTROOMOVERZICHT DAEB 2020	125
20.4. GESCHEIDEN BALANS NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2020	126
20.5. GESCHEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING NIET-DAEB 2020	128
20.6. GESCHEIDEN KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB 2020	129
21. OVERIGE GEGEVENS	130

1. VERSLAG VAN HET BESTUUR

Voorwoord

2020 was een bewogen jaar, waar veel van onze flexibiliteit en creativiteit werd gevraagd door het coronavirus, waar we al een jaar mee te maken hebben. Desalniettemin blijven wij ons voor de volle 100% inzetten om op huisvestingsgebied onze huurders zo goed mogelijk te blijven helpen en we passen ons aan op de mogelijkheden die ons gegeven worden. Ik ben ongelooflijk trots op onze collega's en hun inzet en spreek hier de hoop uit dat we deze periode met het coronavirus binnen afzienbare tijd in goede gezondheid kunnen afsluiten. Hieronder een weergave van de meest opvallende wapenfeiten.

Wonen

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). Dat dit een goede zet blijkt ervaren we juist nu met het coronavirus. Waar we eerst met elkaar dachten dat het om een paar maanden ging weten we inmiddels dat er sprake is van een nieuwe realiteit waarbij we nog lang maar misschien voor altijd rekening moeten houden met het virus.

We bleven in contact met onze huurders en konden onze dienstverlening zo goed als het ging door laten gaan. We hadden dit jaar graag nog dichterbij en zichtbaarder willen zijn in de wijken. De voorbereiding voor de Bistro on Tour was klaar maar vond door het coronavirus helaas geen doorgang. Dit gold ook voor de portiekgesprekken. In plaats daarvan zijn we op andere manieren 'dichtbij' geweest. In onze contacten zijn we niet doelgericht geweest maar hebben we juist echt aandacht genomen voor het welzijn van onze klanten. We namen de tijd om ook te vragen naar het hoe ging en of mensen nog iets nodig hadden. Dit resulteerde uiteindelijk in een belronde bij de huurders in Nijkerkerveen en hebben we een klantenpanel opgezet. De reacties van huurders waren dusdanig goed dat we ook in 2021 verwachten weer een belronde te doen.

Het afgelopen jaar hebben we ons met name gericht op de meer noodzakelijke reparaties bij klanten. Een groot deel van het jaar was het kantoor gesloten en konden klanten alleen op afspraak komen. Telefonisch, via de website en per mail waren we gewoon bereikbaar.

De kwetsbare huurders zijn zichtbaarder geworden. De contacten met de gemeente, gebiedsteammedewerkers en andere zorgverleners waren intensiever. Gelukkig zijn die contacten dusdanig goed dat een aantal huurders ook daadwerkelijk goed ondersteund zijn. In een aantal gevallen hebben wij maatwerk toegepast om een visuele cirkel te doorbreken.

Vastgoed

In 2020 hebben we door nieuwbouw 36 woningen toegevoegd aan onze voorraad in Nijkerk en 12 woningen in Nijkerkerveen. Daarnaast hebben we 18 appartementen opgeleverd in Zeewolde. Deze woningen worden verhuurd door collega corporatie Woonpalet. Eind 2020 hebben we 40 woningen overgenomen van woningcorporatie Mooiland in Hoevelaken. We hebben hard gewerkt aan de voorbereiding van andere plannen voor nieuwbouw. Daarmee voegen we in 2021 93 woningen toe aan de kernvoorraad. Ook hebben we al onze onderhouds- en beheercontracten volledig in beeld gebracht en deze zijn voor een belangrijk deel vernieuwd. Tot slot is het eigen kantoorpand dat inmiddels 27 jaar oud is, aan de buitenzijde opnieuw geschilderd en de parkeerplaats is vernieuwd.

Op het gebied van duurzaamheid scoren wij goed met een gemiddelde Energie-Index van 1,21. De doelstelling conform het Aedes akkoord (gemiddeld label B) is in 2020 dan ook behaald. Wij hebben al een aantal keer mee mogen werken aan innovatieve duurzaamheidsprojecten en dit zullen we zeker in de toekomst blijven doen. Ook bij nieuwbouw streven we ernaar om in overleg met ontwikkelaars en aannemers energieneutraal te bouwen.

Bedrijfsvoering

In 2019 heeft Finance Ideas onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de afdeling Bedrijfsvoering. Dit jaar is dit onderzoek nogmaals uitgevoerd. Ik kan met trots zeggen dat uit het onderzoek is gebleken dat er een flinke kwaliteitsslag heeft plaatsgevonden. Verantwoordelijkheden zijn beter belegd en de kwaliteit van de op te leveren producten is verbeterd. Deze koers blijven we met elkaar doorzetten.

Concreet hebben we voor 2020 de volgende verbeteringen doorgevoerd.

- Data op orde gebracht
- Rapportages verder uitgebreid
- Controle framework verder ingevuld
- Kadernota toegevoegd aan het begrotingsproces
- Digitale werkomgeving verder ingevuld
- Processen opnieuw beschreven

Onze samenwerking met de huurdersorganisatie

Onze samenwerking met HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON) verloopt constructief. We hebben samen met de HON gereageerd op de nieuwe Woonvisie van de gemeente Nijkerk. Belangrijke punten die we voor elkaar hebben gekregen is dat er een duidelijke doelstelling ligt voor het aantal netto toe te voegen sociale huurwoningen per jaar en dat er geen misverstanden meer kunnen zijn over de definities.

HON heeft zich ingezet om de problematiek van Paasbos hernieuwd bij de gemeente op de agenda te krijgen. De eerste maatregelen zijn inmiddels genomen.

We kijken terug op een strategiedag waarin we met HON nagedacht hebben over nieuwe woonvormen, onze projecten en verduurzaming. Daarnaast bezochten we samen de woningen die in september werden opgeleverd aan het Cypergras in Nijkerkerveen en keken we rond bij het nieuwbouwproject van 20 appartementen, genaamd 't Veense Hart.

Samenwerking met de gemeente

De samenwerking met de gemeente verloopt op zich goed, maar er blijven punten waarvan we vinden dat het professioneler moet verlopen. Daarom hebben we besloten om een programmamanager in te huren die veel nadrukkelijker gaat sturen op de afgesproken prestaties. Vanuit de zijde van de gemeente zien wij graag, ten opzichte van 2020, een verbetering in de coördinatie en het concretiseren van doelstellingen.

In 2020 heeft de gemeenteraad de woonvisie 2020+ vastgesteld. We zijn erg content met deze woonvisie en dragen graag bij aan de thema's: balans tussen vraag en aanbod, wonen en zorg, alternatieve en flexibele woonvormen, verduurzaming van de woonvoorraad en uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering.

Stakeholdersbijeenkomsten

In 2020 hebben we enkele mooie stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd, zoals:

- Een grote bijeenkomst in de Schakel met als hoofdgast emeritus hoogleraar Jan Latten die een levendige presentatie heeft gegeven over de veranderingen in demografie, woonwensen en woonvormen vanuit landelijk niveau en later toegespitst op de gemeente Nijkerk. Daardoor ontstond een levendige discussie over wat we met elkaar kunnen doen om toekomstbestendig te bouwen.
- Een belronde, waarbij we alle huurders uit Nijkerkerveen hebben gesproken en hebben gevraagd hoe het met ze gaat in de coronaperiode en de vraag gesteld over wat we voor ze kunnen doen. We kregen veel waardering en complimenten en er zijn een paar kleine praktische punten uit naar voren gekomen die inmiddels zijn afgerond.
- Aan de Rembrandtlaan hebben we een tuinenproject gedaan.

Versterken en vernieuwen organisatie

In 2020 hebben we acht nieuwe collega's mogen verwelkomen. Daarnaast hebben we projectmatig werken ingevoerd als nieuwe werkwijze. De manager Bedrijfsvoering is halverwege 2020 de functie van controller gaan vervullen en omdat de manager Vastgoed over een paar jaar met pensioen gaat en minder is gaan werken is hij eind van het jaar naar de functie projectontwikkelaar overgestapt. Na een zorgvuldig afwegingsproces hebben we dan ook besloten om vanaf 1 januari 2021 met twee managers de organisatie te gaan aansturen, namelijk de afdeling Wonen en de afdeling Bedrijfsvoering & Vastgoed.

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

Nijkerk, 25 juni 2021

Peter Toonen,
directeur-bestuurder

2. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding

Alle energie van de WSN organisatie is gericht op het verschaffen van goede en betaalbare woningen, nu en in de toekomst. In het corona-jaar 2020 heeft het leidende principe van WSN 'altijd dichtbij' flink onder druk gestaan. De RvC heeft ervaren dat de WSN organisatie enorm hard heeft gewerkt en flexibiliteit en inventiviteit heeft getoond om -ondanks de beperkende omstandigheden- dichtbij onze huurders te blijven staan. Daarvoor spreken wij onze waardering uit naar de gehele organisatie. De RvC heeft in regelmatig overleg met de bestuurder en MT-leden de (mogelijke) impact van de corona-crisis op de (financiële) continuïteit, de voortgang van kritische bedrijfsprocessen en jaardoelen gevolgd.

De RvC en de huurderscommissarissen in het bijzonder hebben tevens in nauwe contacten met de Huurdersorganisatie Nijkerk (HON) gevolgd wat er bij onze huurders leeft.

We hebben afgelopen jaar meerdere malen gesproken met de bestuurder over de woonvisie van de gemeente Nijkerk. Dit hebben we ook gedaan in onze contactmomenten met de HON. Er ligt nu onder meer een duidelijke afspraak over het aantal netto toe te voegen huurwoningen, hierover bestonden misverstanden doordat er met verschillende definities werd gewerkt.

De woningvoorraad van WSN is vergroot door de overname van 40 woningen in Hoevelaken van woningcorporatie Mooiland.

Verbeteringen in de WSN organisatie

In 2019 opende het verslag van de RvC met de zorg over de kwaliteit van de interne processen van de organisatie, die -zo is gebleken- niet altijd goed op orde waren; dit was een gedeelde zorg van zowel de bestuurder als van de RvC. In 2019 hebben we hier gezamenlijk – organisatie, bestuurder en RvC- veel aandacht aan besteed, aandacht die verder is opgepakt door de organisatie aan de hand van vele verbeteracties.

Het doet ons deugd dat dit harde werken geleid heeft tot flinke verbeteringen van de interne processen.

Zo spreekt het accountants verslag 2019 naar aanleiding van de goedgekeurde jaarrekening dat *“de organisatie een kwalitatief goede jaarafsluiting heeft verzorgd. Ook de doorlooptijd voor de beantwoording van vragen was kort en er was een goed en volledig jaarrekeningdossier beschikbaar. Wij kijken terug op een prettige samenwerking voor de jaarrekeningcontrole en waarmee een goede basis is gelegd voor de toekomst wat ons betreft”*.

Ook het externe onderzoek, ingesteld door de bestuurder en de RvC, naar de verbetering van de bedrijfsvoering van WSN geeft aan dat de organisatie een flinke kwaliteitsslag heeft gemaakt. Naar het oordeel van dit onderzoek zijn taken en verantwoordelijkheden beter belegd, is de sfeer beter, en krijgen medewerkers meer ervaring met de nieuwe werkwijzen. Uiteraard blijven er verbeterpunten. Advies is om vooral focus te blijven houden op sturing, het sturingsconcept verder door te ontwikkelen om zo (nog meer) ambities te kunnen realiseren.

Organisatieontwikkeling

WSN heeft in 2020 stappen gezet om de organisatie verder te professionaliseren.

Projectmatig werken is ingevoerd, nieuwe medewerkers zijn aangetrokken en de manager Bedrijfsvoering is overgestapt naar de functie van controller. Besloten is tot een andere inrichting van de organisatie waarbij twee managers (wonen en bedrijfsvoering/vastgoed) de organisatie aansturen. Op meerdere momenten heeft de RvC gesproken met de bestuurder over deze organisatiewijziging en hierop geadviseerd. De wijziging behelst meer dan het anders intekenen van de organisatie, maar betreft een andere cultuur en manier van werken. Randvoorwaarden als het hebben van een duidelijke koers, vertrouwen geven, ruimte om te leren, heldere interne communicatie en medewerkers en teams in hun kracht zetten, zijn daarbij van belang.

Toezichthouden in een jaar waar afstand moest worden gehouden

Het werk van de RvC wordt o.m. gekenmerkt door de balans tussen afstand en nabijheid.

“Afstand” omdat de RvC er goed aan doet met een zekere distantie te kijken naar en mee te denken met de organisatie waar toezicht wordt gehouden. Het is niet de bedoeling om op de stoel van de bestuurder of de organisatie te gaan zitten, maar vooral om te observeren, vragen te stellen, te adviseren en de ontwikkelingen van de organisatie goed en kritisch te volgen.

Daar hoort ook “nabijheid” bij: het gaat ook om details kennen en de medewerkers in de organisatie zelf spreken om vervolgens te komen tot advies, controle en besluitvorming.

In 2020 waren we door de coronapandemie gedwongen om een aantal van onze gesprekken, w.o. de RvC vergaderingen, “op afstand”, online te voeren.

Technisch en inhoudelijk is dit goed gegaan, maar het gemis van persoonlijke interactie was voelbaar; met name onderwerpen die meer het karakter hebben van verkenning en gedachte-uitwisseling (“met de benen op tafel”) komen in onze ervaringen minder uit de verf.

We hebben wel nadrukkelijk de gelegenheid genomen om in kleinere samenstellingen, vaak ook 1 op 1, ons werk te doen, uiteraard daarbij de corona richtlijnen in acht nemend.

Eigen, strategische agenda RvC

Na het jaar 2019, waar drie nieuwe RvC leden aan boord zijn gekomen, hebben we in 2020 een heel jaar in de nieuwe samenstelling mogen werken. In 2019 hebben we als nieuw team o.m. gewerkt aan de teamdynamiek en hebben we onderling aandacht besteed aan teamvorming. In 2020 lag het accent meer op de inhoud en de rolopvatting van de RvC.

In de zelfevaluatie gehouden op 27 oktober hebben onder begeleiding van een externe adviseur gekeken naar wat inhoudelijk goed is gegaan en welke punten van verbetering nodig zijn.

Eén van de punten betrof de eigen, strategische agenda van de RvC waarin we in overleg met de bestuurder afspraken hebben gemaakt over de bespreking van een aantal onderwerpen die in 2021 op de agenda moeten komen.

Deze onderwerpen zijn:

- Risicobeheersing
- nieuwe woonvormen voor diverse doelgroepen w.o. arbeidsmigranten
- kwaliteit interne WSN-organisatie
- regio-samenwerking
- verdere aanscherping maatschappelijke rol van de RvC
- veiligheid, o.m. brandveiligheid woningen
- ICT beleid

We hebben de zelfevaluatie ook als moment benut voor bespreking van de nieuwe Governancecode 2020.

Verantwoording over 2020

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 2020. Dat doet de RvC in dit jaarverslag.

In de vergadering van 18 februari 2020 heeft de RvC het toetsingskader voor 2020 vastgesteld .

Toetsingskader	aanwezig		actueel		datum vaststelling	datum herijking
	j	n ?	j	n ?		
Intern:						
Statuten	J		J		19-6-2018	
Reglement Raad van Commissarissen, 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	
Toezichtvisie RvC	J		J		14-2-2017	2020
Reglement sloop, renovatie en (groot) onderhoud	J		J		13-12-2016	2021
Beloningsbeleid WNT en VTW	J		J		16-5-2017	2022
Treasurystatuut	J		J		13-12-2016	2020
Investeringsstatuut	J		J		20-2-2018	2020
Verbindingenstatuut	J		J		11-12-2018	-
Frauderisico	J		J		10-12-2019	-
Integriteitsbeleid / Gedragscode WSN	J		J		3-4-2017	2021
Klokkenluidersregeling	J		J		3-4-2017	2021
Strategisch personeelsplan	J		J		11-11-2019	-
Ondernemingsplan	J		J		13-11-2018	2022
Strategisch voorraadbeheer	J		J		13-11-2018	2023
Prestatieafspraken gemeente Nijkerk	J		J		4-12-2019	-
Jaarplan en Begroting (meerjaren)	J		J		10-12-2019	-
Auditplan en Risicobeheersingssysteem	J		J		11-12-2018	-
Visitatie	J		J		2-3-2016	2-3-2020
Kwaliteitsbeleid	J		J		-	-
Extern:						
Wet-en regelgeving						
Governancecode						
Beloningscode bestuurders						
WSW borgingsplafond en borgbaarheidsstelling	J		J		29-7-2019	2020
Aw Oordeelsbrief	J		J		19-12-2018	2020

Dit toetsingskader is door de RvC in 2020 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en het bewaken van de realisatie van de corporatiedoelstellingen. In 2020 zijn de principes van de Governancecode toegepast.

De genomen besluiten door de RvC in 2020 zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Nr	Datum	Omschrijving van het genomen besluit
1	18-feb	Goedkeuring RvC notitie 2002 Controlframework en de bijbehorende positioneringsbijlage.
2	18-feb	Vaststelling Toetsingskader 2020.
3	18-feb	Goedkeuring MT notitie 2002 Faseverslag voorbereiding Nijkerkerveen (20 appartementen)
4	18-feb	Goedkeuring MT notitie 2009 Faseverslag voorbereiding Doornsteeg 2 (14 appartementen en 12 rug-aan-rugwoningen)
5	18-feb	Terugtrekking van de heer Vreeswijk uit de remuneratiecommissie voor zover het de voorbereiding van zijn herbenoeming betreft. De RvC benoemt voor dit onderdeel tijdelijk de heer Luigjes tot lid van de remuneratiecommissie.
6	18-feb	Goedkeuring tijdelijke aanstelling van de heer Wogan Drayer ter opvolging van de heer Jan Koolhaas als intern controller.
7	12-mei	Goedkeuring herijkte treasurystatuut (RvC notitie 2004).
8	12-mei	Goedkeuring herijkte bevoegdhedenregeling (RvC notitie 2005).
9	12-mei	Goedkeuring MT notitie 2019 Faseverslag verkenning Oude Barneveldseweg, start van een haalbaarheidsonderzoek met een budget van € 3.000,- (24 levensloopwoningen)
10	12-mei	Goedkeuring MT notitie 2031 Faseverslag voorbereiding De Stegen fase 1 (De Bunte) (11 levensloopwoningen)
11	12-mei	Goedkeuring MT notitie 2032 Faseverslag voorbereiding Het Erf Woonpark Hoevelaken (24 rug-aan-rug woningen)
12	12-mei	Goedkeuring MT notitie 2021 Vergoeding energiezuinige maatregelen onder voorbehoud van goedkeuring door de huurdersorganisatie.
13	12-mei	Goedkeuring benoeming van de heer A. Bakker tot intern controller.
14	16-jun	Vaststelling jaarrekening 2019 van Woningstichting Nijkerk onder voorbehoud van het verstrekken van een goedkeurende controleverklaring door de accountant, de heer B. Daris van Q-Concepts Accountancy B.V.
15	16-jun	Verlenging van décharge aan de heer Toonen over het jaar 2019
16	16-jun	Goedkeuring RvC notitie 2009 BOD gemeente.
17	16-jun	Goedkeuring interne auditplan.
18	29-jun	Goedkeuring MT notitie 2050 Voorbereiding 12 extra woningen Het Erf Hoevelaken.
19	28-aug	Goedkeuring herbenoeming van de heer Jos Vreeswijk als RvC-lid met het kwaliteitsprofiel personeel, organisatie en organisatieontwikkeling en in de rol van voorzitter.
20	2-sep	Goedkeuring MT notitie 2054 Fase haalbaarheid Torenstraat (Kerkplein) (12 2-kamer appartementen en 20 3-kamer appartementen)
21	2-sep	Goedkeuring MT notitie 2066 aankoop 40 woningen Mooiland inclusief het aanvragen van een maximale financieringsruimte van € 6.512.287,- .
22	13-okt	Instemming met de formulering van de opdracht aan Finance Ideas, inhoudend evaluatie verbetering bedrijfsvoering na aanbevelingen 2019.
23	13-okt	Instemming met ontwikkelingen na goedkeuring van MT notitie 2066 (40 woningen Mooiland): 1. onderhandelen met het oogmerk de prijs zo laag mogelijk te krijgen, 2. als Mooiland niet beweegt de verkoopprijs van Mooiland te accepteren 3. onder de voorwaarde dat als de kwaliteit van de woningen slecht is, niet tot aankoop wordt overgegaan.
24	13-okt	Goedkeuring MT notitie 2056 Faseverslag verkenning Bronswerk, start van haalbaarheidsonderzoek met een budget van € 5.000,- (24 zorg- en 55 huurappartementen)
25	8-dec	Goedkeuring begroting 2021.
26	8-dec	Goedkeuring Auditplan 2021.

Taak en werkwijze

In 2020 heeft de RvC acht keer vergaderd en een fysieke strategiedag met bestuurder en enkele MT-leden gehad. Verder is RvC bij elkaar gekomen voor een zelfevaluatie. Naast de vergaderingen vindt er regelmatig informatie-uitwisseling per email plaats.

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 2020 was de RvC van WSN als volgt samengesteld, waarbij de heer Vreeswijk met goedkeuring van de Autoriteit Wonen is herbenoemd als voorzitter voor 4 jaren per 1 september 2020 en de heer Krol de rol van huurderscommissaris met instemming van de HON heeft overgenomen van de heer Vreeswijk.

