



WONINGSTICHTING NIJKERK

WSN

Jaarverslag 2022

Altijd dichtbij
onze huurders



JAARVERSLAG 2022

WONINGSTICHTING NIJKERK

Nijkerk, 23-05-2023

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.

WOORD VOORAF

Met dit jaarverslag leggen wij verantwoording af aan interne en externe stakeholders over onze activiteiten, bestede middelen en behaalde prestaties in 2022. 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

2022 was het vierde 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 2022. 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. WSN IN PERSPECTIEF	9
2.1 ALGEMEEN	9
2.2 REGIONALE ONTWIKKELINGEN	10
2.3 ONZE ORGANISATIE	12
2.4 BOD EN PRESTATIEAFSPRAKEN	14
3. WAARDERING	17
4. FINANCIËEL & RISICOBELEID	19
5. PLANBEWEGINGEN STRATEGISCHE VISIE	25
5.1 <i>AMBITIE 1: 'WE ONTWIKKELEN ONS TOT HYBRIDE DIENSTVERLENER'</i>	25
5.2 <i>AMBITIE 2: 'WE BOUWEN VERDER AAN EEN PASSENDE, TOEKOMSTGERICHTE WONINGPORTFOLIO'</i>	28
5.3 <i>AMBITIE 3: 'WE (BLIJVEN) ONTWIKKELEN ONS DOOR ALS BETROKKEN NETWERKER'</i>	33
5.4 <i>AMBITIE 4: 'WE LEGGEN ONZE MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE HELDER UIT'</i>	33
5.5 <i>AMBITIE 5: 'WE NEMEN ALS ANTICIPERENDE ORGANISATIE ONZE OPGAVES BIJ DE KOP'</i>	34
6. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	35
7. VERKLARING BESTEDING MIDDELEN	43
8. JAARREKENING 2022	44
9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	45
9.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022	45
9.2 WINST- EN VERLIESREKENING 2022 FUNCTIONEEL MODEL (RJ 645)	47
9.3 KASSTROOMOVERZICHT GECONSOLIDEERD 2022.....	48
10. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING	49
ACTIVITEITEN	49
GROEPSVERHOUDINGEN	49
STELSELWIJZIGINGEN	49
SCHATTINGSWIJZIGINGEN	49
PRESENTATIEWIJZIGINGEN	49
OORDELEN EN SCHATTINGEN	49
CONSOLIDATIE.....	49
VERBONDEN PARTIJEN.....	50
TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT	50
GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB.....	50
CONTINUÏTEIT	52
11. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA	53
11.1 GRONDSLAGEN ACTIVA.....	53
11.1.1 <i>Algemeen</i>	53
11.1.2 <i>Vergelijking met voorgaand jaar</i>	53
11.1.3 <i>Immateriële vaste activa</i>	53
11.1.4 <i>Materiële vaste activa</i>	53
11.1.5 <i>Vastgoedbeleggingen</i>	54
11.1.6 <i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	61
11.1.7 <i>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</i>	61
11.1.8 <i>Financiële vaste activa</i>	61
11.1.9 <i>Vorraden</i>	63
11.1.10 <i>Onderhanden projecten</i>	64
11.1.11 <i>Vorderingen</i>	64
11.1.12 <i>Effecten (opgenomen onder vlottende activa)</i>	64
11.1.13 <i>Liquide middelen</i>	64
11.2 GRONDSLAGEN PASSIVA	64
11.2.1 <i>Eigen vermogen</i>	64