Naam (en geboortejaar)	Datum benoeming	Datum aftreden	Functie	Deskundigheid	Beroep
D. Broekman (1965)	1-6-2019		Lid	Governance, juridische zaken	Partner-advocaat bij WERK Advocaten
R. Krol (1962)	1-1-2019		Lid (op voordracht van HON)	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	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

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	1-9-2020	n.v.t.	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 afreëddatum 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

	Bestuurslid van Stichting Festival der Volken
J.A.M. Vreeswijk	Voorzitter van het bestuur van Stichting Cedeo Lid redactie "Tijdschrift voor Management Development".
A.D. Wajer	Visitator bij Raeflex

Werving en selectie RvC leden

De heer Vreeswijk, voorzitter van de RvC, was herbenoembaar per 1 september 2020. In mei 2020 heeft de RvC besloten dat er geen aanleiding is om de profielschetsen en kwaliteitsprofielen aan te passen. De Remuneratiecommissie (waarin de heer Vreeswijk voor wat betreft zijn herbenoeming geen zitting had) heeft de bestuurder gevraagd om advies en de bestuurder heeft een positief advies gegeven voor herbenoeming. Ook de overige RvC-leden waren van oordeel dat een herbenoeming van de heer Vreeswijk wenselijk was, ook in zijn rol als voorzitter. Met gebruikmaking van de verkorte procedure heeft de Autoriteit woningcorporaties vervolgens de toets op de 'geschiktheid en betrouwbaarheid' uitgevoerd. Op 10 augustus 2020 is een positieve zienswijze gegeven, waarna het voorstel tot herbenoeming van de heer Vreeswijk is voorgelegd aan de leden van de RvC en op 28 augustus 2020 is het besluit tot herbenoeming genomen.

Informatievergaring

Om zijn toezichhoudende 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 2020.

De RvC heeft naast de hiervoor vermelde onderwerpen in 2020 het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt bij WSN:

- De leden van de RvC hebben een deel van de sociale woningbouw van WSN bekeken na afloop van de jaarlijkse strategiedag.
- De voorzitter van de RvC is in 2020 bij een tweetal afdelingsoverleggen van WSN aanwezig geweest.
- De leden van de RvC hebben gesprekken gevoerd met alle MT-leden.

Externe contacten

De RvC had ook in 2020 contact met de lokale politiek i.c. de wethouder van Wonen van de gemeente Nijkerk.

Huurders Organisatie Nijkerk (HON)

De voltallige RvC heeft in 2020 gesproken met de HON over de beleidskeuzes van WSN. Daarnaast hebben de huurderscommissarissen diverse overleggen gehad met de HON. Actuele ontwikkelingen met betrekking tot HON vormen een vast agendapunt van RvC-vergaderingen.

Renumeratiecommissie

De voorzitter van de remuneratiecommissie en de voorzitter van de RvC (die samen de remuneratiecommissie vormen) hebben in het jaarlijkse beoordelingsgesprek van de bestuurder vastgesteld dat de werkzaamheden in 2020 op excellente wijze zijn verricht. Deze beoordeling is tot stand gekomen via 360 graden feedback waarbij de MT leden van WSN, leden van de HON en de wethouder wonen van de gemeente Nijkerk om input is gevraagd. De RvC heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van de bestuurder het functioneren van het bestuur besproken. Daarnaast heeft de commissie in 2020 de procedure van de herbenoeming van de voorzitter van de RvC en de zelfevaluatie (onder begeleiding van een extern bureau) 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 2020 vergaderd op 7 februari, 5 mei, 2 juli, 7 oktober en 30 november.

De belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen, zijn:

- Het bestuursverslag en de jaarrekening 2019
- Beoordelen rapportages interne audits en auditplan 2021
- Het controleplan van de externe accountant
- Het functioneren van de externe accountant.
- De tertiaalrapportages
- De kaderbrief begroting 2021

De bevindingen en aanbevelingen zijn gerapporteerd aan de RvC.

Managementletter

Op 30 november 2020 heeft de auditcommissie in aanwezigheid van de bestuurder gesproken over de resultaten vanuit de interimcontrole en over de managementletter.

Gespreksonderwerpen

De RvC is in 2020 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 16 juni 2020 heeft de RvC het jaarverslag 2019 besproken met de bestuurder en de accountant. 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 2019 door het bureau Ecorys, over de periode 2015 tot en met 2018. Begin 2020 is het definitieve rapport gepubliceerd. De RvC heeft tijdens dit proces onder meer gesproken met de visitatoren. Daarnaast is de voorzitter van de RvC ook tijdens de gesprekken met het MT aangehaakt geweest.

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

In 2020 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

In 2020 heeft WSN besloten om over te gaan tot een andere inrichting van de organisatie waarbij twee managers (wonen en bedrijfsvoering/vastgoed) de organisatie aansturen in plaats van drie managers. Op meerdere momenten heeft de RvC gesproken met de bestuurder over deze organisatiewijziging en hierop geadviseerd. De wijziging behelst meer dan het anders intekenen van de organisatie, maar betreft een andere cultuur en manier van werken.

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 2020 is voor de voorzitter vastgesteld op € 16.389. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op maximaal € 11.300 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 2020 hebben de RvC-leden een zelfevaluatie gehouden met behulp van externe begeleiding. Er is met name gesproken over de inhoud, rollen en verwachtingen van het de RvC taak alsook over 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 risicomanagement, volkshuisvestelijke en financiële aspecten, wisselwerking tussen toezichthouders en bestuurder en de effecten van de coronacrisis.

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 2020 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 2020 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 2018, 2019 en 2020 heeft de bestuurder van WSN de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-norm 2018-2020	Behaald in 2018	Behaald in 2019	Behaald in 2020	Totaal behaald in 2018-2020
P.J.W. Toonen	108	62,5	74	39	175,5

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 2020 hebben de toezichthouders van WSN de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-norm 2020	Overschot of tekort in 2019	Behaald in 2020	Voldaan	Overschot of tekort in 2020
D. Broekman	5	0	6	Ja	1
R. Krol	5	+2	7	Ja	2
H. Luigjes	5	+	6	Ja	1
J.A.M. Vreeswijk	5	+5	6	Ja	1
A.D. Wajer	5	+3	8	Ja	3

Tot slot

In 2020 heeft de RvC ervaren dat de aandacht die besteed is aan de kwaliteitsverbetering van de organisatie, zijn vruchten heeft afgeworpen. Met veel toewijding, enthousiasme en hard werken zijn er goede resultaten behaald. Juist in het corona-jaar 2020 is dit geen vanzelfsprekendheid. Wij hebben medewerkers en management gezien die de ambitie hebben om elke keer weer professioneler resultaten te behalen. Zij hebben dit ook weer in 2020 gedaan met een grote maatschappelijke betrokkenheid gericht op de belangen van de huurder. 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 hoofdstuk 6 lichten we deze planbewegingen toe.



Regionale ontwikkelingen

Woningzoekenden en woonbehoeftes

Met name vanaf 2016 is een sterke groei in het aantal inwoners van de gemeente Nijkerk te zien. De sterkste groei is te zien bij gezinnen en bij een-/tweepersoonshuishoudens boven de 65 jaar. Naast de natuurlijke aanwas, zien we dat deze groei wordt veroorzaakt door een toenemend aantal woningzoekenden die vanuit de regio in de gemeente Nijkerk komen wonen, met name uit de gemeente Amersfoort. Gezien de aanhoudende vraagdruk op de woningmarkt in steden zoals Amersfoort en Utrecht, is de verwachting dat deze overloop naar de gemeente Nijkerk voorlopig nog aanhoudt. Het aanbod van sociale huurwoningen is op dit moment dan ook onvoldoende om alle woningzoekenden aan een woning te helpen. Uitbreiding van de woningvoorraad blijft dus een belangrijk actiepunt voor de komende jaren.

Buiten het bouwen van extra woningen is doorstroming in de huidige voorraad sociale huurwoningen ook een belangrijk middel om zorg te dragen voor voldoende passende woningen. 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.

Voor enkele groepen is het door de druk op de woningmarkt extra moeilijk om een betaalbare woning te vinden. Dat geldt bijvoorbeeld voor starters, lage- en middeninkomens, spoedzoekers en senioren. De hoge prijzen op de woningmarkt en de strenge regels voor hypotheekleningen maken het onmogelijk voor starters en middeninkomens om aan een woning te komen. De middeninkomens vallen daarbij volledig buiten de boot omdat zij ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Spoedzoekers kunnen niet geholpen worden met (tijdelijke) huisvesting door de lange wachttijden voor een sociale huurwoning en tot slot de senioren. Deze groep neemt fors toe door de vergrijzing. Daarnaast hebben senioren vaak specifieke woonbehoeften, waardoor meer gedacht moet worden aan nieuwe woonvormen met een combinatie van wonen en zorg.

Tot slot neemt, als gevolg van de extramuralisering in de zorg, 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, zoals eerder benoemd, steeds meer ouderen op zoek naar een passende woning, waarbij zorg niet kan ontbreken.

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.

Rapport opgaven en middelen

Het realiseren van voldoende beschikbare en betaalbare huurwoningen is een enorme opgave voor corporaties. Buiten deze nieuwbouwopgave hebben woningcorporaties ook de opdracht gekregen om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Dit vraagt ook om forse investeringen. Het in 2020 verschenen rapport Opgaven en Middelen toont aan dat de corporatiesector niet voldoende financiële middelen tot haar beschikking heeft om haar maatschappelijke opgaves waar te maken.

Na de publicatie van het rapport Opgaven en Middelen is binnen het samenwerkingsverband SWEV (Samenwerkende Woningcorporaties Eemvallei), waarvan WSN deel uitmaakt, gesproken over deelname aan een door Aedes aangeboden traject, waarin de uitkomsten van het onderzoek op regionale schaal worden besproken. Een volgende stap kan zijn om een traject te starten dat leidt tot een gedragen beeld over de opgaven en middelen van de regio, nieuwe strategische overwegingen en een gezamenlijke aanpak.

Tegelijkertijd voerden de SWEV-corporaties gesprekken over het nader vormgeven en de doelstellingen van de regionale samenwerking en ook in het BORW werd steeds meer nadruk gelegd

op de regionale aanpak. Dit vergt een andere zienswijze op samenwerking en dit is een tijdrovend proces. (In maart 2021 heeft de SWEV besloten een deeltraject bij Aedes te starten, waarin de uitkomsten van het onderzoek op regionale schaal in beeld worden gebracht en besproken.)”

Duurzaamheid

Op dit moment is WSN al goed op weg met een Energie-Index van 1,21. Verdere duurzaamheidsplannen zullen vormgegeven worden op basis van de nader op te stellen duurzaamheidsstrategie.

Ook wordt in de regio samengewerkt op het gebied van duurzaamheid. In 2020 heeft WSN, in samenwerking met de gemeente Nijkerk en het Energieloket de RREW (Regeling Reductie Energieverbruik Woningensubsidie) aangevraagd. Deze subsidie is ook toegekend. WSN zal in 2021 de subsidie benutten voor de volgende activiteiten:

- Het actief aanbieden van keukentafelgesprekken met de energiecoaches- en ambassadeurs aan huurders.
- Het beschikbaar stellen van een energiebesparingspakket in de vorm van een voucher die gebruikt kan worden om in verschillende lokale winkels energiebesparende producten aan te schaffen, bijvoorbeeld LED lampen.
- Stimuleren van de slimme meter app, in combinatie met het aanbieden van energiedisplays.
- Het beschikbaar stellen van het junior energiecoach spel (voor kopers en huurders). Junior energiecoach is een leuk en leerzaam spel van vijf weken voor kinderen en ouders. Aan de hand van leuke filmpjes, geheime weekopdrachten, interessante weetjes en leuke spelletjes gaat het hele gezin samen praktisch en spelenderwijs aan de slag om thuis makkelijk energie te besparen voor een schoner milieu en vollere portemonnee.
- Het ontwikkelen van communicatiemateriaal. Vanuit de gemeente Nijkerk is er een aparte communicatieadviseur duurzaamheid die hier een grote rol in speelt.

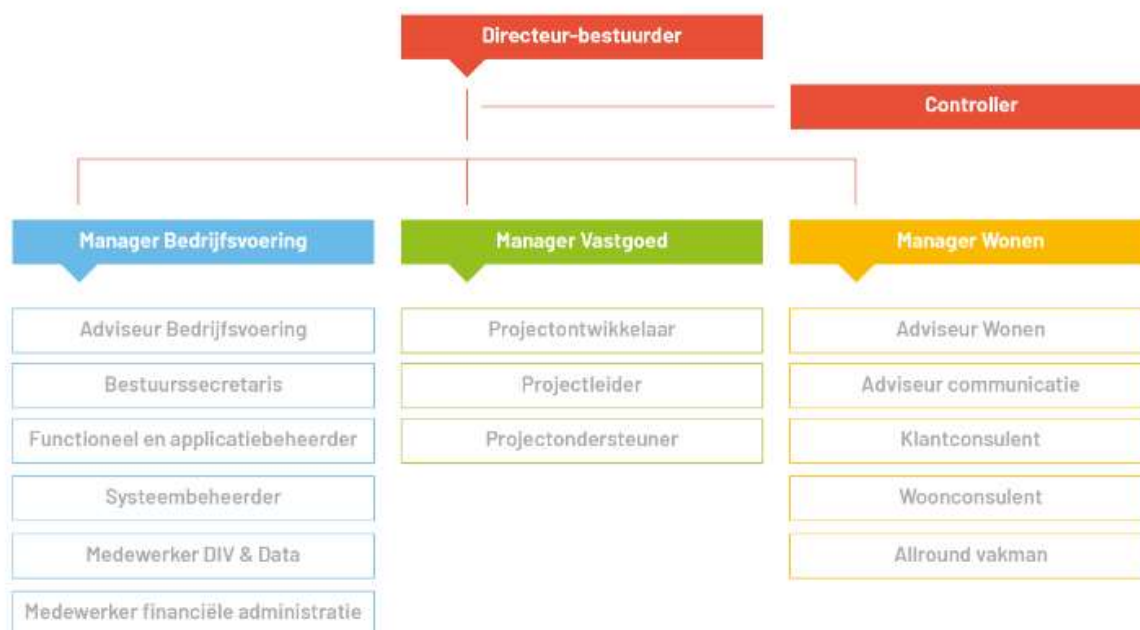
De coördinatie van deze activiteiten ligt bij het Energieloket. Zij kunnen via de subsidie extra organisatie capaciteit inhuren.

Tot slot hebben er in 2020 gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente, de Rabobank en WSN om kennis te delen met betrekking tot duurzaamheid. Deze partijen hebben elkaar gevonden omdat de Rabobank ca. 60% van de Nijkerkse hypotheek financiert en WSN ca. 22% van de woningen in Nijkerk bezit. In 2021 hebben ook een aantal plaatselijke aannemers zich bij deze gesprekken aangesloten. In 2021 zal WSN een aantal pilotwoningen uit gaan voeren.

3.2. ONZE ORGANISATIE

Organogram 2020

Bij WSN werken, inclusief enkele tijdelijke inleen-experts, ongeveer 40 mensen. Samen zetten we ons in voor goede en betaalbare woonruimte, een duurzaam en prettig woonklimaat en tevreden klanten. Met ingang van 2020 is de P&O-rol als focusgebied belegd bij een van de twee bestuurssecretarissen. Het organogram ziet er als volgt uit



In het eerste halfjaar konden we acht nieuwe collega's verwelkomen. Door uitbreiding, ziektevervanging, pensioen, vertrek van enkele collega's en het aanstellen van een bestuurssecretaris met als focusgebied 'juridisch' is ons team gegroeid en ook verjongd. De nieuwe collega's presenteerden gezamenlijk na de zomervakantie hun '100 dagen WSN'-ervaring, en die was goed. Eind 2020 stond er een vacature uit voor een extra secretaresse/managementondersteuner.

Personeelsstatistieken	2020	2019
Gemiddeld aantal fte's in loondienst	32,06	30,80
Aantal medewerkers in dienst (excl. stagiaires)	39	35
Instroom	8	4
Uitstroom	4	6
Ziekteverzuimpercentage	6,2%	3,5%
Kort verzuim	0,4%	0,2%
Middellang verzuim	0,7%	0,4%
Lang verzuim	5,1%	2,9%
Ziekmeldingsfrequentie	0,5	0,7
Opleidingskosten	€ 40.696	€ 67.840
ILB-bestedingen	€6.421	€ 2.152

Vanwege enkele ernstig en chronisch zieke collega's is het ziekteverzuimpercentage in 2020 gestegen. Dit verzuim was niet als werkgever te beïnvloeden. In de laatste maanden van het jaar speelt de coronapandemie een kleine rol bij de overall-cijfers rond ziekteverzuim. Gelukkig hebben de meeste collega's geen langdurige klachten na de besmetting met het coronavirus opgelopen.

Afdeling	FTE 2020	FTE 2019
Bedrijfsvoering	5,75	8,20
Directie en staf	3,52	1,50
Vastgoed	6,31	6,70
Wonen	16,48	14,40
Totaal	32,06	30,80

In 2020 stroomde een drietal collega's door naar een andere functie. Dat zien wij als een mooi uitvloeisel van HR management: talent en mogelijkheden optimaal benutten.

Vanwege interne verschuivingen het afgelopen jaar, ontstond er een natuurlijk moment om kritisch naar de organisatiestructuur te kijken. De belangrijkste vraag daarbij was of WSN de huidige organisatiestructuur met drie managers zou handhaven of dat ze de kans zou benutten het management terug te brengen naar twee managers. Na goede gesprekken met de collega's, de Ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen is in het najaar van 2020 besloten de organisatiestructuur per 1 januari 2021 aan te passen van drie naar twee afdelingen.

Bestuur

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

- de 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 zij nodig heeft voor haar rol als toezichthouder.

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. Ook de controller sluit aan bij de vergaderingen van het managementteam. In 2021 wordt de structuur van het managementteam aangepast en zal het management naast de bestuurder bestaan uit twee managers (Bedrijfsvoering & Vastgoed (1 manager) en Wonen (1 manager))

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.
- *Dialog 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.

Bovenstaande vijf principes zijn door het bestuur in 2020 toegepast. Dit blijkt uit de volgende punten:

- De maatschappelijke prestaties en gemaakte (strategische) keuzes zijn door het bestuur verantwoord in het jaarverslag,
- Alle besluiten van WSN zijn binnen de MT vergadering genomen. In de MT vergaderingen is er sprake van transparantie in de besluitvorming, is kracht en tegenkracht aanwezig en vindt er een goede verslaglegging plaats. Hetzelfde geldt ook voor de RvC, maar dan in de RvC vergadering.
- De jaarlijkse (beoordelings)gesprekken met zowel het bestuur als alle RvC leden hebben plaatsgevonden. Bij het bestuur wordt nagegaan of er wordt voldaan aan de competenties voor een goed bestuur. Dit wordt in een verslag vastgelegd. Hetzelfde gebeurt ook voor de RvC leden.
- De dialoog met de gemeente en de HON hebben plaatsgevonden en hebben geleid tot de prestatieafspraken.

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 de HON, Alliantie en Huurders Belangen Vereniging de Alliantie regio Amersfoort (HBVA) een gezamenlijk bod uit en stellen we samen met deze partijen en de gemeente Nijkerk prestatieafspraken vast.

Bod 2020

Het bod 2020 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. In juli 2020 is de Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ vastgesteld. De woonvisie beschrijft vier opgaves:



Bron: Woonvisie gemeente Nijkerk, 2020

Evaluatie prestatieafspraken

Voor 2020 hebben we 38 prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast hebben we gekeken naar de langdurige afspraken. Het overgrote deel van de jaarafspraken is in 2020 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, nieuwbouwlocaties, anterieure overeenkomst enzovoorts.)	Gemeente en WSN	●	Het verwerven van nieuwbouwlocaties en de realisatie van sociale huurwoningen zijn intensief onderwerp van gesprek tussen gemeente en WSN. De sturing op de aantallen te realiseren sociale woningbouw wordt aankomende jaren nog sterker met de woningbouwmonitor.
3. In het eerste kwartaal van 2020 wordt een nieuwe woonvisie ter besluitvorming ingebracht. Als de uitgangspunten van de nieuwe woonvisie daarom vragen dan gaan de corporaties en de gemeente daar het gesprek over aan.	Gemeente	●	In juli 2020 is de nieuwe Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ vastgesteld. De nieuwe uitgangspunten zijn uitgebreid besproken en verwerkt in het bod en de prestatieafspraken 2021-2022.

Prestatieafspraken	Prestatie wordt geleverd door	Score	Toelichting score
4. De gemeente Nijkerk is gestart met de update van de omgevingsvisie. De corporaties hebben een visie op de gewenste ontwikkeling van hun portefeuille. In 2020 stemmen partijen beide visies op elkaar af, indien het proces van voorbereiding van de omgevingsvisie daar aanleiding toe geeft.	Gemeente en WSN	●	Het afronden van de omgevingsvisie is uitgesteld naar 2021.
6. In 2020 onderzoeken de gemeente en WSN de mogelijkheid van de ontwikkeling van een tweede locatie met zogeheten opstapwoningen, in vervolg op de reeds geopende locatie met opstapwoningen in Spookkamp. De gemeente zal daartoe met een locatievoorstel komen. Voor de opstapwoningen bepalen we in overleg de doelgroepen.	Gemeente en WSN	●	De locatie, Spookkamp II, is bekend. De verdere uitwerking van de bepalingen van de doelgroepen inclusief het beheer verwacht WSN voor de zomer 2021 met de gemeente te hebben afgerond .
7. WSN en gemeente werken in 2020 het plan van aanpak uit voor de beëindiging van de huidige verhuursituatie in het Zusterhuis. Daarnaast wordt door de gemeente en de WSN onderzocht of op een andere locatie in de gemeente Nijkerk al dan niet tijdelijk huisvesting in de vorm van kamers of kleine studio's gerealiseerd kan worden ter vervanging van de wooneenheden in het Zusterhuis. De gemeente dringt er bij het COA op aan zo min mogelijk alleenstaande statushouders te koppelen vanwege de beëindiging van het Zusterhuis.	Gemeente en WSN	●	Een aantal acties zijn opgepakt. WSN en de gemeente zijn daarover regelmatig in gesprek. Daarnaast voert WSN individuele gesprekken met bewoners van het Zusterhuis. Besluitvorming is doorgeschoven naar 2021. Huisvesting van zo weinig mogelijk alleenstaande statushouders blijft moeilijk. Dit komt omdat relatief weinig gezinnen zich melden. WSN heeft de gemeente gevraagd de bestemming van het pand te veranderen in 'wonen'. We verwachten hier in de loop van 2021 een definitief besluit over te ontvangen.
9. In 2020 bespreken partijen de lokale toepassing van verschillende uitgangspunten (zoals bezettingsnorm woningen, passend toewijzen, twee huren beleid etc.) uit het regionale systeem voor woonruimteverdeling, waarbij eenduidigheid en transparantie voor de woningzoekende leidend is. Daarbij maken we gebruik van de uitkomsten van het RIGO onderzoek dat in 2019 is uitgevoerd.	Gemeente, WSN, HON, Alliantie en HBVA.	●	In de regio Eemvallei is er overeenstemming over de harmonisatie van een groot aantal lokale verschillen. De implementatie is gestart en de verwachting is dat de implementatie in 2021 wordt afgerond.

Prestatieafspraken	Prestatie wordt geleverd door	Score	Toelichting score
<p>11. De WSN zet in op betaalbaarheid door:</p> <p>a. 85% van het woningbezit wordt verhuurd tot (maximaal) de tweede aftoppingsgrens. Bij nieuwe verhuringen in het Daeb-bezit een maximaal redelijke huur van 69% te vragen, of lager indien de woning onder de vastgestelde aftoppingsgrens van het complex moet blijven;</p> <p>b. Geen (jaarlijkse) huurverhoging in rekening te brengen bij huurders waar de huidige huur hoger ligt dan de streefhuur.</p> <p>c. WSN wil gebruik maken van de mogelijkheid tot extra huurverhoging in verband met investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid.</p> <p>d. De huurverhoging, zoals genoemd onder c wordt in overleg met de HON vastgesteld.</p>	WSN en HON	●	<p>De uitgangspunten zijn gehanteerd.</p> <p>Verder is per 1 augustus 2020 de vergoeding zonnepanelen in de servicekosten van kracht. Dit is in overleg met de HON vastgesteld.</p>
13. WSN stelt een eindevaluatie op van het experiment, waarbij directe bemiddeling bij huurders van verkoopwoningen wordt toegepast zodat deze woningen daadwerkelijk beschikbaar komen voor verkoop en de opbrengsten hiervan ingezet worden voor de realisatie van nieuwbouw.	WSN	●	Evaluatie is afgerond en besproken met de partijen. Gezien de grote druk op de woningmarkt en veranderde omstandigheden is besloten om huurders van verkoopwoningen niet meer actief te benaderen.
18. De gemeente Nijkerk neemt in anterieure of koopovereenkomsten met marktpartijen op dat Woningstichting Nijkerk de eerste aangewezen partij is om sociale huurwoningen af te nemen.	Gemeente	●	De gemeente besteed hier in gesprekken met marktpartijen nadrukkelijk aandacht aan.
19. De gemeente streeft in het maken van woningbouwafspraken met projectontwikkelaars en corporaties zo veel mogelijk naar een gelijk speelveld voor betrokken partijen.	Gemeente	●	De besluitvorming is doorgeschoven. In Q1 2021 ontwikkelt de gemeente twee verordeningen waarin dit een plek krijgt.
22. Naast de mogelijkheid van liberalisatie van sociale huurwoningen onderzoeken partijen in 2020 in hoeverre bij nieuwbouwontwikkelingen, waar middeldure huurwoningen in het programma zijn opgenomen, deze ontwikkeld kunnen	Gemeente, WSN, HON, Alliantie en HBVA.	●	Uit de begroting van WSN blijkt dat dit mogelijk is. In 2021 gaat WSN aan de slag met de portefeuillestrategie (SVB) waar dit een plek krijgt en wordt dit besproken met de partijen.

Prestatieafspraken	Prestatie wordt geleverd door	Score	Toelichting score
worden vanuit de niet-Daeb tak van de corporaties			
25. WSN en gemeente treden in overleg over de werkwijze en geschikte complexen voor directe bemiddeling van personen die woonurgentie is toegekend op grond van uitstroom uit een instelling.	WSN en gemeente		Hierover zijn afspraken gemaakt: Voor toewijzing vindt een multidisciplinair overleg plaats.
26. T.b.v. de herontwikkeling van Huize Sint Jozef is de visie 'Wonen met een plus' ontwikkeld. In 2020 zullen we deze visie samen met partijen uitwerken naar een conceptplan.	WSN	●	WSN heeft in 2020 de combinatie Bos en Mol ingehuurd om dit project in de gewenste stroomversnelling te krijgen. Planning is om midden 2021 te komen tot een door alle betrokken partijen gedragen samenwerkingsovereenkomst met een functionele en een ruimtelijke schetsmatige vertaling.
29. 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 2021.
31. WSN zet in op verduurzaming en betaalbaarheid van de woningvoorraad.	WSN	●	Het bezit van WSN voldoet met een Energie-Index van 1,20 al aan de doelstelling 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).
38. WSN en HON maken afspraken over de hoogte van de energieprestatievergoeding als bijdrage in de verduurzamingsopgave.	HON en WSN	●	Per 1 augustus 2020 is de vergoeding zonnepanelen in de servicekosten van kracht.

4. WAARDERING

KWH

Wij voeren het KWH-Huurlabel en meten onze dienstverlening elk jaar op verschillende onderdelen. De voorlopige uitslag van onze metingen over 2020 is als volgt:

KWH-onderdeel	Cijfer	Tevreden
Algemene dienstverlening	7,6	89%
Woning zoeken	8,0	98%
Nieuwe woning	8,0	98%
Huur opzeggen	8,1	98%
Reparaties	8,0	91%
Onderhoud	8,2	96%
Gewogen gemiddelde	8,0	

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

De volgende voorwaarden zijn in 2020 van kracht bij de toekenning of verlenging van het KWH-Huurlabel:

- Minimaal een cijfer 7,0 per onderdeel 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).

De Commissie Kwaliteitsverklaringen (CKV) is bevoegd om het besluit over de status van het KWH-Huurlabel te nemen en heeft het besluit over 2020 half maart 2021 gecommuniceerd. Ook dit jaar zijn de resultaten van WSN op alle onderdelen op of boven de norm van het keurmerk. Dat betekent dat op basis van de uitgangspunten van het keurmerk, het KWH-huurlabel voor WSN met twee jaar is verlengd tot maart 2023.

Geschillencommissies

Bij de tweetal geschillencommissies waar WSN onderdeel van is, zijn in 2020 geen klachten binnen gekomen. Het gaat om de volgende twee geschillencommissies:

- Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken (GWV): GWV is het gezamenlijke adres voor geschillen tussen huurders en de deelnemende corporaties uit het Barneveld, Leusden, Nijkerk, Woudenberg, Baarn, Veenendaal, Ede, Rhenen, Wageningen, Naarden en Het Gooi.
- Klachtencommissie woonruimteverdeling Eemvallei: Deze commissie behandelt klachten van individuele woningzoekenden over de uitvoering van de woonruimteverdeling. Twee van de medewerkers binnen de klachtencommissie zijn benoemd op voordracht van de deelnemende corporaties, de manager Wonen van WSN is hier één van.

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 2020 (dat in de benchmark betrekking heeft op de resultaten uit 2019) hebben we de volgende scores behaald:

Prestatieveld	Score 2020	Score 2019
Huurdersoordeel	B	B
Bedrijfslasten	B	A
Duurzaamheid	A	A

Prestatieveld	Score 2020	Score 2019
Onderhoud & verbetering	A	A
Beschikbaarheid & betaalbaarheid	A	A

In vergelijking met de benchmark-scores uit 2019 zien we één verschuiving:

- Het cijfer voor het prestatieveld Bedrijfslasten is in de benchmark van 2020 lager dan in 2019. De stijging in de bedrijfslasten is te wijten aan de hoge kosten van inhuur. Inhuur is noodzakelijk geweest doordat vacatures niet opgevuld konden worden en door het ziekteverzuim, wat in bepaalde gevallen (tijdelijk) is vervangen. Daarnaast zijn een aantal extra mensen ingehuurd om de interne projecten versneld handen en voeten te geven.

Visitatie

De 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 bevlogen 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.

Desalniettemin worden er in het rapport grofweg drie verbeterpunten benoemd waarmee WSN graag aan de slag gaat/is gegaan:

- Het verbeteren van de PDCA-cyclus, benoem de maatregelen die worden genomen indien een gerealiseerde prestatie afwijkt van een voorgenomen prestatie.

Dit verbeterpunt is afgelopen jaar al meegenomen bij het opstellen van de periodieke rapportages. De teksten in de rapportages zijn steeds minder beschrijvend maar juist meer actiegericht opgesteld. Deze ontwikkeling blijven we doorzetten. Daarnaast is hard gewerkt aan het realiseren van een aantal geautomatiseerde dashboards met stuurinformatie, met behulp van Skarp. Dit project zal in 2021 worden afgerond en zal er toe leiden dat er meer tijd beschikbaar komt om afwijkingen te analyseren doordat de stuurinformatie altijd realtime beschikbaar is.

- Het versterken van de openbare verantwoording: Publiceer de evaluatie van prestatieafspraken op website en geef de kritische prestatie-indicatoren vanuit de missie, visie en doelstelling van WSN duidelijk weer in het jaarverslag.

De missie, de visie en de doelstellingen van WSN worden vanuit het ondernemingsplan vertaald naar het jaarplan. De kritische prestatie indicatoren vanuit het jaarplan hebben sinds vorig jaar een duidelijke plek gekregen in het jaarverslag. Per indicator wordt duidelijk met rood, oranje of groen aangegeven of het gewenste resultaat is behaald inclusief toelichting, evenals de evaluatie van de prestatieafspraken.

- Het explicieter vastleggen van de overwegingen vanuit meerdere perspectieven bij de vermogensinzet.

Aan dit verbeterpunt wordt in 2021 gewerkt bij het project investeringsbeoordeling.

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 & RISICOBELEID

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 vijf ratio's. Het volgende overzicht laat onze scores zien met de gehanteerde normen.

Ratio's	Norm (DAEB/TI)	Resultaat TI		DAEB		Niet-DAEB	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019
Interest coverage ratio (ICR)	≥ 1,4	3,13	1,84	3,05	1,80	3,52	2,01
Loan to value (LTV)	≤ 85%	41,6%	37,6%	45,4%	42,1%	20,1%	18,5%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	≥ 15%	62,3%	56,8%	60,8%	61,3%	68,7%	64,6%
Dekkingsratio	≤ 70%	23,3%	21,7%	24,0%	22,7%	16,7%	15,4%
Onderpandratio	≤ 70%	26,5%					

Alle ratio's voldoen in 2020 ruim aan de gestelde normen. Opmerkelijk is de stijging van de ICR in 2020. Dit kan verklaard worden vanuit de eenmalige hogere belastinglast in 2019, waardoor de ICR in 2019 een stuk lager uitviel.

Financiering

We hebben in 2020 één lening afgelost. Daarnaast hebben we vier nieuwe leningen aangetrokken:

- Een variabele hoofdsom lening van € 5,0 miljoen tegen Euribor rente + 0,47% met een looptijd van 10 jaar
- Een lening van € 5,0 miljoen tegen -0,126% rente met een looptijd van 10 jaar
- Een lening van € 5,0 miljoen tegen 0,115% rente met een looptijd van 15 jaar
- Een lening van € 5,0 miljoen tegen 0,337% rente met een looptijd van 25 jaar

Onze totale schuldpositie is in 2020 dan ook toegenomen, als gevolg van de nieuwbouw en de aankoop van de 40 woningen van Mooiland. De gemiddelde rente bedroeg in 2020 1,92% en is daarmee lager dan de gemiddelde rente in 2019 van 2,33%.

Nieuwe leningen worden altijd vooraf besproken in de treasurycommissie in LNB-verband. LNB (Leusden Nijkerk Eemland Wonen) is een samenwerkingsverband met Woningstichting Leusden en Eemland Wonen. 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 LNB-samenwerkingsverband geadviseerd bij het aantrekken van nieuwe leningen. Op hun beurt hebben zij ons geadviseerd bij het aantrekken van leningen.

Vanaf 2021 wordt ook gestart met een interne treasurycommissie met als leden de directeur-bestuurder, manager Vastgoed, adviseur Bedrijfsvoering, controller en de externe treasury adviseur.

Februari 2020 is het Treasurystatuut herrijkt 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 2020 hebben we per 1 mei een nieuwe vaste controller fulltime aangesteld. Deze controller heeft in 2020 de basis gelegd voor ons risicoframework en zal dit in 2021 verder uitrollen. Zo wordt risicomanagement en risicodenken steeds meer een ingebed geheel van onze dagelijkse werkzaamheden.

Risicoframework ontwikkeling in 2020

Vanuit het eind 2019 opgestelde risicoframework hebben we in 2020 diverse stappen in de praktijk doorgevoerd. Zo zijn de audits gestructureerder opgezet en is er voor de opvolging van aanbevelingen een 'track&trace'-systeem opgezet. Op het gebied van inventariseren van risico's worden wijzigingen doorgevoerd om dit in 2021 een geïntegreerd geheel te kunnen maken met de strategische risico-inventarisatie, die in 2021 zal worden ontwikkeld. Ook heeft WSN zich als consortiumpartner aangesloten bij het SIA RAAK project 'Van Goeden Huize', dat helpt controllers om te gaan met hun rol als financiële professional met een wettelijke taak om onafhankelijk toezicht te houden in een complexe omgeving (de zogenoemde onafhankelijke controlfunctie) door het geven van adviezen en instrumenten.

Audits in 2020

In 2020 zijn alle audits uit het auditplan 2020 uitgevoerd. Ook zijn een aantal audits die in 2019 niet voltooid waren in 2020 alsnog afgerond. In totaal zijn er acht audits afgerond in 2020. 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. De belangrijkste aandachtspunten zijn: het intensiever betrekken van bedrijfsvoering bij het opstellen van investeringsvoorstellen; en op de toekomst gericht ons voor te bereiden op de toenemende treasury activiteiten voor onze investeringsopgave. De planning is dat deze aanbevelingen in kwartaal twee van 2021 zijn opgevolgd.

In kader van transparantie en om lessen te trekken, worden alle auditrapporten integraal in ons managementteam besproken, in aanwezigheid van de controller. 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.

Rapportage risicomanagement

Iedere vier maanden stelt het managementteam vast welke risico's er in relatie tot het werkveld van WSN te identificeren zijn. Deze risico's worden besproken en gewogen, waarbij de controller ook deelneemt. Ondanks deze actieve inventarisatie zijn we ons er ook van bewust dat het grootste risico misschien wel het risico is dat we niet zien. Daarom blijven we continue alert op signalen om ons heen en nemen daar waar relevant actie op.

Er zijn geen onoverkoombare risico's geïdentificeerd in 2020. Ook is de top tien van risico's behoorlijk stabiel over de tijd. Eind 2020 zijn de onderstaande risico's als het meest impactvol geïdentificeerd.

Nr	Onderwerp	Risico omschrijving	Beheersmaatregel	Kans	Effect	Risico
1	Landelijke overheid	Grilligheid; duurzaamheid (NTA 8800); belasting (ATAD); verhuurderheffing	Aedes scherp houden; ontwikkeling volgen; met medestanders noodklok luiden	4	4	16
2	Cybercrime	Digitale aanval van buitenaf; fishing/spam	Beveiliging van hard- en software	3	4	12
3	Positie ontwikkelaars	Aannemers markt; prijsexplosie; geen personeel; vertraging; geen innovatie	Via projectmanager gemeente controlekrijgen; prestatieafspraken	3	3	9

Daarnaast is in 2020 drie keer een aparte risicoanalyse gedaan specifiek op het onderwerp COVID-19. Hierbij zien wij vanuit zakelijk oogpunt geen wezenlijke risico's voor de organisatie. Uiteraard hebben we ook oog voor de impact op de maatschappij, onze huurders en onze collega's.

Op het gebied van soft controls heerst er een goede sfeer in de organisatie, met een cultuur waarin goed de ruimte is onderling met elkaar in gesprek te gaan. De organisatie kent een gezonde tot uitdagende werkdruk, waarvoor het management de vinger aan de pols houdt om dit in balans te blijven houden. In 2020 is vervolg gegeven aan het projectmatig werken door het opstellen van een projectplanning voor 2021. Deze planning is voorgelegd aan de betrokken collega's om te kijken of de projectplanning aansluit bij de capaciteit en overige werkzaamheden van de betreffende medewerker. Op deze manier probeert WSN de werkdruk goed te monitoren.

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 € 44,4 miljoen (9,0%) van € 495,7 miljoen naar € 540,2 miljoen. Deze € 44,4 miljoen bestaat uit:

- Stijging marktwaarde woningen met € 26,7 miljoen (5,8%).
- Stijging bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed met € 1,6 miljoen (4,4%).
- Stijging marktwaarde parkeergelegenheden € 0,2 miljoen (5,7%).
- Opgeleverde nieuwbouw van € 16,0 miljoen.

In 2020 is de krapte op de koopmarkt en de huurmarkt opnieuw toegenomen. De verkoopprijzen van woningen in Nederland zijn in 2020 gemiddeld gestegen met 7,8%. De marktwaarde in verhuurde staat van de bestaande woningportefeuille is iets minder hard gestegen; met 5,8%.

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 2019 door een gematigde huurverhoging. In 2020 is de huur van ongeveer 10,6% van de woningen bevroren. 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. In de jaarrekening 2018 werd de beleidswaarde geïntroduceerd en was er nog sprake van een

conceptversie. Voor de jaarrekening 2019 hebben enkele publicaties de rekenmethodiek stapsgewijs verduidelijkt. Hierdoor is de beleidswaarde van woningcorporaties nu beter vergelijkbaar.

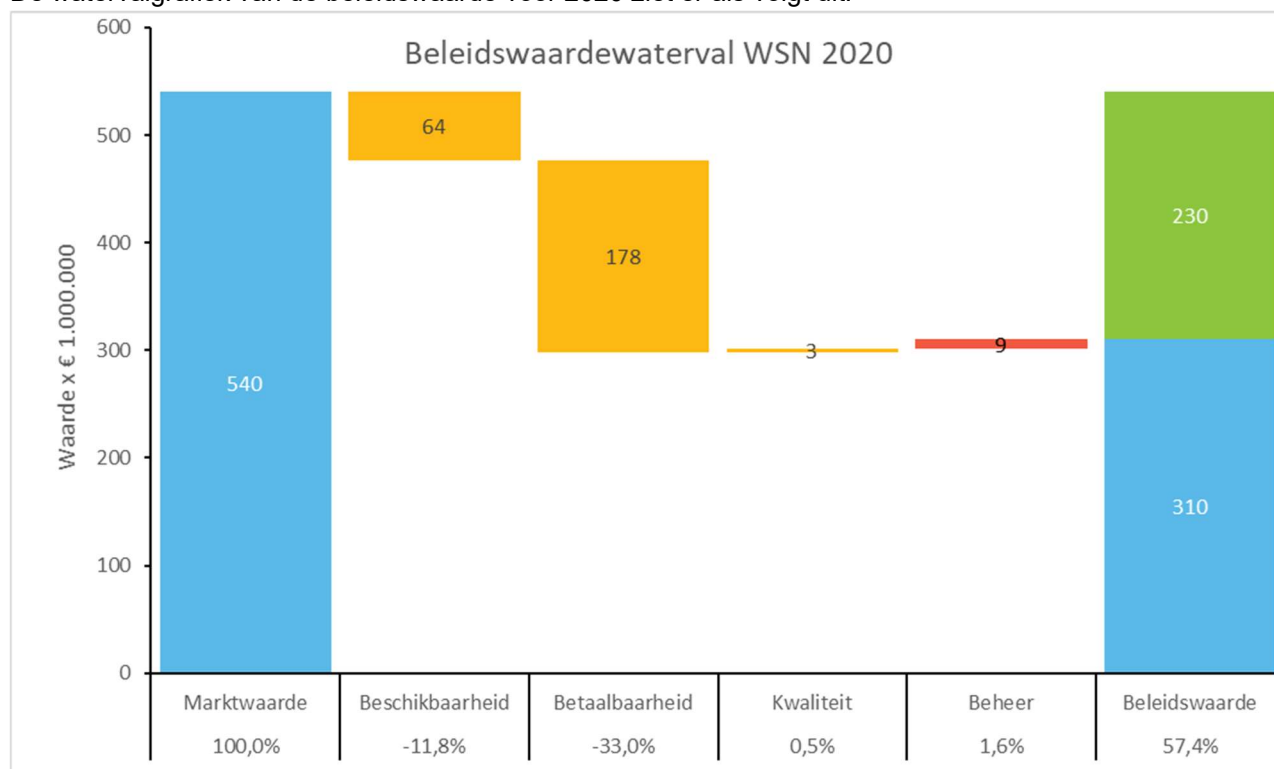
De normen voor onderhoud en algemeen beheer die ten grondslag liggen aan de afslagen kwaliteit en beheer, zijn herleidbaar tot de kosten voor onderhoud en beheer zoals gepresenteerd in de functionele winst- en verliesrekening.