11.2.2	Voorzieningen.....	65
12.2.3	Langlopende schulden.....	66
11.2.4	Kortlopende schulden.....	67
11.2.5	Afgeleide financiële instrumenten (derivaten).....	67
11.2.6	Operational leasing.....	67
12	GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	67
	ALGEMEEN	67
	BEDRIJFSOPBRENGSTEN.....	68
	BEDRIJFSLASTEN.....	69
	WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE.....	70
	RESULTAAT DEELNEMINGEN	70
	BELASTINGEN	70
13	GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT	71
14	FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEHEERSING	72
15	TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022.....	74
	MATERIËLE VASTE ACTIVA	74
	VASTGOEDBELEGGINGEN	76
	FINANCIËLE VASTE ACTIVA.....	78
	VLOTTENDE ACTIVA	79
	VOORZIENINGEN	80
	LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN.....	80
	NIET UIT BALANS BLIKKENDE VERPLICHTINGEN	82
	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	83
16	TOELICHTING GECONSOLIDEERDE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2022.....	84
17	TOELICHTING VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS	90
17.1	BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN.....	90
18	ENKELVOUDIGE JAARREKENING TI.....	94
18.1	ENKELVOUDIGE BALANS TI 31-12-2022	94
18.2	ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL 2022.....	96
18.3	ENKELVOUDIG KASTROOMOVERZICHT 2022.....	97
19	TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING	98
19.1	ALGEMENE TOELICHTING	98
19.2	TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022	99
19.3	TOELICHTING FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2022.....	107
20	SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2022	112
20.1	GESCHEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2022	112
20.2	GESCHEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING 2022	114
20.3	GESCHEIDEN KASTROOMOVERZICHT 2022.....	115
21	ONDERTEKENING.....	116
22	OVERIGE GEGEVENS	117
23	BIJLAGEN	118
23.1	BIJLAGE 1: INKOMENSAFHANKELIJKE TOEWIJZING GEREGULEERDE WONINGEN	118
23.2	BIJLAGE 2: TOELICHTING OP DE GEBRUIKTE AFKORTINGEN	119

1. VERSLAG VAN HET BESTUUR

Voorwoord

2022 was in veel opzichten een turbulent jaar. De inval van Rusland in Oekraïne deed de energieprijzen en inflatie ongekend stijgen. Hoewel de Rijksoverheid maatregelen heeft genomen om stijgende energiekosten te beteugelen en inkomens sneller te laten stijgen, blijft (energie)armoede voor ons hoog op de agenda staan. De hoge inflatie en energieprijzen vragen om onze inzet op verduurzaming en armoedebestrijding verder te verstevigen.

De gestegen inflatie treft ook WSN. Gestegen kosten voor bouw, onderhoud en de stijgende rente leggen een beperking op onze investeringscapaciteit. Het voordeel van de afschaffing van de verhuurderheffing is hierdoor voor een belangrijk deel tenietgedaan. Gelukkig is WSN financieel gezond. Onze investeringsambities blijven onverminderd hoog.

Op 30 juni 2022 ondertekenden de minister van Vro, VNG, Woonbond en Aedes de Nationale prestatieafspraken (NPA). Deze afspraken zijn ons antwoord op de woningnood. Als uitvloeisel van de NPA heeft WSN met de collega corporaties van de Foodvalley¹ en de woningmarktregio Amersfoort geparticipeerd in de totstandkoming van woondeals. Met de woondeals willen de Rijksoverheid, provincie en gemeenten samen met onder meer de woningcorporaties een versnelling in de nieuwbouw realiseren.

De context waarin we deze versnelling willen realiseren was ook in 2022 complex. Hoge bouwkosten, gebrek aan locaties, regelgeving op het gebied van onder meer stikstof, gemeentelijke capaciteitstekorten, lange procedures, tekorten aan netwerkcapaciteit bij Liander en meer factoren, zorgen dat vertraging in projecten eerder regel dan uitzondering is. We laten ons hier niet door ontmoedigen. De gekozen richting in de woondeals is goed. Wij zetten alles op alles om zoveel mogelijk nieuwe sociale huurwoningen te realiseren.

Voorjaar 2022 konden we gelukkig afscheid nemen van de meeste maatregelen van de coronapandemie. We zijn blij dat we onze huurders dit jaar dan ook fysiek weer hebben kunnen ontmoeten met ook in 2022 klanttevredenheidscijfers om trots op te zijn!

Onderstaand volgt een weergave van de belangrijkste mijlpalen in 2022:

Organisatie breed

Afgelopen jaar is WSN gestart met een nieuw Koersplan als opvolger van het ondernemingsplan 'Altijd dichtbij'. Er zijn gesprekken gevoerd met de HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON), de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties om input voor onze nieuwe koers op te halen. Ook de medewerkers van WSN zijn bevroegd. Onze medewerkers zijn bij onze huurders langs geweest om onder het genot van een kop koffie en wat lekkers ook van hen te horen wat zij belangrijk vinden. De aldus verkregen input gaan we verwerken in ons nieuwe Koersplan 2023-2027. I.v.m. de wisseling van directeur-bestuurder zal het Koersplan in 2023 worden opgesteld en geïmplementeerd.

In 2022 hebben we ook nieuw duurzaamheidsbeleid opgesteld. Hierin verbinden we verduurzaming met de betaalbaarheid van de woonlasten van onze huurders. Investerings in duurzaamheid die helpen om de stijging van de energielasten van onze huurders te beperken, geven we voorrang. Verduurzaming beschouwen we als een fysieke en sociale transitie. Uit vele onderzoeken blijkt dat naast het energielabel van de woning het gedrag van mensen dé bepalende factor is in energiebesparing. In 2023 wordt het duurzaamheidsbeleid uitgelijnd met het Koersplan en kan het worden geïmplementeerd. In 2023 bezien we of en hoe we ook aan beïnvloeding van de gedragscomponent invulling kunnen geven.

Wonen

Wij blijven ons ontwikkelen tot een hybride dienstverlener, waarbij we onze service optimaliseren en op een toegankelijke manier ontsluiten, voor zowel zelfredzame als niet-zelfredzame bewoners. In 2022 hebben we daartoe onder meer onze kennisbank geactualiseerd en onze post gedigitaliseerd. Dat onze

¹ De Foodvalley bestaat uit vijf gemeenten binnen de provincie Gelderland: Nijkerk, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen. Daarnaast behoren Rhenen, Veenendaal en Renswoude tot de regio Foodvalley, maar deze gemeenten liggen in de provincie Utrecht.



dienstverlening op orde is blijkt uit onze klanttevredenheidscijfers. In de tweede helft van 2022 scoorden we gemiddeld een 8,1 op onze klantprocessen, ruim hoger dan onze doelstelling (7,0) en boven het gemiddelde in onze sector. Ook werden slechts zeer beperkt klachten ingediend door huurders en woningzoekenden.

We zijn ons ervan bewust dat een deel van onze huurders kwetsbaar is. De hoge inflatie en energiearmoede komen bij hen het hardst aan. Via onze klantcontacten vangen we signalen op die kunnen duiden op betalingsproblemen. 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. Hiermee kunnen we huurachterstanden bij inwoners van Nijkerk voorkomen door op tijd hulp te bieden. Daarnaast hebben we eind 2022 samen met de gemeente een fixteam opgericht dat kleine energiebesparende maatregelen uitvoert bij huurders met woningen met de slechtste energielabels.

WSN besteedt ook aandacht aan de woonomgeving en het welbevinden van haar huurders. Immers, persoonlijke of gezondheidsproblemen hebben ook hun weerslag op het welbevinden van mensen. Wij kunnen dit niet alleen. Vandaar dat wij nauw samenwerken met de gemeente Nijkerk waaronder de gebiedsteams en procesregisseurs veiligheid en met de politie, buurtbemiddeling en zorgpartners. Dit jaar organiseerden we twee keer onze Bistro on Tour onder de naam 'WSN dichtbij in je wijk'. We hebben Nijkerkerveen en De Terrassen bezocht samen met de gemeente Nijkerk, HON, Sigma en Buurtbemiddeling. Voor de bewoners van Spoorcamp I hebben wij een barbecue georganiseerd. Deze werd verzorgd door de leerlingen van Accent praktijkonderwijs.