De totale beleidswaarde van ons vastgoed is gestegen met 8,2% (€ 23,4 miljoen) van € 286,6 miljoen naar € 310,0 miljoen.

	Ontwikkeling absoluut		Ontwikkeling afslagen		Mutatie absoluut	Mutatie afslagen
	2020	2019	2020	2019		
Marktwaaarde	540,2	495,7	100%	100%	44,5	
Beschikbaarheid	-63,8	-83,7	-11,8%	-16,9%	19,9	5,1%
Betaalbaarheid	-178,0	-140,1	-33,0%	-28,3%	-38,0	-4,7%
Kwaliteit	2,9	-2,2	0,5%	-0,4%	5,1	1,0%
Beheer	8,8	16,9	1,6%	3,4%	-8,0	-1,8%
Beleidswaarde	310,0	286,6	57,4%	57,8%	23,4	-0,4%

Van de marktwaardestijging van € 44,5 miljoen resteert een beleidswaardestijging € 23,4 miljoen. 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 2020 ziet er als volgt uit:



Toelichting bij de grafiek

- De waardevermindering door beschikbaarheid (woningen blijven verhuren in plaats van verkopen) is in vergelijking met 2019 gedaald. In 2020 is de minimale mutatiegraad per marktwaardecluster in het handboek marktwaardering verhoogd van 2% naar 4%. Daardoor steeg de gemiddelde mutatiegraad van 5,95% naar 6,75%. De extra harmonisaties als gevolg

van de toegenomen mutatiegraad maakt het verschil tussen de marktwaarde en het scenario beschikbaarheid per marktwaardecluster kleiner.

- De waardevermindering door betaalbaarheid (huurprijzen betaalbaar houden in plaats van maximaliseren) is gegroeid in vergelijking met 2019. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de toename van de waarde van het scenario beschikbaarheid. Daarnaast zijn 10,6% van de de contracturen van de woningen in 2020 bevroren.
- De waardevermindering door kwaliteit (duurzaam onderhoud in plaats van minimaal onderhoud) is iets afgenomen doordat de ingerekende onderhoudsnorm minder hard gegroeid is dan de norm onderhoud in de marktwaardering. De waardevermindering van -0,4% is in 2020 veranderd in een waardevermeerdering van 0,5%.
- De waardevermeerdering door beheer (sociaal beheer in plaats van minimaal beheer) is afgenomen doordat de ingerekende beheernorm harder gegroeid is dan de beheernorm in de marktwaardering.

WSN investeert € 230 miljoen (42,6%) van de marktwaarde in verhuurde staat in sociaal beleid (de groene staaf in de grafiek). In 2019 was dat € 209 miljoen (42,2%). WSN levert daarmee een groeiende 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 beweging hebben we in onze jaarplannen vertaald naar de volgende doelstellingen voor 2020:

Activiteit	Score	Realisatie
Doorontwikkeling website processen	●	Proces huur opzeggen is geïmplementeerd. De basis van de website is verbeterd en biedt ons de mogelijkheid om de website nog gebruikersvriendelijker te maken. De planning voor livegang staat gepland in Q1 2021.
Investeren in netwerkpartners en samenwerking	●	Corona heeft de samenwerking geïntensiveerd Samenwerkingsovereenkomst Ketensamenwerking kwetsbare personen getekend.
Bistro on tour in de wijk: Tuinwedstrijd	●	Plannen en voorbereidingen klaar. Door het coronavirus helaas niet kunnen uitvoeren.
Acties uit BI signalen: herhalende melding klant/reparatie/complex	●	BI tool voor onder meer het onderdeel onderhoud beschikbaar. De basis informatie is daarmee gerealiseerd. De afronding vindt plaats in 2021.

● Gerealiseerd ● Deels gerealiseerd ● Niet gerealiseerd

2020 was natuurlijk een bijzonder jaar door de impact van Covid 19. Goed te constateren dat onze digitale dienstverlening er voor zorgde dat wij onze diensten zo goed mogelijk konden doorvoeren. Wendbaar als we zijn, hebben we een groot deel van ons werk anders moeten doen. Denk aan telefonische inspecties, app contact met huurders, af en toe een extra telefoontje als we wisten dat dit een huurder goed zou doen of de situatie daar om vroeg.

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. Een 40-tal huurders kregen als gevolg van Covid 19 betalingsproblemen. Door het persoonlijke contact en het leveren van maatwerk zijn, gelukkig, de meeste achterstanden weer ingelopen. Ongeveer tien huurders hebben hun financiën nog steeds niet op orde hierdoor. Het gaat ongeveer om een huurachterstand van € 15.000, . Er is intensief contact met deze huurders en ons netwerk.

Huurachterstand in % van de brutohuur	31-12-2020	31-12-2019
Huidige huurder	0,45%	0,39
Vertrokken huurder	0,05%	0,04
Totaal	0,50%	0,43

Ontruimingen

In 2020 heeft er net als het jaar hiervoor, wederom geen ontruiming plaatsgevonden op basis van huurachterstand. Wel heeft er in 2020 één ontruiming plaatsgevonden op grond van overlast door de huurder.

Vier huurders hebben in 2020 een aanzegging voor ontruiming van de woning gehad. Eén huurder heeft voor de ontruiming de huurschuld betaald, voor één huurder is een moratorium toegekend (rechter heeft de uitzetting opgeschort), één huurder heeft voor de ontruiming zelf vrijwillig de sleutels ingeleverd en één huurder heeft een betalingsregeling met ons getroffen. Door de COVID -19 maatregelen mochten wij van de rechter een paar maanden geen ontruiming aanzeggen.

Ontruimingen	2020	2019
Aangezegd	5	11
Geannuleerd	4	11
Doorgang	1	0

Sociaal beheer

Naast het onderhouden van onze woningen (harde kant) heeft WSN ook aandacht voor de woonomgeving (fysieke kant) en het welbevinden van onze huurders (zachte kant). We merken vaak genoeg dat als een huurder persoonlijke of gezondheidsproblemen ervaart dit zijn weerslag heeft op het wonen. Samenwerken met partners vinden wij daarom belangrijk. We werken samen met de gemeente Nijkerk waaronder de gebiedsteams en procesregisseurs veiligheid, de politie, buurtbemiddeling en zorgpartners.

Deze samenwerking met de gebiedsteams van de gemeente Nijkerk verloopt goed. Deze samenwerking concentreert zich op huurders bij wie sprake is van multi problematiek. Hiervoor hebben we ook weer deelgenomen aan verscheidene 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. Bij incidentele gevallen sluiten we ook aanvullende overeenkomsten af met de huurder en zijn of haar begeleider.

Aan buurtbemiddeling leveren wij ook een financiële bijdrage. Wij vinden het belangrijk dat huurders hun eigen verantwoordelijkheid nemen voor het oplossen van overlast. We constateren dat huurders steeds vaker zelf de weg vinden naar buurtbemiddeling.

Woonomgeving

Overlastmeldingen van vervuiling en verwaarloosde tuinen of brandgangen behandelen wij over het algemeen zelf of we werken samen met partners. Met de Veensche Kas, dagbesteding 's Heeren Loo, werken we samen voor wat betreft het onderhoud van de achterpaden in Nijkerkerveen. Helaas is de samenwerking met de scholen voor het verrichten van hand en spandiensten bij complexen, wegens Covid19 niet doorgedaan. Daarnaast hebben we in 2020 maar een beperkt aantal complexmatigere acties kunnen uitvoeren voor wat betreft de leefbaarheid in de woonomgeving:

Ruysdaellaan: aanpak tuinen in overleg met bewoners (krijgt een vervolg in 2020/21). Voor de lockdown is nog wel een opschoonactie geweest. Wij plaatsten een container zodat bewoners relatief veel grof vuil uit de tuinen konden opruimen. Dit leverde goede gesprekken op tussen en met bewoners. In gezamenlijkheid zijn onderhoudsarme groene voortuinen aangelegd.

Kardinaal Alfrinklaan: voor de aanpak van de tuinen zijn gesprekken gevoerd met de bewoners. (krijgt vervolg in 2021)

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

Activiteit	Bedrag
Financiële leefbaarheidsbijdrage	€ 11.206
Sociaal beheer leefbaarheidsbijdrage	€ 158.836

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 doelstellingen voor 2020:

Activiteit	Score	Realisatie
Plan verduurzaming per decennium tot 2050 (waarvan tot 2030 concreet)	●	We liggen goed op schema om de doelstelling voor 2050 te gaan realiseren. Op dit moment hebben we een Energie-Index van 1,20. Daarmee zijn we de beste van Gelderland en nummer 9 van Nederland.
Middeninkomens bedienen	●	Het lukt (nog) niet om meer woningen in de middenhuur aan ons bezit toe te voegen. De belangrijkste reden is dat het huidige prijsniveau van geschikte nieuwbouwwoningen op dit moment te hoog is.
Nieuwe woonvormen	●	WSN heeft alternatieve woonvormen benoemd. Hierbij zijn vormen benoemd die in de nieuwbouw gerealiseerd kunnen worden maar ook in de bestaande bouw. Alternatieve woonvormen zijn ook onderwerp in de nieuwe Woonvisie van de gemeente Nijkerk. In gesprekken met ontwikkelaars wordt hier regelmatig overgesproken en mogelijkheden worden onderzocht.
Strategisch voorraadbeleid (SVB)	●	Kijkend naar de plannen die in ontwikkeling zijn en in 2020 gerealiseerd zokm, kunnen we de komende jaren hier goede stappen in zetten.

● Gerealiseerd ● Deels gerealiseerd ● Niet gerealiseerd

We hebben ruim 200 niet-Daeb woningen voor de middenhuur. Dit aantal willen we graag uitbreiden naar circa 360 (10% van het huidige bezit). In 2021 zal door middel van het opstellen van een strategie voor de niet-Daeb invulling worden gegeven aan de wijze waarop deze circa 360 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Daarnaast wil WSN waar mogelijk enkele vernieuwende woonvormen aan het bezit toevoegen. De komende jaren blijven we hier op inzetten. Bij bijv. de planontwikkeling van een aantal projecten (Oude Barneveldseweg, Middelaar-Oost en Doornsteeg 3) willen we samen met de gemeente Nijkerk en betrokken ontwikkelaars kijken naar de mogelijkheid voor een nieuwe woonvorm en waarschijnlijk in 2022 volgt ook een inspiratiebijeenkomst voor onze partners rondom nieuwe woonvormen. 22% van de woningvoorraad in Nijkerk bestaat uit sociale huur. Voor WSN en de HON is dit percentage nog te laag. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een percentage van 30% in de Woonvisie 2020+ van de gemeente.

Portefeuillestrategie

Ons huidige woningbezit is als volgt verdeeld:

Eenheden in exploitatie	Aantal DAEB	Aantal niet-DAEB	Aantal Veluwepoort	Totaal
Woonruimte	3.127	225	7	3.359
Bedrijfsruimte	2	8	7	17
Maatschappelijk vastgoed	2	0	1	3
Intramuraal zorgvastgoed	234	0	0	234
Parkeergelegenheid	0	151	92	243
Eenheden in exploitatie	3.365	384	107	3.856

Om als corporatie goed in te spelen op de continu veranderende woningvraag als gevolg van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben wij in 2018 ons strategisch voorraadbeleid (SVB) opgesteld. 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.

In 2020 is gestart met het opstellen van complexbeheerplannen. Doel van de complexbeheerplannen is om per complex concrete invulling te geven aan de gestelde strategische doelstellingen vanuit het SVB op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit (inclusief duurzaamheid), gefaseerd over de periode 2020 t/m 2030.

Concreet betekent dit dat we per complex inzicht hebben in de te nemen onderhouds-, verduurzamings- en beheermaatregelen en de gevolgen daarvan. Hierdoor kunnen bij mutatie en (onderhouds-) werkzaamheden juiste keuzes worden gemaakt en wordt bij uitvoering van de complexstrategieën de doelstellingen van het SVB behaald.

Gezien de actuele ontwikkelingen heeft WSN besloten om in 2021 haar strategisch voorraadbeleid, ook wel portefeuillestrategie genoemd, te vernieuwen. De vernieuwde woonvisie 2020+ van de gemeente Nijkerk het nieuwe onderliggende woonwensenonderzoek en nieuwe thema's zoals nieuwe woonvormen vragen om een hernieuwde portefeuillestrategie. Door het opstellen van een hernieuwde portefeuillestrategie wil WSN haar woningportefeuille zo goed mogelijk laten aansluiten op de wensen van huidige en toekomstige huurders. De realisatie van de wensportefeuille in 2030 zal gemonitord worden via een aantal vastgestelde (meetbare) sturingsindicatoren. Dit traject zal gelopen worden in samenwerking met onder andere de HON en RvC.

In de tweede helft van 2021 zullen de complexbeheerplannen, naar aanleiding van de vernieuwde portefeuillestrategie, geüpdatet worden.

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, bijna het volledige bezit heeft een conditiescore van 1 of 2 op een schaal van 1 t/m 6. 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 en 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 is in 2020 vervolgd met een nader onderzoek van enkele panden.

We zijn al jaren actief op het gebied van het verduurzamen van onze woningen. In 2010 hebben we voor de eerste keer een duurzaamheidsbeleid geformuleerd. Doel was toen om in 2020 de hele woningportefeuille op minimaal energieprestatie 1,40 (huidige label B) te hebben. De doelstelling, zoals vastgelegd in het Aedes akkoord (gemiddeld label B), is in 2020 al ruim behaald. Ons bezit kent per 1-1-2021 namelijk gemiddeld een energieprestatie van 1,21. Met deze lage Energie-Index hopen wij te bereiken dat onze bewoners lage woonlasten houden ondanks de stijgende huurprijs. In 2020 specifiek hebben we drie clusters voorzien van HR++ beglazing en zijn bij de Professor Eijkmanstraat de daken gerenoveerd met hoogwaardige dakisolatie. Daarnaast hebben we afgelopen jaren al een aantal keer actief meegewerkt aan innovatieve verduurzamingstrajecten waarvoor subsidie beschikbaar was. Wij willen in 2021 ons duurzaamheidsbeleid voor de komende tien jaar vormgeven.

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.

Nieuwbouw

In 2020 hebben we de volgende nieuwbouwprojecten opgeleverd:

Nieuwbouw 2020 (opgeleverd)	Aantal woningen	Type woning
Lindenlaan e.o., Nijkerk	6	Levensloopwoning
De Pionier (Zeewolde)	18	Appartementen
Buntwal (Nijkerkerveen)	12	Kleine eengezinswoningen
Mijn Stek (Doornsteeg Nijkerk)	4	Levensloop benedenwoningen
Mijn Stek (Doornsteeg Nijkerk)	8	Bovenwoningen
Mijn Stek (Doornsteeg Nijkerk)	18	Eengezinswoningen
Totaal 2020	66	

Naast de hierboven genoemde nieuwbouwprojecten hebben we in 2020 40 woningen van collega corporatie Mooiland over genomen. Het betreft 10 seniorenwoningen en 30 appartementen op een prachtige locatie in het centrum van Hoevelaken.

De 18 appartementen De Pionier in Zeewolde zijn door ons ontwikkeld en gebouwd. De corporatie in Zeewolde, Woonpalet, verhuurt en zorgt voor de dagelijkse gang van zaken.

Op Doornsteeg zijn 26 van de 30 woningen in een hofje gebouwd. Dit geeft een duidelijke meerwaarde dan het oorspronkelijke plan om ze "gewoon" langs de straat te bouwen.

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in aanbouw:

Nieuwbouw in aanbouw	Aantal woningen	Type woning
Heerensteeg, Doornsteeg 2 Nijkerk	12	Rug-aan-rug woningen
	14	Appartementen
De Stegen, Doornsteeg 2 Nijkerk	11	Levensloopwoningen
Centrum, Nijkerkerveen	20	Appartementen (senioren)
Het Erf, Hoevelaken	36	Rug-aan-rug woningen
Totaal	93	

Bij het Erf in Hoevelaken zijn 12 extra rug-aan-rug woningen gekocht van de ontwikkelaar. Dit betreft woningen die bestemd waren voor verkoop.

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in ontwikkeling:

Nieuwbouw in ontwikkeling	Aantal woningen	Type woning
De Stegen, Doornsteeg 2 Nijkerk	11	Eengezinswoningen
	18	Rug-aan-rug woningen
Hofstee, Doornsteeg 1, Nijkerk	12	Beneden-bovenwoningen
Spaanse Leger	92	(Kleine) appartementen, levensloop beneden woningen en bovenwoningen
DGW, Nijkerkerveen	21	Levensloopwoningen
	8	Eengezinswoningen
Kerkplein, Nijkerk	32	Appartementen (senioren)
Bronswerk, Bernhardstraat Nijkerk	24	Appartementen (zorg)
	55	Appartementen
Spoorkamp 2 Nijkerk	49	Tiny Houses
Totaal	312	

Herontwikkeling

In februari 2020 zijn de laatste zes woningen van de herstructurering aan de Lindenlaan en omgeving in de wijk Paasbos opgeleverd. 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 de 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 worden in 2021 verder opgepakt. 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. In 2021 maken we verdere afspraken met de verschillende samenwerkingspartners. Ook de organisatiestructuur zal dan vorm krijgen.

Gelijktijdig met deze ontwikkeling van Sint Jozef wordt het plan voor renovatie van 34 woningen aan de Beatrixhof meegenomen. De reden hiervan is dat ook hier gedacht wordt aan een combinatie van wonen en zorg.

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.

In onderstaande tabel worden de verkopen voor 2020 weergegeven. Vier woningen zijn getransporteerd in 2021 in verband met de gunstige voorwaarden met betrekking tot de overdrachtsbelasting maar hadden feitelijk betrekking op 2020. Deze 4 woningen zijn niet meegeteld in de totaal 46 verkochte woningen in 2020.

Verkoop	Verkocht in 2020	Teruggekocht in 2020
DAEB-woningen	40	0
<i>Verkocht regulier</i>	10	0
<i>Verkocht vanuit project directe bemiddeling bij verkoop</i>	30	0
Niet-DAEB-woningen	6	0
Koopgarantwoningen	4	8
Kooprecht afgekocht	2	2
Overig (geen woningen)	6	0
Totaal	58	10

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.

De vraag naar een passende woning is groot. Eind 2020 stonden 3.375 woningzoekenden ingeschreven in de gemeente Nijkerk (in de regio Eemland in totaal 48.655). Van deze 3.375 woningzoekenden waren er 1.205 actief, dat wil zeggen dat zij in 2020 minimaal één keer gereageerd hebben.

Actieve woningzoekenden naar omvang huishouden	Aantal 2020	Percentage 2020	Aantal 2019	Percentage 2019
Een persoon	733	61%	585	58%
Twee personen	269	22%	257	25%
Drie of vier personen	169	14%	136	14%
Meer dan vijf personen	34	3%	31	3%
Totaal	1.205	100%	1.009	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 2100 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 91% een huur die lager of gelijk is aan de tweede aftoppingsgrens van € 663,40. De werkelijk gemiddelde huurprijs als aandeel van maximaal redelijke huur bedraagt 62%.

We hebben de huurverhoging voor zelfstandige woningen in 2020 inflatievolgend vastgesteld. We hebben besloten in 2020 geen huurverhoging toe te passen bij woningen waarvan de huurprijs boven de vastgestelde streefhuurklasse lag op 1 juli 2019. We hebben in 2020 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

Huurverhoging	Gereguleerd onzelfstandig	Gereguleerd zelfstandig	Geliberaliseerd zelfstandig	Geliberaliseerd overig
Per 1 juli 2020	2,6%	2,6%	3,6%	3,6%

Bij deze huurverhoging is de huur ook afgetopt op de vastgestelde aftoppingsgrens en aangepast aan de streefhuur bij een nieuwe verhuring. Uit deze huurverhoging volgt over 2020 een gemiddelde huurstijging van 2,2% voor gereguleerde zelfstandige huurwoningen. Daarmee voldoen we

ruimschoots aan de voorwaarden van het huursombeleid waarbij de huur in 2020 gemiddeld 2,6% mocht stijgen.

Huursombeleid	Aantal*	Percentage huurverhoging	Netto maandhuur 1-1-2021	Netto maandhuur 1-1-2020
Gereguleerde zelfstandige huurwoningen	3.111	2,20%	€ 1.682K	€ 1.646K

* Dit aantal is exclusief nieuw opgeleverde woningen, verkochte woningen en woningen die per 1 januari of per 31 december 2020 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 2020	% in 2020	Norm
Huurders met inkomen onder huurtoeslaggrens	166	100%	95%

Toewijzing DAEB-woningen	Toewijzing 2020	% in 2020	Norm
Huurders met inkomen tot € 39.055	190	98,4%	80%
Huurders met inkomen vanaf € 39.055 tot € 43.574	1	0,5%	10%
Huurders met inkomen vanaf € 43.574	2	1,1%	10%
Totaal DAEB	193	100%	100%

Toewijzing niet-DAEB-woningen	Toewijzing 2020
Aan huurders met inkomen onder huurtoeslaggrens	0
Aan huurders met inkomen boven huurtoeslaggrens	8
Totaal niet-DAEB	8

Mutatiegraad

In 2020 hebben we in totaal 223 woningen verhuurd, inclusief nieuwbouw. De mutatiegraad voor 2020 bedraagt 6,1% 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 2020 heeft dit geleid tot de volgende huurderving:

Huurderving	Gereguleerd 2020	Geliberaliseerd 2020
Frictieleegstand	€ 120.378	€ 93.067
Overige leegstand	€ 38.655	€ 1.531
Totaal	€ 159.033	€ 94.598

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 2020:

Activiteit	Score	Realisatie
Themabijeenkomsten	●	Themabijeenkomst Jan Latte
Magazine	●	4 edities
Bestuurlijk netwerk	●	
Operationeel netwerk	●	
Klantenpanel	●	PvA klantenpanels gereed eind 2020
HON	●	

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

In 2020 hebben we ondanks corona toch frequent contact gehad met ons netwerk. Dit was dan vooral in kleinere samenstellingen en waren bilaterale overleggen of als de groepen wat groter waren denk aan ca 6 personen, digitaal. Begin 2020 hadden we de, zoals in het voorwoord genoemde, succesvolle bijeenkomst rond het thema migratie en woonvormen. De belronde in tijden van corona met onze huurders in Nijkerkerveen leverden mooie gesprekken op en werd door de huurders zeer gewaardeerd.