In 2022 hebben we 304 woningen verhuurd waarvan 64 nieuwbouwwoningen. We bieden onze woningen aan voor een huur van 69% van de wettelijk toegestane maximale huurprijs, waarbij huren worden afgetopt op streefhuurklasse. WSN biedt haar woningen daarmee relatief goedkoop aan ten opzichte van collega corporaties. In 2023 gaan we ons huurbeleid beschouwen. We gaan verkennen of we kunnen sturen op woonlasten in plaats van (sec) op huurniveaus. We willen daarbij toewerken naar een toekomstbestendig huurbeleid waarbij de woonlasten voor onze huurders in balans zijn met de huurinkomsten die WSN nodig heeft om ook in de toekomst te kunnen blijven investeren in onder meer verduurzaming.

In 2022 heeft WSN 15 woningen verkocht. Hiermee genereren we niet alleen middelen om te kunnen investeren in nieuwe woningen. We bedienen ook de (lage) middeninkomens voor wie onze koopwoningen bereikbaar zijn. De woningen die we verkopen worden - net als voorgaande jaren - vooral verkocht aan (voormalige) inwoners van Nijkerk.

Vastgoed

In 2022 hebben we door nieuwbouw 64 woningen toegevoegd in de gemeente Nijkerk. Twee woningen hebben we vanuit een Koopgarantcontract teruggekocht en opnieuw in exploitatie genomen. Uit de bestaande voorraad zijn 13 woningen verkocht. Er zijn geen woningen gesloopt. Per saldo is onze voorraad met 53 woningen gegroeid. Hiermee heeft WSN voldaan aan de afgesproken netto toevoeging van 50 woningen uit de gemeentelijke Woonvisie. Bij in totaal 108 woningen zijn duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd. Ook ons eigen kantoor hebben we verder verduurzaamd en beschikt nu over energielabel A++. In de Aedes benchmark 2022 is het overall label op de drie vastgoed gerelateerde prestatievelden beschikbaarheid, duurzaamheid en onderhoud en verbetering opnieuw met de hoogste score beoordeeld (A). Natuurlijk zijn we hier blij mee!

Bedrijfsvoering

In 2022 zijn er relatief veel personeelwisselingen geweest bij de afdeling Bedrijfsvoering. Onder meer door deze personeelwisselingen hebben zich administratieve omissies voorgedaan die hebben geleid tot een moeizaam jaarrekening proces. Met extra en vereende krachten is het gelukt tijdig een goedgekeurde jaarrekening voor 2021 op te leveren, waarvoor de WSN-organisatie complimenten verdient! In 2022 is een verbeterplan opgesteld voor het proces jaarrekening en is de organisatie

aangepast, respectievelijk zijn de ontstane vacatures vervuld. Dit heeft geleid tot een goede start van het jaarrekening proces 2022 hetgeen vertrouwen biedt dat de ingezette verbeteringen doorzetten.

Samenwerking met de huurdersorganisatie

Onze samenwerking met HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON) verliep in 2022 stroef. Diverse ingrepen hadden onvoldoende effect. Op initiatief van de voorzitter van de HON en de interim directeur-bestuurder van WSN is besloten tot mediation. Er zijn naar aanleiding hiervan diverse werkafspraken gemaakt, onder meer dat WSN tijdig de HON consulteert bij beleidsvorming door WSN. Dit heeft een positief effect gehad op de werkrelatie tussen de HON en WSN. Hoewel het herstel eind 2022 nog pril was, is het vertrouwen in onze samenwerking gelukkig weer terug.

Samenwerking met de gemeente

De samenwerking met de gemeente verloopt in zijn algemeenheid goed. Er is een sterk bestuurlijk committent op onze gezamenlijke opgave in de nieuwbouw en deze wordt in de gemeenteraad breed ondersteund. In de uitvoering is het zaak dat gemeente en WSN elkaar nog beter weten te vinden. Omdat de gemeente over weinig grondposities beschikt, is het essentieel dat de gemeente garandeert dat commerciële ontwikkelaars de juiste aantallen woningen en de door WSN gevraagde kwaliteit leveren. Op het gebied van armoedebestrijding en leefbaarheid weten WSN en de gemeente elkaar goed te vinden. Hier is veel aandacht voor en met resultaat!

Samenwerking met de Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad van WSN is positief-kritisch en proactief betrokken bij de organisatie. Voor de Ondernemingsraad was 2022 een druk jaar. Onder meer de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder heeft extra tijd gevraagd. De Ondernemingsraad is in 2022 in gesprek gegaan met de directeur-bestuurder en P&O over onder meer zeven advies- en negen instemmingsaanvragen en heeft actief de organisatie bevraagd en terugkoppeling gegeven. In haar jaarverslag heeft de Ondernemingsraad zijn werkzaamheden in 2022 verantwoord aan zijn achterban.

Versterken organisatie

In 2022 zijn bij WSN relatief veel personeelwisselingen geweest. Eind 2022 waren de meeste vacatures gelukkig weer ingevuld, zodat we de organisatie verder kunnen versterken. Het accent lag hierbij op de afdeling Bedrijfsvoering. Naast werving van nieuwe mensen, is in deze afdeling in 2022 veel aandacht geweest voor goede vastlegging en verwerking van (financiële) data in systemen en aan werkwijzen en procedures. Daarnaast is gewerkt aan het slimmer organiseren van werkzaamheden in teams en duo's om de kwetsbaarheid te verminderen. Om dit goed te laten verlopen is op diverse plaatsen in de organisatie in 2022 externe ondersteuning ingehuurd. De verwachting is dat deze externe ondersteuning in 2023 geleidelijk kan worden teruggebracht.

In 2022 is besloten de functie van concerncontroller op te heffen en de werkzaamheden die samenhangen met de functie te beleggen in de afdeling Bedrijfsvoering. De verwachting is dat met het beleggen van deze werkzaamheden in de lijnorganisatie, de control werkzaamheden meer passend bij de schaal en omvang van WSN kunnen worden uitgevoerd. Deze wijziging is per 1 november 2022 geëffectueerd en zal begin 2024 worden geëvalueerd.

Op 1 mei 2022 verliet Peter Toonen als directeur-bestuurder WSN. Hierna heeft Vera Luijendijk de honneurs waargenomen als interim directeur-bestuurder. Per 1 november ben ik begonnen als directeur-bestuurder. Ik ben warm ontvangen door de medewerkers van WSN, het Management Team en de RvC. Als WSN iets kenmerkt, dan is het dat we altijd dichtbij zijn; dichtbij onze huurders en woningzoekenden, dichtbij onze samenwerkingspartners en dichtbij elkaar. Dat biedt een heel mooi fundament om ook in de komende jaren in Nijkerk volkshuisvestelijk het verschil te kunnen maken!

Nijkerk, 23-05-2023

Michiel van Baarsen,

Directeur-bestuurder

2. WSN IN PERSPECTIEF

2.1 ALGEMEEN

In 2018 is het ondernemingsplan 'Altijd dichtbij: Een toekomstgerichte 'klik' met klant, markt & maatschappij' vastgesteld. De looptijd van het ondernemingsplan is 2019 t/m 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 5 lichten we deze planbewegingen toe.



2.2 REGIONALE ONTWIKKELINGEN

Woningzoekenden

De krapte op de woningmarkt is dagelijks voelbaar en neemt nog steeds toe. Het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Nijkerk en de regio Eemvallei blijft de afgelopen vijf jaar onafgebroken toenemen, en ook de inschrijftijd, zoektijd en het gemiddeld aantal reacties op onze woningen nemen toe. De slaagkans neemt daarentegen af. De grootste groep ingeschrevenen en actief woningzoekenden valt in de leeftijdscategorie 23 t/m 34 jaar en zijn alleenstaanden. Senioren zijn minder actief op zoek naar een woning dan de leeftijdsgroep 23 t/m 34 jaar. Dit is in lijn met de landelijke trend waarbij we een verschil zien tussen de verhuisgeneigdheid en de daadwerkelijke verhuismobiliteit van senioren. Een verklaring hiervoor is dat senioren kritischer zijn omdat ze verknocht zijn aan hun woning en wijk. Dit vraagt om extra inzet op woonconcepten en woonproducten die senioren verleiden om te verhuizen in de toekomst. In onze wensportefeuille zetten we daarom prominent in op het realiseren van nieuwe woonconcepten.