Ons magazine is ook dit jaar weer vier keer verschenen. Altijd rond een thema, met een artikel over de samenwerking met een van stakeholders en een bekende Nijkerk op voorpagina. In 2020 had 'Dichtbij' de thema's:

- ✓ groen
- ✓ zorg
- ✓ participatie
- ✓ onderhoud.

We hebben een start gemaakt met een klantenpanel. We willen onze huurders nog meer betrekken bij ons werk. Dit doen we door te gaan werken met een vaste groep huurders die dan wel digitaal en fysiek door middel van panels betrokken worden bij onderwerpen. Begin 2021 starten we en nodigen we onze nieuwe huurders uit deel te nemen als een panellid. We vragen dan ook naar hun ervaringen rond het thema 'de eerste 100 dagen huren bij WSN'. De input die we ontvangen uit deze panels leveren ons nuttige informatie over ons werk en dienstverleningen.

Onze samenwerking met HON heeft ook in 2020 weer een stijgende lijn doorgemaakt. De jaarlijkse strategiedag voor ons managementteam en het bestuur van de 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 onze ideeën rondom nieuwe woonvormen hebben we gedeeld. Daarnaast hebben we intensief samengewerkt rond het bod en de prestatieafspraken.

6.4. AMBITIE 4: 'WE LEGGEN ONZE MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE HELDER 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 2020:

Activiteit	Score	Realisatie
Communicatiekalender	●	De communicatiekalender wordt ingezet in de organisatie
Free publicity	●	Veel free publicity rondom de opstapwoningen, de wooncrisis en betaalbaarheid
Social Media	●	Kennissessie voor collega's over inzet social media Plan van aanpak implementatie gebruik social media afgerond
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.

Daarnaast hebben we free publicity bewuster en doelgerichter ingezet. Onze opstapwoningen haalden ook dit jaar nog het landelijke nieuws. WSN en een bewoonster van een opstapwoning waren in een uitzending van Nieuwsuur. Ook met andere onderwerpen haalden we de pers, denk aan de overname van de woningen van Mooiland, nieuwe samenwerkingsvormen en de verhuurdersheffing. Daarnaast zijn we te vinden op LinkedIn voor onze relaties en gebruiken we Facebook voor contacten met huurders.

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 2020:

Activiteit	Score	Realisatie
Ruimte voor talent	●	Alle collega's hebben in 2020 de opleiding projectmatig werken gevolgd. Dat heeft nieuwe integrale samenwerkingen opgeleverd en kansen op nieuwe rollen zoals het projectleiderschap. Wie zijn talent verder wil ontwikkelen, krijgt daar ruimte voor.
Sociale ontmoetingen	●	WSN Altijd Dichtbij was vanwege het coronavirus moeilijker realiseerbaar. Het maakte ons wel creatief: je kunt elkaar ook digitaal ontmoeten en zó een jubileum of ander feestelijk moment vieren.
Robuuste organisatie	●	De personele bezetting is op orde. De acht nieuw ingestroomde collega's draaien al goed mee.
ICT bij de tijd houden	●	Het coronavirus zorgde ervoor dat de faciliteiten voor thuiswerken versneld beschikbaar kwamen.
Business intelligence ontwikkelen	●	De 1 ^e dashboards zijn in de organisatie opgeleverd en we zijn intensief aan het valideren met de acht procesdashboards voordat deze aan de organisatie opgeleverd kunnen worden.
Management control groei	●	De visitatie is succesvol afgerond, efficiency voordelen ICT (in samenwerking met Leusden en Eemland Wonen) worden onderzocht. Financieel vastgoed management herijken wordt doorgeschoven naar 2021 in de vorm van het project 'investeringsbeoordeling'.



Gerealiseerd



Deels gerealiseerd



Niet gerealiseerd

We stimuleren medewerkers om hun talent in te zetten. Daarom attenderen we regelmatig op het benutten van Individueel LoopbaanBudget en op kansen die KLIMMR en FLOW aanbieden voor trainingen en loopbaancoaching. We onderstrepen het belang van kennis uitwisselen met vakgenoten buiten onze organisatie. De netwerken van Aedes en van diverse opleiders in de corporatiebranche voorzien ook in de WSN-behoefte. De resultaten van het Aedes-onderzoek naar de corporatie van de toekomst zijn intern ruim gedeeld. De functieprofielen richting 2025 waren ook onderwerp van gesprek in afdelingsbijeenkomsten.

Intern zijn we ook graag "Altijd dichtbij". We organiseren elke maand een gezamenlijke bijeenkomst met ruimte voor ontmoeting. Bij het nieuwjaarsontbijt 2020 wisten we nog niet dat zoiets later in het jaar vanwege het coronavirus geen optie meer zou zijn. De zomer-BBQ en een coronaproof personeelsuitje naar De Hoge Veluwe waren nog wel mogelijk. Vanwege de lockdown vonden meerdere geplande informatiemomenten in Teams plaats. Sociale interactie op de werkvloer bleek geen vanzelfsprekendheid meer. Met het uitrollen van sociaal intranet begin 2021 verwachten we de formele en informele informatievoorziening voor en door medewerkers nog beter te faciliteren.

Om onze ICT bij de tijd te houden, hebben we in de basis een aantal verbeteringen doorgevoerd. We faciliteren het samenwerken met Microsoft Office 365 en onze servers draaien weer op actuele software. Samen met Woningstichting Leusden en Eemland Wonen zijn we aan het onderzoeken hoe



we op ICT gebied samen kunnen werken en welk ICT beleid daar dan bij hoort. Dit traject loopt nog door in 2021. Het coronavirus zorgde ervoor dat de faciliteiten voor thuiswerken versneld beschikbaar kwamen.

Op het gebied van business intelligence heeft de afdeling Bedrijfsvoering diverse trainingen gevolgd, zodat we nu meer eigen rapportages kunnen ontwikkelen in Power BI, in plaats van dit bij onze externe partner neer te leggen. De rapportagetool biedt ons ook meer analysemogelijkheden.

7. VERKLARING BESTEDING MIDDELEN

Het bestuur van Woningstichting Nijkerk verklaart dat de woningstichting in het boekjaar 2020 geen andere uitgaven heeft verricht dan in het belang van de volkshuisvesting, overeenkomstig artikel 26 van het BTIV.

Nijkerk, 2021

P.J.W. Toonen
directeur-bestuurder

8. JAARREKENING 2020

In het onderdeel jaarrekening zijn de financiële resultaten over 2020 toegelicht.



9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING



9.1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

Activa

	31-12-2020	31-12-2019
VASTE ACTIVA		
1. MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.417.974	1.382.437
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.417.974	1.382.437
2. VASTGOEDBELEGGINGEN		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	469.169.705	428.928.773
2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	7.658.345	4.943.883
2.3 Niet-DAEB in exploitatie	71.007.222	66.795.973
2.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	0	0
2.5 Onroerende en roerende zaken VoV	37.981.806	36.108.239
Totaal vastgoedbeleggingen	585.817.078	536.776.868
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	1.236
3.2 Latente belastingvordering OG leningen	33.741	30.069
3.3 Latente belastingvordering extendible lening	1.111.655	626.788
3.4 Latente belastingvordering verkoop	0	0
3.5 Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel	0	0
Totaal financiële vaste activa	1.146.632	658.093
Totaal vaste activa	588.381.684	538.817.398
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	3.555.879	4.102.745
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	55.531	49.233
5.2 Overige vorderingen	62.561	74.707
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	482.627	21.696
5.4 Overlopende activa	466.942	317.362
Totaal vorderingen	1.067.661	462.998
6. LIQUIDE MIDDELEN		
	8.520.612	5.876.738
Totaal vlottende activa	13.144.152	10.442.481
TOTAAL	601.525.836	549.259.879



Passiva

	31-12-2020	31-12-2019
7. EIGEN VERMOGEN		
7.1 Herwaarderingsreserve	319.067.084	283.631.982
7.2 Overige reserves	83.301.238	84.247.314
7.3 Resultaat boekjaar	38.587.449	34.489.028
Totaal eigen vermogen	440.955.771	402.368.324
8. VOORZIENINGEN		
8.1 Voorziening onrendabele top	239.685	1.916.514
8.2 Overige voorzieningen	369.867	342.971
8.3 Voorziening latente belastingverplichting	0	0
8.4 Voorziening latent opwaarderingspotentieel	0	0
Totaal voorzieningen	609.552	2.259.485
9. LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1 Leningen kredietinstellingen	107.197.111	95.810.222
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	35.126.362	33.996.180
9.3 Overige schulden	5.795.604	4.119.202
Totaal langlopende schulden	148.119.077	133.925.604
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	8.714.295	7.703.365
10.2 Overige schulden	1.266	795
10.3 Schulden aan leveranciers	1.008.870	624.019
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	330.784	620.207
10.5 Vennootschapsbelasting	0	0
10.6 Overlopende passiva	1.786.221	1.758.080
Totaal kortlopende schulden	11.841.436	10.706.466
TOTAAL	601.525.836	549.259.879



9.2. WINST- EN VERLIESREKENING 2020 FUNCTIONEEL MODEL (RJ 645)

	Referentie	2020	2019
Huuropbrengsten	1	24.456.255	24.075.179
Opbrengsten servicecontracten	2	640.357	678.057
Lasten servicecontracten	3	-640.357	-678.057
Overheidsbijdragen	4	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5	-1.329.935	-731.079
Lasten onderhoudsactiviteiten	6	-5.944.719	-5.429.912
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7	-4.745.680	-4.515.839
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.435.921	13.398.349
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	12.100.139	10.126.632
Toegerekende organisatiekosten	9	-56.962	-114.897
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9	-7.089.273	-6.404.121
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		4.953.904	3.607.614
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10	-4.380.758	-5.022.310
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10	32.430.364	31.265.970
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10	837.302	643.537
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		28.886.908	26.887.197
Opbrengst overige activiteiten	11	54.781	87.935
Kosten overige activiteiten	11	-218.327	-146.159
Netto resultaat overige activiteiten		-163.546	-58.224
Overige organisatiekosten	12	-1.986.953	-1.841.215
Leefbaarheid	13	-170.042	-238.078
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	14	-1.676.402	-1.748.412
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	15	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16	115.379	48.959
Rentelasten en soortgelijke kosten	17	-2.288.696	-2.805.097
Saldo financiële baten en lasten		-3.849.719	-4.504.550
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		40.106.473	37.251.093
Belastingen	18	-1.519.024	-2.762.065
RESULTAAT NA BELASTINGEN		38.587.449	34.489.028



9.3. KASSTROOMOVERZICHT GECONSOLIDEERD 2020

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	24.697.569	24.101.310
Ontvangsten vergoedingen	90.539	97.847
Overheidsontvangsten	-	1.279.593
Overige bedrijfsontvangsten	377.408	404.241
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-
Saldo ingaande kasstroom	25.165.516	25.882.991
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	3.588.772	3.033.196
Onderhoudsuitgaven	4.739.522	4.055.244
Overige bedrijfsuitgaven	3.206.738	4.036.660
Betaalde interest	2.530.954	3.160.271
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	3.383.136	1.316.039
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	35.546	36.563
Vennootschapsbelasting	2.468.495	6.455.066
Saldo uitgaande kasstroom	19.953.163	22.093.039
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.212.353	3.789.952
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	12.201.600	9.965.736
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	1.220	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	12.202.820	9.965.736
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	18.374.905	8.573.991
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	159.515	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	6.842.566	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.761.486	1.515.353
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	35.538	132.010
Verwerving van materiële vaste activa	27.174.010	10.221.354
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-14.971.190	-255.618
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	4.072	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	4.072	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.967.118	-255.618
	2020	2019
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	20.000.000	14.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstroom	20.000.000	14.000.000
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	7.703.379	14.892.723
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	7.703.379	14.892.723
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.296.621	-892.723
Toename/afname van geldmiddelen	2.541.856	2.641.611
Wijziging kortgeld	102.017	341.522
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.876.738	2.893.605
Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.520.611	5.876.738
Toename (afname) van geldmiddelen	2.643.873	2.983.133

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.

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren. De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

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

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd: Verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting.

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft WSN in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze



uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. WSN verwerkte deze kosten tot vorig jaar nog deels als onderhoudslasten. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

10.4. SCHATTINGSWIJZIGINGEN

In de jaarrekening 2020 is sprake van de volgende schattingswijziging:

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.

10.5. PRESENTATIEWIJZIGINGEN

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2020 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 2020'.

Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de huuropbrengsten, lasten verhuur- en beheeractiviteiten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit en de overige organisatiekosten. De vergelijkende cijfers 2019 zijn hierop niet 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 lasten verhuur- en beheeractiviteiten en lagere organisatiekosten. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

10.6. 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.

10.7. 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%)

10.8. 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.

10.9. 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.

10.10. GESCEIDEN 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 geassocieerd 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 - Investeringskasstromen 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 - Derivaten/novaties <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 2020 heeft de taxateur – Capital Value Taxaties - een markttechnische update uitgevoerd.

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, wordt 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.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingcomplex niveau plaats. Elk waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingcomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van WSN maken deel uit van een waarderingcomplex of vormen een afzonderlijk waarderingcomplex.

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 schetst.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woonegelegenheden

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,4%	1,4%	1,6%	1,8%	2,0%
Looninflatie	2,5%	1,4%	1,95%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	3,5%	3,0%	2,5%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	7,5%	4,8%	2,0%	2,0%	2,0%



Beheerkosten per vhe:		
- EGW	€ 458	(2019: € 447)
- MGW	€ 450	(2019: € 439)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0958%	(2019: 0,0959%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%%	(2019: 0,09%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	(2019: 0,562%)
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2019: 1,0%)
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,7%	(2019: 5,87%)
Mutatiekans bij uitponden	6,7%	(2019: 5,87%)
Mutatieleegstand gereguleerd	0 maanden	(2019: 0 maanden)
Mutatieleegstand geliberaliseerd	3 maanden	(2019: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,3%	(2019: 1,4%)
Disconteringsvoet:	5,96%	(2019: 5,96%)

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen in 2020 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid; daarna 9% in verband met de 8% overdrachtsbelasting die met ingang van 1 januari 2021 van toepassing is.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 7,00	(2019: € 6,80)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 5,80	(2019: € 5,60)
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 11,80	(2019: € 11,40)
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 9,70	(2019: € 9,40)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	(2019: 3,0%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	(2019: 2,0%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2160%	(2019: 0,2013%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2019: 0,13%)
Disconteringsvoet:	5,96%	(2019: 5,96%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,30	(2019: € 9,00)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,80	(2019: € 11,40)
Beheerkosten	€ 2,50	(2019: € 2,50%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0958%	(2019: 0,0959%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	(2019 0,36%)
Disconteringsvoet:	5,96%	(2019: 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 waarden marktwaarde 2020 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, de marktomstandigheden 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	Markthuuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisversie	€ 76 - € 202
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	4,8% – 10,75%
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	4,70% - 8,71%
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 comparatief vastgesteld.

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 WSW 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 woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. 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. Deze streefhuur wordt gemaximeerd op de bovengrens van de streefhuurklasse als de streefhuur de streefhuurklasse overstijgt.
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 2021-2035.
 - b) Het dagelijks onderhoud per eenheid sluit aan bij de werkelijke kosten over 2020 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:

	2020	2019
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	DAEB 69% Niet-DAEB 85%	DAEB 69% Niet-DAEB 85%
Onderhoudsnorm	€ 1.503,10	€ 1.461,86
Beheerlasten	€ 682,98	€ 567,62
Discontovoet	7,00%	7,08%

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 leningen opgenomen aan Veluwepoort van € 3.667.000,- (2019: € 4.000.000,-). Het betreft vastrentende leningen met een rentepercentage van 7,0% (2019:7,0%). De resterende looptijd van deze vorderingen bedraagt 11 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 waarderinggrondslagen 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 1,92%. 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 beloopt 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 2020 bedraagt 2,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

- 5,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met € 43.574 (inkomensjaar 2020);
- 6,6% (inflatie + 4%) voor inkomens boven €43.574 (inkomensjaar 2020).
- Maximale huursom stijging 2,6% conform het huursombeleid.

WSN heeft in 2020 het volgende huurbeleid gehanteerd:

- 2,6% (inflatie) voor huishoudinkomens tot en met € 43.574 (inkomensjaar 2020) 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.

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:

31 december 2020

Bankschuld	0
Kredietlimiet	2.300.000
Lopende investeringsverplichtingen	9.721.000
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2020)	5.261.000

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 2020

15.1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde per 01-01-2020	2.525.768
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2020	-1.469.855
Beginstand per 01-01-2020	1.055.913
<i>Mutaties 2020</i>	
Investerings	153.082
Afschrijvingen	-118.057
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2020	2.678.850
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2020	-1.587.912
Eindstand per 31-12-2020	1.090.938
	Automatisering
Aanschaffingswaarde per 01-01-2020	770.987
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2020	-484.451
Beginstand per 01-01-2020	286.536
<i>Mutaties 2020</i>	
Investerings	96.889
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-98.335
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2020	867.876
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2020	-582.786
Eindstand per 31-12-2020	285.090
	Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde per 01-01-2020	106.797
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2020	-72.098
Beginstand per 01-01-2020	34.699
<i>Mutaties 2020</i>	
Investerings	15.926
Afschrijvingen	-12.892
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2020	122.723
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2020	-84.990
Eindstand per 31-12-2020	37.733

	Wagenpark
Aanschaffingswaarde per 01-01-2020	93.128
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2020	-87.839
Beginstand per 01-01-2020	5.289
<i>Mutaties 2020</i>	
Investeringen	0
Afschrijvingen	-1.076
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2020	93.128
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2020	-88.915
Eindstand per 31-12-2020	4.213
	Totaal onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie
Aanschaffingswaarde per 01-01-2020	3.496.680
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2020	-2.114.243
Beginstand per 01-01-2020	1.382.437
<i>Mutaties 2020</i>	
Investeringen	265.897
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-230.360
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2020	3.762.577
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2020	-2.344.603
Eindstand per 31-12-2020	1.417.974

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: € 3,7 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 2020

	2.1 DAEB	2.3 niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde per 01-01-2020	187.291.774	54.890.696	242.182.470
Cumulatieve waardeveranderingen per 01-01-2020	241.636.999	11.905.277	253.542.276
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01-2020	428.928.773	66.795.973	495.724.746
Investerings			
Nieuwbouw	14.173.033	0	14.173.033
Terugkoop	249.999	385.474	635.473
Samenvoeging	0	0	0
Overige investeringen	191.882	4.704	196.586
Overnames / nieuwe consolidatie	6.742.968	0	6.742.968
Desinvesteringen			
Sloop	0	0	0
Defenitief verkocht	-737.128	-325.914	-1.063.042
Naar verkoopvoorraad	-801.049	-198.145	-999.194
Samenvoeging	0	0	0
Overige desinvesteringen	-2.757	0	-2.757
Herwaardering	27.954.127	4.476.237	32.430.364
Desinvesteringen herwaardering	-1.614.820	-106.090	-1.720.910
Naar verkoopvoorraad waardevermindering	-1.959.501	-25.017	-1.984.518
Waardeverminderingen	-3.955.822	0	-3.955.822
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Herclassificaties aanschafwaarde	0	0	0
Herclassificaties marktwaarde	0	0	0
Totaal mutaties	40.240.932	4.211.249	44.452.181
Cumulatieve aanschafwaarde per 31-12-2020	207.108.723	54.756.814	261.865.537
Cumulatieve waardeveranderingen per 31-12-2020	262.060.982	16.250.408	278.311.390
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2020	469.169.705	71.007.222	540.176.927
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2020	248.283.877	61.734.517	310.018.394

2.2 en 2.4 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2020

	2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	2.4 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling
Cumulatieve investeringen per 01-01-2020	7.555.848	0
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01-2020	-4.528.479	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01-2020	1.916.514	0
Beginstand per 01-01-2020	4.943.883	0
Mutaties 2020		
Investerings/geriefsverbeteringen	18.829.066	0
Mutaties onrendabele top	-4.220.564	0
Desinvesteringen	0	0
Herclassificaties	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	-14.173.033	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	3.955.822	0
Voorziening onrendabele investeringen	-1.676.829	0
Cumulatieve investeringen per 31-12-2020	12.211.881	0
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12-2020	-4.793.221	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12-2020	239.685	0
Eindstand per 31-12-2020	7.658.345	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 31/12/2020	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	6,89%	+1% -1%	-35.197.798 +98.243.904	-7,06% +19,69%
Gemiddelde markthuur	€ 877,31	+1% -1%	+230.778 -209.122	+0,05% -0,04%
Mutatiegraad	6,75%	+1% -1%	+24.868.124 -32.059.212	+4,98% -6,43%
Leegwaarde	€ 764.123.610	+1% -1%	+2.873.162 -2.918.238	+0,58% -0,58%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 310 miljoen. Van deze beleidswaarde heeft € 17 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	Relatief effect
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -13.030.747 lager	-4,85%
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	€ 15.314.301 hoger	+5,70%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- hoger	€ -9.219.114 lager	-3,43%
Lasten beheer per jaar	€ 100,- hoger	€ -9.032.349 lager	-3,36%

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2020	469.169.683	71.007.245
1. Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-58.649.183	-5.178.581
2. Betaalbaarheid (huren)	-171.082.910	-6.956.919
3. Kwaliteit (onderhoud)	1.293.076	1.580.701
4. Beheer (beheerkosten)	7.553.211	1.282.078
Subtotaal	-220.885.806	-9.272.721
Beleidswaarde per 31 december 2020	248.283.877	61.734.524

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 54,5 miljoen.

WOZ-waarde

De totale WOZ bedraagt € 736,8 miljoen (2019: € 683,3 miljoen). Peildatum van de WOZ-waarde 2020 is 1 januari 2019.

Verkoopprogramma eind 2020

Ultimo 2019 zijn in totaal 608 huurwoningen aangewezen voor definitieve verkoop. Ultimo 2020 zijn daarvan nog 574 huurwoningen in exploitatie. Daarnaast zijn er ultimo 2019 ook 22 parkeergelegenheden aangewezen voor de verkoop. In 2020 is dit aantal uitgebreid. Ultimo 2020 zijn er nog 68 garages in exploitatie die aangewzen zijn voor 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 2020 zijn er 179 woningen verkocht als koopgarant. Bij terugkoop van deze woningen worden deze niet opnieuw als koopgarant verkocht. Er worden circa 99 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

	31-12-2020	31-12-2019
Historische kostprijs	16.223.496	16.557.342
Herwaardering	19.884.743	18.173.017
Beginstand	36.108.239	34.730.359
Waardeverandering bestaande contracten	3.389.998	2.767.298
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	82.916	81.475
Af: Terug in verhuur	-445.349	-1.098.735
Af: Defenitief verkocht	-594.173	-187.750
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	-559.825	-184.408
Bij: Nieuwe contracten	0	0
Historische kostprijs	15.431.526	16.223.496
Herwaardering	22.550.280	19.884.743
Eindstand	37.981.806	36.108.239

15.3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
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	30.069	28.206
Mutatie	3.672	1.863
Eindsaldo	<u>33.741</u>	<u>30.069</u>
Betreft een latentie over het waardeverschil leningen o/g. Het waardeverschil is ultimo 2020 € 150.601,-. De mutatie voor 2020 bedraagt € 8.8425,-. De latentie bedraagt 25%.		
3.3 Latente belastingvordering extendible lening		
Beginsaldo	626.788	326.466
Mutatie	484.867	300.322
Eindsaldo	<u>1.111.655</u>	<u>626.788</u>
3.4 Latente belastingvordering verkoop		
Beginsaldo	0	467.851
Mutatie	0	-467.851
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>
3.5 Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel		
Beginsaldo	0	387.121
Mutatie	0	-387.121
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</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 (2019: € 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 € 5,8 miljoen (2019: € 4,1 miljoen) en is in de balans gewaardeerd € 1,1 miljoen.

De fiscale boekwaarde van alle activa in exploitatie per ultimo 2020 bedraagt € 469 miljoen. De totale marktwaarde bedraagt € 540 miljoen. Het niet gewaardeerde tijdelijke verschil bedraagt dan ook circa € 71 miljoen.

15.4. VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop

	31-12-2020	31-12-2019
Beginsaldo	4.102.745	3.303.032
Afboeking als gevolg van daadwerkelijke verkopen	-4.090.404	-3.113.903
Opboeking vanuit onroerende zaken in exploitatie	2.983.713	3.729.208
Opboeking vanuit onroerende en roerende zaken VoV	559.825	184.408
Eindsaldo	<u>3.555.879</u>	<u>4.102.745</u>

5. VORDERINGEN

5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	135.531	109.233
Voorziening dubieuze debiteuren	-80.000	-60.000
Totaal	<u>55.531</u>	<u>49.233</u>

Huurachterstanden langer dan 12 maanden	0	23.133
---	---	--------

Vertrokken huurders	0	9.031
---------------------	---	-------

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	60.000	55.000
- ontvangen posten	14.204	19.460
- afgeboekte posten	-19.952	-23.262
Bij: toevoeging	25.748	8.802
Voorziening per 31 december	<u>80.000</u>	<u>60.000</u>

5.2 Overige vorderingen

Overige debiteuren	62.561	74.707
Totaal	<u>62.561</u>	<u>74.707</u>

5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Beginstand	21.696	-3.553.722
Betaalde vennootschapsbelasting 2017	0	1.173.112
Betaalde vennootschapsbelasting 2018	-720.635	2.890.000
Betaalde vennootschapsbelasting 2019	329.746	2.441.055
Betaalde vennootschapsbelasting 2020	2.687.745	0
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2016	0	-116.292
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2017	0	0
Vennootschapsbelasting 2018	0	0
Definitief berekende vennootschapsbelasting 2020	-1.835.925	-2.812.457
Totaal	<u>482.627</u>	<u>21.696</u>

5.4 Overlopende activa

Te verrekenen servicekosten	3.041	4.146
Subsidie energieprojecten	349.177	210.500
Diversen	114.724	102.716
Totaal	<u>466.942</u>	<u>317.362</u>

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.

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.

7.2 Overige reserves

Beginsaldo

Mutatie door herwaardering MvA

Realisatie verkoop MvA

Mutatie door herwaardering VoV

Realisatie verkoop VoV

Jaarresultaat vorig jaar

Eindsaldo

7.3 Resultaat boekjaar

Jaarresultaat

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Rabobank - rekening courant*	8.520.401	5.876.527
Rabobank - spaarrekening	211	211
Totaal	<u>8.520.612</u>	<u>5.876.738</u>
Herwaarderingsreserve 1-1 MvA	263.747.238	243.554.731
Mutatie door herwaardering	34.384.388	23.653.402
Realisatie verkoop	-1.614.820	-3.460.895
Herwaarderingsreserve 31-12 MvA	<u>296.516.804</u>	<u>263.747.238</u>
Herwaarderingsreserve 1-1 VoV	19.884.744	18.173.017
Mutatie door herwaardering	-724.461	-476.286
Realisatie verkoop	3.389.997	2.188.013
Herwaarderingsreserve 31-12 VoV	<u>22.550.280</u>	<u>19.884.744</u>
Beginsaldo	84.247.314	56.383.142
Mutatie door herwaardering MvA	-34.384.388	-23.653.402
Realisatie verkoop MvA	1.614.820	3.460.895
Mutatie door herwaardering VoV	724.461	476.286
Realisatie verkoop VoV	-3.389.997	-2.188.013
Jaarresultaat vorig jaar	34.489.028	49.768.406
Eindsaldo	<u>83.301.238</u>	<u>84.247.314</u>
Jaarresultaat	38.587.449	34.489.028

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 38.587.449 toe te voegen aan de overige reserves.

15.5. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening onrendabele top

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Beginsaldo	1.916.514	1.478.115
Dotatie	239.685	1.916.514
Onttrekking	-1.916.514	-1.478.115
Eindsaldo	<u>239.685</u>	<u>1.916.514</u>

Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2020 is korter dan 1 jaar.

8.2 Overige voorzieningen

Voorziening individueel loopbaanbudget

Beginsaldo	78.485	85.357
Dotatie	17.227	18.343
Onttrekking	-17.153	-25.215
Eindsaldo	<u>78.559</u>	<u>78.485</u>

Voorziening onderhoud

Beginsaldo	264.486	238.189
Dotatie	26.822	26.296
Onttrekking	0	0
Eindsaldo	<u>291.308</u>	<u>264.486</u>

8.3 Voorziening latente belastingverplichting

Latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening

Beginsaldo	0	0
Inhaal dotatie/onttrekking 2015	0	0
Dotatie/onttrekking 2016	0	0
Dotatie/onttrekking 2017	0	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>

Voorzieningen latente geamortiseerde lening

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

8.4 Voorziening latent opwaarderingspotentieel

Voorzieningen latente opwaarderingspotentieel

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

15.6. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN

9.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen was als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Beginsaldo	95.810.222	89.416.282
Aflossingsverplichting lopend jaar	703.365	692.723
Aflossingsverplichting lopend jaar ineens	7.000.000	14.200.000
Amortisatie extendible lening € 5.000.000,-	101.198	97.305
Nieuwe leningen	20.000.000	14.000.000
Aflossingen	-7.703.379	-14.892.723
Aflossingsverplichting komend jaar	-714.295	-703.365
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	-8.000.000	-7.000.000
Eindsaldo	<u>107.197.111</u>	<u>95.810.222</u>

Waarvan:

Leningen met een restant looptijd > 5 jaar	78.183.037	56.068.707
--	------------	------------

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 2020 uitstaande leningen bedraagt 1,92% (2019: 2,33%)

De gemiddelde looptijd van de per 31 december 2020 uitstaande leningen bedraagt 11,0 jaar (2019: 12,0)

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.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2020 € 131,0 miljoen (per 31 december 2019 €115,3 miljoen).

9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden

	31-12-2020	31-12-2019
Beginstand	33.996.180	33.195.176
Waardeverandering bestaande contracten	2.552.696	2.123.761
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	-1.422.514	-1.322.757
Bij: Nieuwe contracten	0	0
Eindstand	<u>35.126.362</u>	<u>33.996.180</u>

9.3 Overige schulden

<i>Embedded derivaat</i>		
Beginstand	4.119.202	2.370.790
Mutatie	1.676.402	1.748.412
Eindstand	<u>5.795.604</u>	<u>4.119.202</u>

	31-12-2020	31-12-2019
10.1 Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting komend jaar	714.295	703.365
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	8.000.000	7.000.000
Totaal	<u>8.714.295</u>	<u>7.703.365</u>
10.2 Overige schulden		
	<u>1.266</u>	<u>795</u>
10.3 Schulden aan leveranciers		
	<u>1.008.870</u>	<u>624.019</u>
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	165.440	428.242
Loonheffing	63.889	70.742
Sociale lasten	30.275	31.460
Pensioenpremies	71.180	89.763
Totaal	<u>330.784</u>	<u>620.207</u>
10.5 Vennootschapbelasting		
Beginstand	0	0
Betaalde vennootschapsbelasting	0	0
Definitief berekende vennootschapsbelasting 2020	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>
10.6 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen o/g	1.143.408	1.156.655
Huurders vooruitontvangen huur	242.729	218.259
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	-55.932	-43.447
Controle jaarrekening en VPB aangifte	58.593	106.868
Waarborgsommen	32.519	28.447
Overuren/verlofuren tegoed	126.460	102.027
Nagekomen kosten inzake vorig jaar	218.445	57.731
Diversen	19.999	131.540
Totaal	<u>1.786.221</u>	<u>1.758.080</u>

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>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Aangegane verplichtingen		
Voor het realiseren van nieuwbouw:		
Vervangende nieuwbouw Linden-/Liguster-/Tijmlaan	0	219.896
Pionier Zeewolde	0	390.638
De Buntwal Nijkerkerveen	0	1.486.894
De Stegen Heijmans	0	5.359.788
De Stegen Van de Mheen	478.057	0
De Stegen De Bunte	2.038.353	0
Nijkerkerveen Centrum	790.041	0
Het Erf Woonpark Hoevelaken	6.414.664	0
Aangegane verplichtingen inzake onderhoud	0	60.160

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 dekkinggraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2020 niet. Derhalve is ultimo 2020 geen voorziening gevormd.

In december 2020 bedroeg de afgeronde dekkinggraad van SPW 105,9% (2019: 113,2%). 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 2020 bedraagt dit obligo € 4,45 miljoen (31 december 2019: € 3,97 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.

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.

Heffing Saneringsfonds

WSN zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 1.455.748,- moeten afdragen aan door het WSW opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

4.446.951	3.971.140
-----------	-----------

15.8. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

De Tweede Kamer heeft op 9 februari 2021 de motie Beckerman c.s. aangenomen die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector voor 2021 te bevriezen.

Deze huurbevriezing voor 2021 is niet doorgerekend in de verwerkte markt- en beleidswaarde per 31-12-2020 in de jaarrekening 2020, aangezien deze in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden 2020 zijn bepaald.

Woningstichting Nijkerk heeft het effect van de huurbevriezing bij benadering bepaald middels een simulatieberekening op basis van het handboek 2020.

De marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2020, rekening houdend met de huurbevriezing én de Wet eenmalige huurverlaging, komt daarmee op € 538.518.691,-. Dat is een waardevermindering van € -1.658.237,- (-0,3%). De beleidswaarde bedraagt dan € 299.129.332. Dat is een waardevermindering van € -10.889.062,- (-3,5%). Het effect op de marktwaarde is relatief klein, omdat voor bijna alle marktwaardeclusters met woningen het uitpondscenario geldt.

16. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2020

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto huur		
Woningen en woongebouwen	23.326.879	22.776.756
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	1.383.007	1.456.179
	<u>24.709.886</u>	<u>24.232.935</u>
Af: huurderving		
Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)	-206.096	-145.408
Wegens oninbaarheid	-27.094	-9.933
Bijdrage huurgewenning	-20.441	-2.415
	<u>-253.631</u>	<u>-157.756</u>
	<u>24.456.255</u>	<u>24.075.179</u>
De verandering van de huuropbrengst ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk te verklaren door:		
De algemene huurverhoging per 1 juli	400.000	280.000
Harmonisatie huur bij mutatie	23.000	60.000
Het in exploitatie komen van nieuwbouw	315.000	572.000
Het slopen van woningen	-	-78.000
Mutaties door verkoop	-215.000	-128.000
Leegstand	-58.000	-24.000
Terugkopen in de verhuur	11.000	36.000
De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gemeente Nijkerk	24.355.026	24.075.179
Gemeente Zeewolde	101.229	0
De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Woningen	21.540.207	20.949.091
Bedrijfsonroerend goed	1.053.203	471.868
Maatschappelijk vastgoed	92.392	736.090
Intramuraal zorgvastgoed	1.605.081	1.584.420
Parkeergelegenheid	156.209	166.041
Overig	9.163	167.669
	<u>24.456.255</u>	<u>24.075.179</u>
2. Opbrengsten servicecontracten		
Te ontvangen servicecontracten		
Inzake leveringen en diensten	716.705	724.648
Af: te verrekenen met huurders	-55.932	-43.447
Subtotaal	660.773	681.201
Af: servicecontracten derving		
Wegens leegstand en oninbaar	-20.416	-3.144
	<u>640.357</u>	<u>678.057</u>
3. Lasten servicecontracten	<u>-640.357</u>	<u>-678.057</u>
4. Overheidsbijdragen	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Adm. vergoeding servicekosten	15.127	18.939
Beheeractiviteiten	-8.202	0
Overige directe exploitatielasten	-58.070	-37.509
Toegerekende organisatiekosten	-1.278.790	-712.509
	<u>-1.329.935</u>	<u>-731.079</u>

	2020	2019
6. Lasten onderhoudsactiviteiten		
<i>Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:</i>		
Service onderhoud	-463.075	-532.621
Mutatie onderhoud	-59.182	-150.943
Geriefsverbeteringen (< 10.000)	0	-68.465
Liften	-81.329	-87.094
Cv	-403.850	-406.530
Overige contractonderhoud	-111.151	-113.467
Dakgoot/rioolontstoppingscontract	-51.127	-50.316
Legionella	-12.503	-20.435
Asbest	0	-24.519
Vuilafvoer	-4.686	-4.105
Exploitatiekosten auto	-12.133	-18.129
Verbruik materiaal	-88.750	-99.863
Gereedschappen	-211	0
Onderhoudskosten strategische posities	-222	-2.060
Dotatie voorziening onderhoud	-26.822	-26.296
Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten	-1.220.861	-1.390.321
	-2.535.902	-2.995.164
<i>Planmatig onderhoud</i>		
Planmatig onderhoud regulier	-2.944.039	-2.144.479
Planmatig onderhoud in NPO	-464.778	-290.269
Strategische verbeteringen	0	0
	-5.944.719	-5.429.912
7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	-1.205.123	-1.201.619
Verzekeringen	-122.537	-102.888
Verhuurderheffing	-3.383.136	-3.180.227
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-34.884	-31.105
	-4.745.680	-4.515.839
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	12.500.970	10.391.475
Af: kosten verkoop	-400.831	-264.843
Toegerekende organisatiekosten	-56.962	-114.897
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	12.043.177	10.011.735
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.089.273	-6.404.121
	4.953.904	3.607.614



	2020	2019
10. Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Afwaardering grondposities	-160.860	0
Onrendabele top nieuwbouwprojecten:		
Dotaties	-4.860.726	-5.572.775
Terugname	640.828	550.465
	-4.219.898	-5.022.310
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	32.430.364	31.265.970
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</i>		
Vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde	3.389.997	2.767.298
Waardeverandering verplichting VoV	-2.552.695	-2.123.761
	837.302	643.537
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</i>		
	0	0
11. Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	54.781	87.935
Kosten overige activiteiten	-218.327	-146.159
	-163.546	-58.224
12. Overige organisatiekosten		
Saneringssteun	0	0
Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)	-20.362	-23.043
Contributie Aedes	-26.233	-24.472
Kosten RvC	-84.647	-112.786
Kosten externe controle	-59.075	-132.881
Toegerekende organisatiekosten	-1.796.636	-1.548.033
	-1.986.953	-1.841.215
Honorarium accountant:		
- onderzoek van de jaarrekening	-41.997	-107.670
- andere controleopdrachten	0	-14.059
- adviesdiensten op fiscaal terrein	-17.079	-8.350
- andere niet-controlediensten	0	-2.802
	-59.076	-132.881

	2020	2019
13. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdragen	-11.206	-18.837
Toegerekende organisatiekosten	-158.836	-219.241
	<u>-170.042</u>	<u>-238.078</u>
14. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen		
Waardeverandering embedded derivaat	-1.676.402	-1.748.412
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	69.963	46.871
Rente op uitgezette middelen	0	0
Opbrengsten op overige vorderingen	45.416	2.088
	<u>115.379</u>	<u>48.959</u>
17. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-2.106.606	-2.432.710
Borgstellingsvergoeding WSW	-19.433	-32.937
Amortisatie extendible lening	-101.198	-97.305
Kosten betalingsverkeer	-61.459	-242.145
	<u>-2.288.696</u>	<u>-2.805.097</u>
18. Belastingen		
Commercieel resultaat voor VPB	40.106.473	37.251.093
Bij:	2.636.682	3.722.191
Fiscale correctie mutatie embedded derivaat	1.676.402	1.748.412
Fiscaal afschrijvingen t.d.v. exploitatie	20.173	208.629
Fiscaal verbetering in plaats van onderhoud	0	136.646
Fiscaal geen voorziening onderhoud	26.822	26.296
Fiscaal correctie waardeverandering MVA	0	0
Fiscaal correctie extendible lening	101.198	97.305
Fiscaal hoger verkoopresultaat vastgoed in exploitatie	620.287	-2.514.044
Fiscale opwaardering naar hogere WOZ-waarden	191.800	4.018.946
Af:	-29.727.843	-26.994.039
Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie	-280.931	-157.905
Fiscaal geen voorziening loopbaanontwikkeling	-74	-6.872
Fiscaal vrijval leningen o/g	-8.842	-8.725
Fiscaal correctie waardeverandering MVA	-28.886.907	-26.820.537
Fiscaal verlies op grondruil	-217.196	0
Fiscaal verwerking heffingsvermindering in mva io	-120.000	0
Fiscaal lager te activeren rente op mva io	-28.378	0
Fiscaal toerekening algemene kosten op mva io	-185.515	0
Extracomptabele correcties	-5.623.614	-2.681.418
Bij: beperkt aftrekbare kosten	12.006	6.370
Bij: niet aftrekbare saneringsbijdrage	0	0
Bij: ATAD-renteaftrekbeperking	0	0
Af: Dotatie HIR	-5.631.262	-2.677.967
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-4.358	-9.821
Belastbaar bedrag	<u>7.391.698</u>	<u>11.297.827</u>
Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbare winst	<u>7.391.698</u>	<u>11.297.827</u>
Verschuldigde belasting	<u>1.835.925</u>	<u>2.812.457</u>



Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019:25%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst en verliesrekening is uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt: 3,8% (2019 7,4%).

	2020	2019
Mutatie belastinglatenties:		
OG leningen	-3.672	-1.863
Verrekenbaar verlies	0	0
Extendible lening	-484.867	-300.322
Verkoop	0	467.851
Afschrijvingspotentieel	0	387.121
Onderhoudsvoorziening	0	0
Opwaarderingspotentieel	0	-585.136
Geamortiseerde lening	0	-85.234
Totaal mutatie belastinglatenties	<u>-488.539</u>	<u>-117.583</u>
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		
Vennootschapsbelasting 2016	171.639	0
Vennootschapsbelasting 2017	0	-49.101
Vennootschapsbelasting 2018	0	116.292
Totaal correctie voorgaande jaren	<u>171.639</u>	<u>67.191</u>
Saldo belastinglast	<u>1.519.024</u>	<u>2.762.065</u>

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

	2020	2019
Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0,4%	0,2%
Mutaties latenties	-1,2%	-0,3%
Niet gewaardeerde verschillen	-20,5%	-17,5%
Effectief belastingtarief	<u>3,8%</u>	<u>7,4%</u>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2020	2019
Bruto salarissen (incl. medewerkers BLNW)	-1.880.313	-1.811.791
Inhuur derden	-1.121.142	-666.958
Sociale lasten	-295.294	-291.408
Pensioenlasten	-316.294	-268.648
Totaal	<u>-3.613.043</u>	<u>-3.038.805</u>

Eind 2020 had WSN 32,0 fte in dienst. Eind 2019 had WSN nog 31,0 fte in dienst. Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 32,06 fte in dienst. In 2019 gemiddeld: 30,8 fte.