Demografische trends en woonbehoeftes

De komende tien jaar verwachten diverse onderzoeken (van Companen en Stec) een toename van het aantal huishoudens in de gemeente Nijkerk. Alle type huishoudens, met uitzondering van de een- en tweepersoonshuishoudens <35 jaar, zullen groeien. De grootste groei wordt verwacht in de leeftijdsgroep vanaf 75 jaar, steeds meer mensen worden steeds ouder. Dit is in lijn met de landelijke trend. Bijna een kwart van de Nederlanders is in 2030 65 jaar of ouder.

Gezien deze vergrijzing neemt de vraag naar levensloopbestendige woningen toe. Daarbij is het landelijk beleid gericht op langer zelfstandig thuis wonen. Het idee achter extramuralisering van de zorg, waarbij de zorg zoveel mogelijk thuis aangeboden wordt, is om zorgbehoevenden langer thuis in de vertrouwde omgeving te laten wonen. Naast de extramuralisering van de zorg wordt tot 2030 in de gemeente Nijkerk ook een stijging verwacht in het aantal huishoudens van 55 jaar en ouder met een Algemeen Dagelijkse Levensverrichting (ADL) beperking. Gelukkig is de woningvoorraad in de gemeente Nijkerk hier, volgens ABF Research, al goed op ingericht. Dit vraagt voor de toekomst een blijvende inzet op levensloopbestendige, geschikte woningen. Tot slot wordt een toename van de behoefte wonen met zorg in de gemeente Nijkerk verwacht. Door deze sterke toenemende vraag dreigt er op termijn een tekort te ontstaan aan geclusterde woningen met zorg nabij, geclusterde woonvormen met 24 uren zorg voor mensen met dementie en geclusterd wonen op basis van de Wet Langdurige Zorg. Dit gaat niet enkel om sociale huur.

Opvallend is dat naast de groei naar sociale huurwoningen voor de primaire en secundaire doelgroep, een grote groei wordt verwacht van de middeninkomens. Voor deze groep is het door de druk op de woningmarkt extra moeilijk om een betaalbare woning te vinden. Daarom willen wij ook voor deze groep in de toekomst meer betekenen.

Gezien de grote vraag naar verschillende woningen zal de komende tijd in het teken blijven staan van het maken van keuzes om alle groepen optimaal in hun behoeftes te voorzien. Doorstroming in de huidige voorraad sociale huur is, naast het bouwen van extra woningen, 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.

Regionale samenwerking

Tot op heden werkte WSN regionaal samen in SWEV-verband ten behoeve van de regio Amersfoort (m.n. de provincie Utrecht). In dit verband hebben WSN en de gemeente Nijkerk ook geparticipeerd in de woondeal Amersfoort die 14 juli 2021 is gesloten. Om te komen van Nationale prestatieafspraken naar afdwingbare regionale en gemeentelijke afspraken heeft het Rijk besloten dat de prestatieafspraken langs de lijn van Rijk-provincie-gemeente worden uitgewerkt. Het Rijk houdt geen rekening met bestaande regionale woondeals die gesloten zijn door woningregio's (zoals de SWEV voor de regio Amersfoort) en de indeling in woningmarktregio's die beide over provinciegrenzen heen gaan.