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

	2020	2019
Afschrijvingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	-230.360	-368.700
Huisvestingskosten	-93.943	-82.658
Overige personeelslasten	-157.036	-173.654
Algemene kosten	-770.184	-742.452
Totaal	<u>-1.251.524</u>	<u>-1.367.464</u>

Toegerekende organisatiekosten

	2020	2019
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.278.790	-712.509
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.249.503	-1.390.321
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-317.269	-421.268
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-56.962	-114.897
Overige activiteiten	-6.571	0
Overige organisatiekosten	-1.796.636	-1.548.033
Leefbaarheid	-158.836	-219.241
Totaal	<u>-4.864.567</u>	<u>-4.406.269</u>

17. TOELICHTING BEZOLDIGING BESTUUR WONINGSTICHTING NIJKERK 2020

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 2020 conform klasse E voor woningcorporaties € 147.000 voor de directeur-bestuurder, € 22.050 voor de voorzitter van de RvC en € 14.700 voor de leden van de RvC.

Toelichting bezoldiging directeur-bestuurder WSN

bedragen x € 1	P.J.W. Toonen
Gegevens 2020	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	Directeur- bestuurder 1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	123.962
Beloningen betaalbaar op termijn	22.990
Bezoldiging 2020	146.952
<i>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2020</i>	<i>147.000</i>
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedragen	N.v.t.
Bezoldiging	
Bedrag overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	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	141.991
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2019</i>	<i>142.000</i>

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 2020 een bezoldiging boven het individuele Wnt-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 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	R. Krol	A.D. Wajer	T.J.C.M. Broekman
Gegevens 2020				
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging 2020	11.300	10.213	9.850	10.062
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2019</i>	<i>14.700</i>	<i>14.700</i>	<i>14.700</i>	<i>14.700</i>
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging				
Bedrag overschrijding en 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 2019				
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	4/10 - 31/12	1/6 - 31/12
Bezoldiging 2019	10.900	9.500	2.375	5.542
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2019	<i>14.200</i>	<i>14.200</i>	<i>3.424</i>	<i>8.325</i>

bedragen x € 1	J.A.M. Vreeswijk	J.A.M. Vreeswijk	G.J. Osinga	E. van Sluis-Barto
Gegevens 2020				
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging 2020	16.389	-	-	-
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2019</i>	<i>22.050</i>	-	-	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging				
Bedrag overschrijding en 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 2019				
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	N.v.t.	1/1 - 31/05	1/1 - 30/09
Bezoldiging 2019	15.455	-	4.542	7.603
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2019	<i>21.300</i>	-	<i>5.875</i>	<i>10.621</i>



18. ENKELVOUDIGE JAARREKENING TI

18.1. ENKELVOUDIGE BALANS TI 31-12-2020

Activa

	31-12-2020	31-12-2019
VASTE ACTIVA		
1 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.417.974	1.382.437
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.417.974	1.382.437
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	469.169.705	428.928.773
2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	7.656.834	4.942.372
2.3 Niet-DAEB in exploitatie	53.640.272	50.295.325
2.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	0	0
2.5 Onroerende en roerende zaken VoV	37.981.806	36.108.239
Totaal vastgoedbeleggingen	568.448.617	520.274.709
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	1.236
3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.186.598	11.821.648
3.3 Latente belastingvordering OG leningen	33.741	30.069
3.4 Latente belastingvordering extendible lening	1.111.655	626.788
3.5 Latente belastingvordering verkoop	0	0
3.6 Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel	0	0
3.7 Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	3.333.000	3.667.000
Totaal financiële vaste activa	17.666.230	16.146.741
Totaal vaste activa	587.532.821	537.803.886
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	3.555.879	4.102.745
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	55.788	49.028
5.2 Vordering op groepsmaatschappij	846.946	1.058.239
5.3 Overige vorderingen	109.998	74.707
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	482.627	21.696
5.5 Overlopende activa	465.393	316.729
Totaal vorderingen	1.960.752	1.520.400
6. LIQUIDE MIDDELEN	8.177.513	5.365.879
Totaal vlottende activa	13.694.144	10.989.024
TOTAAL	601.226.965	548.792.910



Passiva

	31-12-2020	31-12-2019
7. EIGEN VERMOGEN		
7.1 Herwaarderingsreserve	318.342.070	283.141.767
7.2 Overige reserves	84.026.255	84.737.530
7.3 Resultaat boekjaar	38.587.449	34.489.028
Totaal eigen vermogen	<u>440.955.774</u>	<u>402.368.325</u>
8. VOORZIENINGEN		
8.1 Voorziening onrendabele top	239.685	1.916.514
8.2 Voorziening deelneming	0	0
8.3 Overige voorzieningen	78.559	78.485
8.4 Voorziening latente belastingverplichting	0	0
8.5 Voorziening latent opwaarderingspotentieel	0	0
Totaal voorzieningen	<u>318.244</u>	<u>1.994.999</u>
9. LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1 Leningen kredietinstellingen	107.197.111	95.810.222
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	35.126.362	33.996.180
9.3 Overige schulden	5.795.604	4.119.202
Totaal langlopende schulden	<u>148.119.077</u>	<u>133.925.604</u>
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	8.714.295	7.703.365
10.2 Overige schulden	1.266	795
10.3 Schulden aan leveranciers	1.003.000	620.040
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	350.234	565.076
10.5 Vennootschapsbelasting	0	0
10.6 Overlopende passiva	1.765.075	1.614.706
Totaal kortlopende schulden	<u>11.833.870</u>	<u>10.503.982</u>
TOTAAL	601.226.965	548.792.910



18.2. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL 2020 (RJ 645)

	Referentie	2020	2019
Huuropbrengsten	1	23.272.806	22.897.677
Opbrengsten servicecontracten	2	636.762	672.232
Lasten servicecontracten	3	-636.762	-672.232
Overheidsbijdragen	4	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5	-1.330.259	-731.247
Lasten onderhoudsactiviteiten	6	-5.788.041	-5.252.547
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7	-4.722.871	-4.464.014
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		11.431.635	12.449.869
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	12.100.140	9.953.585
Toegerekende organisatiekosten	9	-56.962	-114.897
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9	-7.089.273	-6.404.121
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		4.953.905	3.434.567
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10	-4.219.898	-5.022.310
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10	31.568.356	29.586.683
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10	837.302	643.537
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		28.185.760	25.207.910
Opbrengst overige activiteiten	11	101.867	100.884
Kosten overige activiteiten	11	-218.327	-146.159
Netto resultaat overige activiteiten		-116.460	-45.275
Overige organisatiekosten	12	-1.978.247	-1.835.444
Leefbaarheid	13	-170.042	-238.078
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	14	-1.837.262	-1.748.412
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	15	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16	395.379	351.959
Rentelasten en soortgelijke kosten	17	-2.288.125	-2.804.903
Saldo financiële baten en lasten		-3.730.008	-4.201.356
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		38.576.543	34.772.193
Belastingen	18	-1.354.044	-2.564.162
Resultaat deelnemingen	19	1.364.950	2.280.997
RESULTAAT NA BELASTINGEN		38.587.449	34.489.028

18.3. ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2020

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	23.513.612	22.898.807
Ontvangsten vergoedingen	85.394	91.937
Overheidsontvangsten	-	1.279.593
Overige bedrijfsontvangsten	703.732	707.241
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-
Saldo ingaande kasstroom	24.302.738	24.977.578
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	3.588.772	3.033.196
Onderhoudsuitgaven	4.582.444	3.902.439
Overige bedrijfsuitgaven	3.026.494	3.823.865
Betaalde interest	2.200.174	2.833.075
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	3.383.136	1.316.039
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	35.546	36.563
Vennootschapsbelasting	2.468.495	6.455.066
Saldo uitgaande kasstroom	19.285.061	21.400.243
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.017.677	3.577.335
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	12.201.600	9.968.256
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	1.220	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	12.202.820	9.968.256
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	18.370.612	8.572.792
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	159.515	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	6.842.566	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.761.486	1.515.353
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	35.538	132.010
Verwerving van materiële vaste activa	27.169.717	10.220.155
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-14.966.897	-251.899
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	333.000	667.000
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	4.072	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	337.072	667.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.629.825	415.101
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	20.000.000	14.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstroom	20.000.000	14.000.000
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	7.703.379	14.892.723
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	7.703.379	14.892.723
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.296.621	-892.723
Toename/afname van geldmiddelen	2.684.473	3.099.713
Wijziging kortgeld	127.161	58.138
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.365.879	2.208.028
Geldmiddelen aan het einde van de periode	8.177.513	5.365.879
Toename (afname) van geldmiddelen	2.811.634	3.157.851

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 10.6).

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 2020

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde per 01-01-2020	2.525.768
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2020	-1.469.855
Beginstand per 01-01-2020	1.055.913
<i>Mutaties 2020</i>	
Investeringen	153.082
Afschrijvingen	-118.057
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2020	2.678.850
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2020	-1.587.912
Eindstand per 31-12-2020	1.090.938
	Automatisering
Aanschaffingswaarde per 01-01-2020	770.987
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2020	-484.451
Beginstand per 01-01-2020	286.536
<i>Mutaties 2020</i>	
Investeringen	96.889
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-98.335
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2020	867.876
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2020	-582.786
Eindstand per 31-12-2020	285.090
	Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde per 01-01-2020	106.797
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2020	-72.098
Beginstand per 01-01-2020	34.699
<i>Mutaties 2020</i>	
Investeringen	15.926
Afschrijvingen	-12.892
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2020	122.723
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2020	-84.990
Eindstand per 31-12-2020	37.733

	Wagenpark
Aanschaffingswaarde per 01-01-2020	93.128
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2020	-87.839
Beginstand per 01-01-2020	5.289
<i>Mutaties 2020</i>	
Investerings	0
Afschrijvingen	-1.076
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2020	93.128
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2020	-88.915
Eindstand per 31-12-2020	4.213
	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie
Aanschaffingswaarde per 01-01-2020	3.496.680
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2020	-2.114.243
Beginstand per 01-01-2020	1.382.437
<i>Mutaties 2020</i>	
Investerings	265.897
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-230.360
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2020	3.762.577
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2020	-2.344.603
Eindstand per 31-12-2020	1.417.974

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

2.1 en 2.3 Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2020

	2.1 DAEB	2.3 niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde per 01-01-2020	187.291.774	34.639.433	221.931.207
Cumulatieve waardeveranderingen per 01-01-2020	241.636.999	15.655.892	257.292.891
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01-2020	428.928.773	50.295.325	479.224.098
Investerings			
Nieuwbouw	14.173.033	0	14.173.033
Terugkoop	249.999	385.474	635.473
Samenvoeging	0	0	0
Overige investeringen	191.882	410	192.293
Overnames / nieuwe consolidatie	6.742.968	0	6.742.968
Desinvesteringen			
Sloop	0	0	0
Defenitief verkocht	-737.128	-325.914	-1.063.042
Naar verkoopvoorraad	-801.049	-198.145	-999.194
Samenvoeging	0	0	0
Reguliere desinvesteringen	-2.757	0	-2.757
Herwaardering	27.954.127	3.614.229	31.568.356
Desinvesteringen herwaardering	-1.614.820	-106.090	-1.720.910
Naar verkoopvoorraad waardevermindering	-1.959.501	-25.017	-1.984.518
Waardeverminderingen	-3.955.822	0	-3.955.822
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Herclassificaties aanschafwaarde	0	0	0
Herclassificaties marktwaarde	0	0	0
Totaal mutaties	40.240.932	3.344.947	43.585.879
Cumulatieve aanschafwaarde per 31-12-2020	207.108.723	34.501.258	241.609.982
Cumulatieve waardeveranderingen per 31-12-2020	262.060.982	19.139.014	281.199.995
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2020	469.169.705	53.640.272	522.809.977
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2020	248.283.877	44.461.456	292.745.333

2.2 en 2.4 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2020

	2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	2.4 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling
Cumulatieve investeringen per 01-01-2020	7.554.337	0
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01-2020	-4.528.479	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01-2020	1.916.514	0
Beginstand per 01-01-2020	4.942.372	0
Mutaties 2020		
Investerings/geriefsverbeteringen	18.829.066	0
Mutaties onrendabele top	-4.220.564	0
Desinvesteringen	0	0
Herclassificaties	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	-14.173.033	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	3.955.822	0
Voorziening onrendabele investeringen	-1.676.829	0
Cumulatieve investeringen per 31-12-2020	12.210.370	0
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12-2020	-4.793.221	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12-2020	239.685	0
Eindstand per 31-12-2020	7.656.834	0

2.5 Onroerende en roerende zaken VoV

Historische kostprijs	
Herwaarderung	
Beginstand	
Waardeverandering bestaande contracten	
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	
Af: Terug in verhuur	
Af: Definitief verkocht	
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	
Bij: Nieuwe contracten	
Historische kostprijs	
Herwaarderung	
Eindstand	

<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
16.223.496	16.557.342
19.884.743	18.173.017
36.108.239	34.730.359
3.389.998	2.767.298
82.916	81.475
-445.349	-1.098.735
-594.173	-187.750
-559.825	-184.408
0	0
15.431.526	16.223.496
22.550.280	19.884.743
37.981.806	36.108.239

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Andere deelnemingen

Deelname WoningNet

<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
1.236	1.236
1.236	1.236

3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)

13.186.598	11.821.648
------------	------------

3.3 Latente belastingvordering OG leningen

Beginsaldo
Mutatie
Eindsaldo

30.069	28.206
3.672	1.863
33.741	30.069

Betreft een latentie over het waardeverschil leningen o/g.
Het waardeverschil is ultimo 2020 € 159.443,-. De mutatie voor 2020 bedraagt € 8.725,-. De latentie bedraagt 25%.

3.4 Latente belastingvordering extendible lening

Beginsaldo
Mutatie
Eindsaldo

626.788	326.466
484.867	300.322
1.111.655	626.788

3.5 Latente belastingvordering verkoop

Beginsaldo
Mutatie
Eindsaldo

0	467.851
0	-467.851
0	0

3.6 Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel

Beginsaldo
Mutatie
Eindsaldo

0	387.121
0	-387.121
0	0

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

Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.
Af: Kortlopende deel aflossing komen boekjaar
Eindsaldo

3.667.000	4.000.000
-334.000	-333.000
3.333.000	3.667.000

4. VOORRADEN

4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop

Beginsaldo	4.102.745	3.303.032
Afboeking als gevolg van daadwerkelijke verkopen	-4.090.404	-3.113.903
Opboeking vanuit onroerende zaken in exploitatie	2.983.713	3.729.208
Opboeking vanuit onroerende en roerende zaken VoV	559.825	184.408
Eindsaldo	3.555.879	4.102.745

5. VORDERINGEN

5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	135.788	109.028
Voorziening dubieuze debiteuren	-80.000	-60.000
Totaal	55.788	49.028

Huurachterstanden langer dan 12 maanden

23.133 23.133

Vertrokken huurders

9.031 9.031

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	60.000	55.000
- ontvangen posten	14.204	19.460
- afgeboekte posten	-19.952	-23.262
Bij: toevoeging	25.748	8.802
Voorziening per 31 december	80.000	60.000

5.2 Vordering op groepsmaatschappij

Rente u.g. Veluwepoort Holding B.V.	0	327.000
Aflossingsverplichting lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	334.000	333.000
Nog te ontvangen vennootschapsbelasting	512.946	347.965
Vooruitbetaalde bedragen	0	50.274
Totaal	846.946	1.058.239

5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren	109.998	74.707
Totaal	109.998	74.707

5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Beginstand	21.696	-3.553.722
Betaalde vennootschapsbelasting 2017	0	1.173.112
Betaalde vennootschapsbelasting 2018	-720.635	2.890.000
Betaalde vennootschapsbelasting 2019	329.746	0
Betaalde vennootschapsbelasting 2020	2.687.745	2.441.055
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2016	0	-116.292
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2017	0	0
Vennootschapsbelasting Veluwepoort Parkeer B.V. 2020	-164.981	-197.903
Definitief berekende vennootschapsbelasting 2020	-1.670.944	-2.614.554
Totaal	482.627	21.696

5.5 Overlopende activa

Te verrekenen servicekosten	3.041	4.146
Subsidie energieprojecten	349.177	210.500
Diversen	113.175	102.083
Totaal	465.393	316.729

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.

	31-12-2020	31-12-2019
	8.177.310	5.365.676
	203	203
	8.177.513	5.365.879

7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserve **

Herwaarderingsreserve 1-1 MvA

Mutatie door herwaardering

Realisatie verkoop

Herwaarderingsreserve 31-12 MvA

	263.257.023	243.554.732
	34.149.587	23.163.186
	-1.614.820	-3.460.895
	295.791.790	263.257.023

Herwaarderingsreserve 1-1 VoV

Mutatie door herwaardering

Realisatie verkoop

Herwaarderingsreserve 31-12 VoV

	19.884.744	18.173.017
	-724.461	-476.286
	3.389.997	2.188.013
	22.550.280	19.884.744

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

7.2 Overige reserves

Beginsaldo

Mutatie door herwaardering MvA

Realisatie verkoop MvA

Mutatie door herwaardering VoV

Realisatie verkoop VoV

Jaarresultaat vorig jaar

Eindsaldo

	84.737.530	56.383.142
	-34.149.587	-23.163.186
	1.614.820	3.460.895
	724.461	476.286
	-3.389.997	-2.188.013
	34.489.028	49.768.406
	84.026.255	84.737.530

7.3 Resultaat boekjaar

Jaarresultaat

	38.587.449	34.489.028
--	-------------------	-------------------



8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening onrendabele top

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Beginsaldo	1.916.514	1.478.115
Dotaties	239.685	1.916.514
Onttrekkingen	-1.916.514	-1.478.115
Eindsaldo	<u>239.685</u>	<u>1.916.514</u>

Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2020 is korter dan 1 jaar.

8.2 Voorziening deelneming

Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)

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

8.3 Overige voorzieningen

Voorziening individueel loopbaanbudget

Beginsaldo	78.485	85.357
Dotatie	17.227	18.343
Onttrekking	-17.153	-25.215
Eindsaldo	<u>78.559</u>	<u>78.485</u>

8.4 Voorziening latente belastingverplichting

Latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening

Beginsaldo	0	0
Inhaal dotatie/onttrekking 2015	0	0
Dotatie/onttrekking 2016	0	0
Dotatie/onttrekking 2017	0	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>

Voorzieningen latente geamortiseerde lening

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

8.5 Voorziening latent opwaarderingspotentieel

Voorzieningen latente opwaarderingspotentieel

Beginsaldo	0	585.136
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	-585.136
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</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:

	31-12-2020	31-12-2019
Beginsaldo	95.810.222	89.416.282
Aflossingsverplichting lopend jaar	703.365	692.723
Aflossingsverplichting lopend jaar ineens	7.000.000	14.200.000
Amortisatie extendible lening € 5.000.000,-	101.198	97.305
Nieuwe leningen	20.000.000	14.000.000
Aflossingen	-7.703.379	-14.892.723
Aflossingsverplichting komend jaar	-714.295	-703.365
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	-8.000.000	-7.000.000
Eindsaldo	<u>107.197.111</u>	<u>95.810.222</u>
<u>Waarvan:</u>		
Leningen met een restant looptijd > 5 jaar	56.068.707	56.068.707

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 2020 uitstaande leningen bedraagt 1,92% (2019: 2,33%)

De gemiddelde looptijd van de per 31 december 2020 uitstaande leningen bedraagt 11,0 jaar (2019: 12,0)

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 marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2020 € 131,0 miljoen (per 31 december 2019 €115,3 miljoen).

9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden

	31-12-2020	31-12-2019
Beginstand	33.996.180	33.195.176
Waardeverandering bestaande contracten	2.552.696	2.123.761
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	-1.422.514	-1.322.757
Bij: Nieuwe contracten	0	0
Eindstand	<u>35.126.362</u>	<u>33.996.180</u>

9.3 Overige schulden

Embedded derivaat

Beginstand	4.119.202	2.370.790
Mutatie	1.676.402	1.748.412
Eindstand	<u>5.795.604</u>	<u>4.119.202</u>

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend jaar	714.295	703.365
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	8.000.000	7.000.000
Totaal	8.714.295	7.703.365

10.2 Overige schulden

	1.266	795
--	-------	-----

10.3 Schulden aan leveranciers

	1.003.000	620.040
--	-----------	---------

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	184.890	373.111
Loonheffing	63.889	70.742
Sociale lasten	30.275	31.460
Pensioenpremies	71.180	89.763
Totaal	350.234	565.076

10.5 Vennootschapbelasting

Beginstand	0	0
Betaalde vennootschapsbelasting	0	0
Definitief berekende vennootschapsbelasting 2020	0	0
Totaal	0	0

10.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen o/g	1.143.408	1.156.655
Huurders vooruitontvangen huur	242.729	218.259
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	-54.227	-43.971
Controle jaarrekening en VPB aangifte	58.593	106.868
Waarborgsommen	29.669	25.597
Overuren/verlofuren tegoed	126.459	102.027
Nagekomen kosten inzake vorig jaar	218.444	57.731
Diversen	0	-8.460
Totaal	1.765.075	1.614.706

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:

Aangegane verplichtingen

Voor het realiseren van nieuwbouw:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Vervangende nieuwbouw Linden-/Liguster-/Tijmlaan	0	219.896
Pionier Zeewolde	0	390.638
De Buntwal Nijkerkerveen	0	1.486.894
De Stegen Heijmans	0	5.359.788
De Stegen Van de Mheen	478.057	0
De Stegen De Bunte	2.038.353	0
Nijkerkerveen Centrum	790.041	0
Het Erf Woonpark Hoevelaken	6.414.664	0
Aangegane verplichtingen inzake onderhoud	0	60.160

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 2020 niet. Derhalve is ultimo 2020 geen voorziening gevormd.