Omdat de gemeente Nijkerk in de provincie Gelderland ligt, zijn de gemeente Nijkerk en daarmee WSN ingedeeld in woningregio Foodvalley. Het regionale bod van de woningcorporaties in Foodvalley is gezamenlijk en heeft daarmee betrekking op de bouw en de verduurzaming van woningen in de provincie Gelderland en de provincie Utrecht. WSN en de gemeente Nijkerk werken op dit moment samen in twee regio's: in SWEV-verband ten behoeve van de woonruimteverdeling in de regio Amersfoort en in de regio Foodvalley ten behoeve van de invulling van de Nationale prestatieafspraken.

Duurzaamheid

WSN heeft in 2022 bij 108 woningen duurzaamheidsverbeteringen doorgevoerd. Er is onder andere extra isolatie aangebracht op daken en achter panelen en spouwen zijn (bij)gevuld. Ook is glas vervangen door HR++ glas. Daarnaast hebben wij in het kader van energiearmoede bij 48 woningen met een slechter energielabel vier zonnepanelen aangebracht. Hierdoor is er flink geïnvesteerd in het bestaande bezit, zowel wat duurzaamheid betreft als daarmee samenhangend groot onderhoud. Ook hebben we bij een woning een pilot uitgevoerd om de woning gasloos te maken. De resterende woningen in dit complex worden in 2023 verduurzaamd. Door problemen in het stroomnet kunnen deze woningen nog niet gasloos gemaakt worden, maar de woningen worden hier al wel op voorbereid. Wij hebben naast de verduurzaming ook 64 nieuwe energiezuinige woningen opgeleverd met daarop in totaal 982 zonnepanelen. Ook ons kantoor hebben we verduurzaamd door extra dakisolatie aan te brengen met zonnepanelen. In het kader van klimaatadaptatie hebben we een deel van ons dak voorzien van een sedumdak. Wij hebben hiermee een energielabel sprong bereikt van label A naar A++.

Woondeal regio Amersfoort

Maandag 13 maart 2023 is de woondeal voor de regio Amersfoort ondertekend door minister De Jonge, de gedeputeerde van de provincie Utrecht en de wethouders van de regiogemeenten. In de regio Amersfoort ondertekenen de woningcorporaties de woondeal. Dit geldt niet voor WSN en voor Woningstichting Barneveld. Beide corporaties hebben een zogenaamde steunverklaring afgegeven. Reden hiervoor is dat Woningstichting Barneveld en WSN gelegen zijn in de provincie Gelderland en daardoor automatisch al meedoen aan de woondeal Foodvalley.

Woondeal regio Foodvalley

Op woensdag 8 maart 2023 is de woondeal van de regio Foodvalley ondertekend door minister De Jonge, de gedeputeerde van de provincie Gelderland en de wethouders van de regiogemeenten. In de regio Foodvalley hebben alle deelnemende corporaties een steunverklaring afgegeven. Er is niet meegetekend. Reden hiervoor is dat de corporaties de woondeal nog niet voldoende 'af' vonden.