In december 2020 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 105,9% (2019: 113,2%). 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 2020 bedraagt dit obligo € 4,45 miljoen (31 december 2019: € 3,97 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.

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.

Heffing Saneringsfonds

WSN zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 1.455.748,- moeten afdragen aan door het WSW opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

4.446.951

3.971.140



19.3. TOELICHTING FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2020

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto huur		
Woningen en woongebouwen	23.255.909	22.706.585
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	209.419	296.196
	<u>23.465.328</u>	<u>23.002.781</u>
Af: huurderving		
Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)	-144.987	-92.756
Wegens oninbaarheid	-27.094	-9.933
Bijdrage huurgewenning	-20.441	-2.415
	<u>-192.522</u>	<u>-105.104</u>
	<u>23.272.806</u>	<u>22.897.677</u>
De verandering van de huuropbrengst ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk te verklaren door:		
De algemene huurverhoging per 1 juli	377.000	260.000
Harmonisatie huur bij mutatie	23.000	60.000
Het in exploitatie komen van nieuwbouw	315.000	572.000
Het slopen van woningen	-	-78.000
Mutaties door verkoop	-215.000	-128.000
Leegstand	-49.000	-24.000
Terugkopen in de verhuur	11.000	36.000
De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:		
Gemeente Nijkerk	23.171.577	22.897.677
Gemeente Zeewolde	101.229	0
De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:		
Woningen	0	20.878.920
Bedrijfsonroerend goed	0	35.883
Maatschappelijk vastgoed	0	117.551
Intramuraal zorgvastgoed	0	1.584.420
Parkeergelegenheid	0	113.234
Overig	0	167.669
	<u>0</u>	<u>22.897.677</u>
2. Opbrengsten servicecontracten		
Te ontvangen servicecontracten		
Inzake leveringen en diensten	711.405	719.347
Af: te verrekenen met huurders	-54.227	-43.971
Subtotaal	<u>657.178</u>	<u>675.376</u>
Af: servicecontracten derving		
Wegens leegstand en oninbaar	-20.416	-3.144
	<u>636.762</u>	<u>672.232</u>
3. Lasten servicecontracten	<u>-636.762</u>	<u>-672.232</u>
4. Overheidsbijdragen	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Adm. vergoeding servicekosten	14.803	18.771
Beheeractiviteiten	-8.202	0
Overige directe exploitatielasten	-58.070	-37.509
Toegerekende organisatiekosten	-1.278.790	-712.509
	<u>-1.330.259</u>	<u>-731.247</u>



	2020	2019
6. Lasten onderhoudsactiviteiten		
<i>Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:</i>		
Service onderhoud	-406.469	-489.288
Mutatie onderhoud	-59.182	-150.942
Geriefsverbeteringen (< 10.000)	0	-68.465
Liften	-80.696	-86.377
Cv	-403.850	-405.565
Overige contractonderhoud	-40.523	-46.874
Dakgoot/rioolontstoppingscontract	-51.127	-50.316
Legionella	-11.982	-19.986
Asbest	0	-24.519
Vuilafvoer	-4.686	-4.105
Exploitatiekosten auto	-12.133	-18.129
Verbruik materiaal	-88.750	-99.863
Gereedschappen	-211	0
Onderhoudskosten strategische posities	0	-1.971
Toegerekende organisatiekosten overig onderhoud	-1.220.861	-1.390.321
	-2.380.470	-2.856.719
<i>Planmatig onderhoud</i>		
Planmatig onderhoud regulier	-2.942.793	-2.106.468
Planmatig onderhoud in NPO	-464.778	-289.360
Strategische verbeteringen	0	0
	-5.788.041	-5.252.547
7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	-1.183.848	-1.160.486
Verzekeringen	-121.403	-102.888
Verhuurderheffing	-3.383.136	-3.180.227
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-34.484	-20.413
	-4.722.871	-4.464.014
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	12.500.970	10.215.908
Af: kosten verkoop	-400.831	-262.323
Toegerekende organisatie kosten	-56.962	-114.897
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	12.043.178	9.838.688
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.089.273	-6.404.121
	4.953.905	3.434.567

	2020	2019
10. Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Afwaardering grondpositie	-160.860	0
Onrendabele top nieuwbouwprojecten:		
Dotaties	-4.860.726	-5.572.775
Terugname	640.828	550.465
	-4.219.898	-5.022.310
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	31.568.356	29.586.683
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</i>		
Vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde	3.389.997	2.767.298
Waardeverandering verplichting VoV	-2.552.695	-2.123.761
	837.302	643.537
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</i>	0	0
11. Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	101.867	100.884
Kosten overige activiteiten	-218.327	-146.159
	-116.460	-45.275
12. Overige organisatiekosten		
Saneringssteun	0	0
Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties(AW)	-20.362	-23.043
Contributie Aedes	-26.233	-24.472
Kosten RvC	-84.647	-112.786
Kosten externe controle	-59.075	-132.881
Toegerekende organisatiekosten	-1.787.930	-1.542.262
	-1.978.247	-1.835.444
	2020	2019
Honorarium accountant:		
- onderzoek van de jaarrekening	-41.997	-107.670
- andere controleopdrachten	0	-14.059
- adviesdiensten op fiscaal terrein	-17.079	-8.350
- andere niet-controlediensten	0	-2.802
	-59.076	-132.881



	2020	2019
13. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdragen	-11.206	-18.837
Toegerekende organisatiekosten	-158.836	-219.241
	-170.042	-238.078
14. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen		
Waardeverandering embedded derivaat	-1.676.402	-1.748.412
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	69.963	46.871
Opbrengsten op overige vorderingen	325.416	305.088
	395.379	351.959
17. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-2.106.606	-2.432.710
Borgstellingsvergoeding WSW	-19.433	-32.937
Mutatie embedded derivaat en amortisatie extendible lening	-101.198	-97.305
Kosten betalingsverkeer	-60.888	-241.951
	-2.288.125	-2.804.903
18. Belastingen		
Commercieel resultaat voor VPB	38.576.543	34.772.193
Bij:	2.636.682	3.722.191
Fiscale correctie mutatie embedded derivaat	1.676.402	1.748.412
Fiscaal afschrijvingen t.d.v. exploitatie	20.173	208.629
Fiscaal verbetering in plaats van onderhoud	0	136.646
Fiscaal geen voorziening onderhoud	26.822	26.296
Fiscaal correctie waardeverandering MVA	0	0
Fiscaal correctie extendible lening	101.198	97.305
Fiscaal hoger verkoopresultaat vastgoed in exploitatie	620.287	-2.514.044
Fiscale opwaardering naar hogere WOZ-waarden	191.800	4.018.946
	2020	2019
Af:	-28.865.835	-25.314.752
Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie	-280.931	-157.905
Fiscaal geen voorziening loopbaanontwikkeling	-74	-6.872
Fiscaal vrijval leningen o/g	-8.842	-8.725
Fiscaal correctie waardeverandering MVA	-28.024.899	-25.141.250
Fiscaal verlies op grondruil	-217.196	0
Fiscaal verwerking heffingsvermindering in mva io	-120.000	0
Fiscaal lager te activeren rente op mva io	-28.378	0
Fiscaal toerekening algemene kosten op mva io	-185.515	0
Extracomptabele correcties	-5.623.614	-2.681.418
Bij: beperkt aftrekbare kosten	12.006	6.370
Bij: niet aftrekbare saneringsbijdrage	0	0
Bij: ATAD-renteaftrekbeperking	0	0
Af: Dotatie HIR	-5.631.262	-2.677.967
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-4.358	-9.821
Belastbaar bedrag	6.723.776	10.498.215
Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbare winst	6.723.776	10.498.215
Verschuldigde belasting	1.670.944	2.614.554



Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019:25%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst en verliesrekening is uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt: 3,5% (2019 7,4%).

Mutatie belastinglatenties:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
OG leningen	-3.672	-1.863
Extendible lening	-484.867	-300.322
Verkoop	0	467.851
Afschrijvingspotentieel	0	387.121
Onderhoudsvoorziening	0	0
Opwaarderingspotentieel	0	-585.136
Geamortiseerde lening	0	-85.234
Totaal mutatie belastinglatenties	<u>-488.539</u>	<u>-117.583</u>

Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren

Vennootschapsbelasting 2016	171.639	0
Vennootschapsbelasting 2017	0	-49.101
Vennootschapsbelasting 2018	0	116.292
Totaal correctie voorgaande jaren	<u>171.639</u>	<u>67.191</u>

Saldo belastinglast

	<u>1.354.044</u>	<u>2.564.162</u>
--	------------------	------------------

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0,4%	0,2%
Mutaties latenties	-1,3%	-0,3%
Niet gewaardeerde verschillen	-20,6%	-17,5%
Effectief belastingtarief	<u>3,5%</u>	<u>7,4%</u>

RESULTAAT DEELNEMINGEN

Resultaat Veluwepoort Holding B.V.

Resultaat deelnemingen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	1.364.950	2.280.997
	<u>1.364.950</u>	<u>2.280.997</u>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Bruto salarissen (incl. medewerkers BLNW)

Inhuur derden

Sociale lasten

Pensioenlasten

Totaal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	-1.880.313	-1.811.791
	-1.121.142	-666.958
	-295.294	-291.408
	-316.294	-268.648
	<u>-3.613.042</u>	<u>-3.038.805</u>

Eind 2020 had WSN 32,0 fte in dienst. Eind 2019 had WSN nog 31,0 fte in dienst. Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 32,06 fte in dienst. In 2019 gemiddeld: 30,8 fte.

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Afschrijvingen (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille

Huisvestingskosten

Overige personeelslasten

Algemene kosten

Totaal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	-230.360	-368.700
	-91.086	-77.933
	-157.036	-173.654
	-764.336	-741.406
	<u>-1.242.818</u>	<u>-1.361.693</u>

Toegerekende organisatiekosten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)

Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)

Overige activiteiten

Overige organisatiekosten

Leefbaarheid

Totaal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	-1.278.790	-712.509
	-1.249.503	-1.390.321
	0	0
	-317.269	-421.268
	-56.962	-114.897
	-6.571	0
	-1.787.931	-1.542.262
	-158.836	-219.241
	<u>-4.855.860</u>	<u>-4.400.498</u>



20. SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2020

20.1. GESCEIDEN BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA <i>(voor resultaatverdeling)</i>	Daeb 2020	Daeb 2019
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	469.169.705	428.928.773
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.920.581	17.663.649
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.656.834	4.942.372
Totaal van vastgoedbeleggingen	495.747.120	451.534.794
III Materiele Vaste Activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.417.974	1.382.437
	1.417.974	1.382.437
IV Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	68.607.175	61.591.144
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
3. Andere deelnemingen	-	-
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	1.145.396	656.857
6. Leningen u/g	8.872.000	10.209.000
7. Overige effecten	-	-
8. Overige vorderingen	-	-
Totaal van financiële vaste activa	78.624.571	72.457.001
Som der vaste activa	575.789.665	525.374.232
VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.131.926	3.356.040
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
3. Overige voorraden	-	-
Totaal voorraden	3.131.926	3.356.040
II Onderhanden projecten	-	-
III Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	49.936	43.681
2. Overheid	-	-
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	432.653	19.527
7. Overige vorderingen	109.998	74.707
8. Overlopende activa	454.240	329.821
Totaal van vorderingen	1.046.827	467.736
IV Effecten	-	-
V Liquide middelen	3.104.082	1.607.460
	3.104.082	1.607.460
Totaal van vlottende activa	7.282.835	5.431.236
Totaal van activa	583.072.500	530.805.468



PASSIVA (voor resultaatverdeling)

	Daeb 2020	Daeb 2019
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserves	318.342.070	283.141.767
2. Wettelijke en statutaire reserves	-	-
3. Overige reserves	84.026.255	84.737.530
4. Resultaat van het boekjaar	38.587.449	34.489.028
Totaal van eigen vermogen	440.955.774	402.368.325
D. EGALISATIEREKENING	-	-
E. VOORZIENINGEN		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	239.685	1.916.514
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
3. Overige voorzieningen	78.559	78.485
Totaal van voorzieningen	318.244	1.994.999
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	107.133.575	95.746.686
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
4. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.283.225	16.473.924
6. Overige schulden	5.795.604	4.119.202
Totaal van langlopende schulden	130.212.404	116.339.812
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	8.714.295	7.703.365
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	877.463	518.671
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekering	295.209	324.494
7. Schulden ter zake van pensioenen	-	-
8. Overige schulden	1.266	795
9. Overlopende passiva	1.697.845	1.555.007
Totaal van kortlopende schulden	11.586.078	10.102.332
Totaal van Passiva	583.072.500	530.805.468



20.2. GESCEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING DAEB 2020

WINST- EN VERLIESREKENING

	Daeb 2020	Daeb 2019
Huuropbrengsten	20.884.604	20.476.388
Opbrengsten servicecontracten	635.808	669.261
Lasten servicecontracten	-635.808	-669.261
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.057.388	-488.863
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.485.930	-4.960.181
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.415.629	-4.171.241
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	9.925.656	10.856.103
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	9.519.311	7.408.930
Toegerekende organisatiekosten	-9.951	-57.760
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.322.072	-4.392.663
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.187.288	2.958.507
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.219.898	-5.022.310
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.954.127	26.840.223
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	541.547	387.324
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.275.776	22.205.237
Opbrengst overige activiteiten	74.493	70.508
Kosten overige activiteiten	-218.327	-146.159
Netto resultaat overige activiteiten	-143.834	-75.651
Overige organisatiekosten	-1.940.958	-1.795.991
Kosten omtrent leefbaarheid	-169.017	-234.788
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	-1.837.262	-1.748.412
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	775.987	810.871
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.283.578	-2.785.626
Saldo financiële baten en lasten	-3.344.853	-3.723.167
Totaal van resultaat voor belastingen	32.790.058	30.190.250
Belastingen	-1.218.640	-2.307.745
Resultaat uit deelnemingen	7.016.031	0
Totaal van resultaat na belastingen	38.587.449	27.882.505

20.3. GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT DAEB 2020

	DAEB 2020	DAEB 2019
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	20.899.747	20.472.815
Ontvangsten vergoedingen	99.055	51.580
Overheidsontvangsten	-	1.244.694
Overige bedrijfsontvangsten	350.156	375.930
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	664.000	764.000
Saldo ingaande kasstroom	22.012.958	22.909.019
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	3.320.728	2.791.087
Onderhoudsuitgaven	4.263.494	3.603.551
Overige bedrijfsuitgaven	2.842.019	3.577.443
Betaalde interest	2.148.627	2.813.798
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	3.282.006	1.205.165
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	34.521	33.273
Vennootschapsbelasting	2.284.122	6.077.145
Saldo uitgaande kasstroom	18.175.517	20.101.462
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.837.441	2.807.557
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	9.855.664	7.449.537
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	1.220	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-2.123.886
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	9.856.884	5.325.651
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	18.370.612	8.572.177
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	159.011	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	6.842.566	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	553.878	362.757
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	32.539	105.402
Verwerving van materiële vaste activa	25.958.606	9.040.336
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-16.101.722	-3.714.685
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	1.337.000	1.357.000
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	4.072	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	1.341.072	1.357.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.760.650	-2.357.685
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	20.000.000	14.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstroom	20.000.000	14.000.000
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	7.703.379	14.892.723
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	7.703.379	14.892.723
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.296.621	-892.723
Toename/afname van geldmiddelen	1.373.412	-442.851
Wijziging kortgeld	123.210	53.426
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.607.460	1.996.885
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.104.082	1.607.460
Toename (afname) van geldmiddelen	1.496.622	-389.425



20.4. GESCEIDEN BALANS NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Niet-Daeb 2020	Niet-Daeb 2019
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	53.640.272	50.295.325
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.061.225	18.444.590
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	72.701.497	68.739.915
III Materiele Vaste Activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
	-	-
IV Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.186.598	11.821.648
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	3.333.000	3.667.000
7. Overige effecten	-	-
8. Overige vorderingen	-	-
Totaal van financiële vaste activa	16.520.834	15.489.884
Som der vaste activa	89.222.331	84.229.799
VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	423.953	746.705
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
3. Overige voorraden	-	-
Totaal voorraden	423.953	746.705
II Onderhanden projecten	-	-
	-	-
III Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	5.852	5.347
2. Overheid	-	-
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	846.946	1.058.239
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	49.974	2.169
7. Overige vorderingen	-	-
8. Overlopende activa	11.153	-13.092
Totaal van vorderingen	913.925	1.052.663
IV Effecten	-	-
	-	-
V Liquide middelen	5.073.431	3.758.419
	5.073.431	3.758.419
Totaal van vlottende activa	6.411.309	5.557.787
Totaal van activa	95.633.640	89.787.586



PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Niet-Daeb 2020	Niet-Daeb 2019
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserves	26.323.043	21.302.048
2. Wettelijke en statutaire reserves	-	-
3. Overige reserves	35.268.101	33.682.573
4. Resultaat van het boekjaar	7.016.031	6.606.523
Totaal van eigen vermogen	68.607.175	61.591.144
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	63.536
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	8.872.000	10.209.000
4. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.843.137	17.522.256
6. Overige schulden	-	-
Totaal van langlopende schulden	26.778.673	27.794.792
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	-	-
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	125.537	101.369
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekering	55.025	240.583
7. Schulden ter zake van pensioenen	-	-
8. Overige schulden	-	-
9. Overlopende passiva	67.230	59.698
Totaal van kortlopende schulden	247.792	401.650
Totaal van Passiva	95.633.640	89.787.586

20.5. GESCEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING NIET-DAEB 2020

WINST- EN VERLIESREKENING

	Niet-Daeb 2020	Niet-Daeb 2019
Huuropbrengsten	2.388.203	2.421.289
Opbrengsten servicecontracten	955	2.971
Lasten servicecontracten	-955	-2.971
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-272.871	-242.384
Lasten onderhoudsactiviteiten	-302.111	-292.366
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-307.242	-292.773
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	1.505.979	1.593.766
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	2.580.829	2.544.655
Toegerekende organisatiekosten	-47.011	-57.137
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.767.201	-2.011.458
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	766.617	476.060
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.614.229	2.746.460
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	295.755	256.213
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.909.984	3.002.673
Opbrengst overige activiteiten	27.374	30.376
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	27.374	30.376
Overige organisatiekosten	-37.289	-39.453
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.025	-3.290
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	283.392	305.088
Rentelasten en soortgelijke kosten	-668.547	-783.277
Saldo financiële baten en lasten	-385.155	-478.189
Totaal van resultaat voor belastingen	5.786.485	4.581.943
Belastingen	-135.404	-256.417
Resultaat uit deelnemingen	1.364.950	2.280.997
Totaal van resultaat na belastingen	7.016.031	6.606.523



20.6. GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB 2020

	Niet-DAEB 2020	Niet-DAEB 2019
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	2.607.105	2.425.992
Ontvangsten vergoedingen	-6.901	40.358
Overheidsontvangsten	-	34.899
Overige bedrijfsontvangsten	26.576	28.310
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	280.000	303.000
Saldo ingaande kasstroom	2.906.780	2.832.559
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	268.044	242.109
Onderhoudsuitgaven	318.950	298.888
Overige bedrijfsuitgaven	184.475	246.422
Betaalde interest	668.547	783.277
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	101.130	110.874
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.025	3.290
Vennootschapsbelasting	184.373	377.921
Saldo uitgaande kasstroom	1.726.544	2.062.781
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.180.236	769.778
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.345.936	2.518.719
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	-	-
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	2.345.936	4.642.605
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	615
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	504	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.207.608	1.152.596
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	2.999	26.608
Verwerving van materiële vaste activa	1.211.111	1.179.819
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	1.134.825	3.462.786
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	333.000	667.000
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	333.000	667.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.467.825	4.129.786
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstroom	-	-
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	1.337.000	1.357.000
Saldo uitgaande kasstroom	1.337.000	1.357.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.337.000	-1.357.000
Toename/afname van geldmiddelen	1.311.061	3.542.564
Wijziging kortgeld	3.951	4.712
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.758.419	211.143
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.073.431	3.758.419
Toename (afname) van geldmiddelen	1.315.011	3.547.276

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 2020**Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020;
3. het geconsolideerde en enkelvoudige kasstroomoverzicht 2020;
4. 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 2020 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 waarderinggrondslag 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 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- verslag van het bestuur (hoofdstuk 1)
- verslag Raad van Commissarissen (hoofdstuk 2)
- het volkshuisvestelijk verslag (hoofdstuk 3 tot en met 7);
- 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 36 en 36a 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 artikel 17 van de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met 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 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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, 25 juni 2021
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	32	43	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	5	6	1
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	2	12	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	3	0
Totaal	39	64	1

Toewijzingen tweepersoonshuishoudens	≤ kwaliteits- kortingsgrens	> kwaliteits- kortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	4	19	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	1	14	1
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	6	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	1	11	0
Totaal	6	50	1

Toewijzingen drie- en meerpersoonshuishoudens	≤ kwaliteits- kortingsgrens	> kwaliteits- kortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	10	8
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	2	9	3
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	0	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
Totaal	2	19	11

Bijlage 2: Toelichting op de gebruikte afkortingen

Aw	Autoriteit woningcorporaties
BCA-polis	Bestuurders en Commissarissen Aansprakelijkheid
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)
GWV	Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken
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