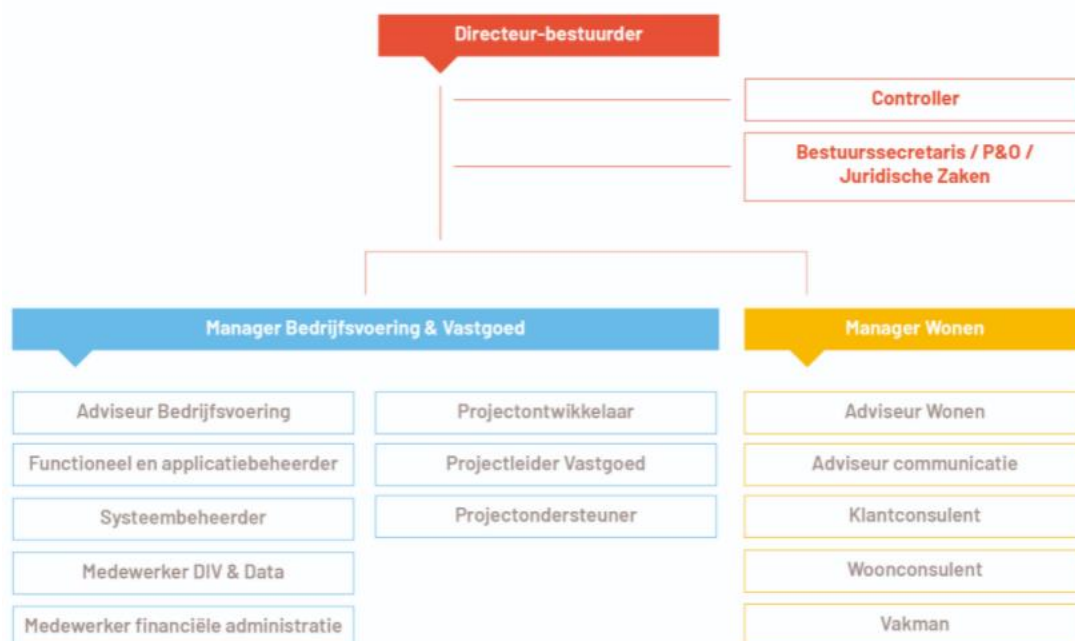
In de woondeals is voor de gemeente Nijkerk een ambitieus woningbouwprogramma opgenomen met een fors aandeel sociale huur. Het betreft bruto nieuwbouw (dus zonder correctie voor sloop en verkoop) vanaf 2022 tot en met 2030, zowel 'harde' als 'zachte plannen' als 'ambitie'. De opgenomen aantallen sociale huurwoningen (1.279) zijn (flink) groter dan de ambitie uit de woonvisie en de aantallen nieuwbouwwoningen die we zelf in onze meerjarenbegroting hebben opgenomen (728) (en waarnaar wordt verwezen in de woondeal regio Amersfoort).

2.3 ONZE ORGANISATIE

Organogram 2022

Bij WSN werken, inclusief enkele tijdelijke inleen-experts, 52 mensen. Samen zetten we ons in voor goede en betaalbare woonruimte, een duurzaam en prettig woonklimaat en tevreden klanten.

Het organogram zag er in 2022 als volgt uit. De functie van controller is per 1 november 2022 vervallen.



Formatie en bezetting

Medewerkersstatistieken	2022	2021
Gemiddeld aantal fte's in loondienst	34,25	33,72
Aantal medewerkers in dienst (excl. stagiairs) ultimo	41	41

Instroom

In 2022 hebben we tien nieuwe collega's verwelkomd, waaronder een bestuurssecretaris, P&O Consulent, drie medewerkers voor de financiële administratie, woonconsulent, allround sociale vakman, projectondersteuner en onze nieuwe directeur-bestuurder.

Uitstroom

Door vertrek van tien collega's in 2022 zijn er veel vacatures geweest. Dit kwam enerzijds door natuurlijk verloop (vervroegd) pensioen, maar ook doordat medewerkers elders een nieuwe uitdaging vonden. Zo ontstonden er vacatures voor beleidsadviseur Wonen, allround sociale vakman, woonconsulent, adviseur Bedrijfsvoering en directeur-bestuurder. De functie van onafhankelijk controller kwam eind 2022 te vervallen.

Bestuur

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

- invulling en realisatie van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen
- financieel gezond houden van onze organisatie
- naleving van alle relevante wet- en regelgeving
- 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 hij nodig heeft voor zijn rol als toezichthouder.

De bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in onze statuten en het Bestuursreglement. 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 Management Team. Deze besluiten leggen wij vast in een besluitenregister. Het Management Team bestaat naast de directeur-bestuurder uit twee managers (Wonen en Bedrijfsvoering & Vastgoed), die een adviesfunctie hebben en een bestuurssecretaris die zorgt voor de verslaglegging.

Governancestructuur

De Governancecode woningcorporaties dient als richtlijn voor de besturing van WSN. 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 2022 toegepast. Dit blijkt onder meer 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 sprake van transparantie in de besluitvorming, is kracht en tegenkracht aanwezig en vindt goede verslaglegging plaats. Hetzelfde geldt voor de RvC, maar dan in de RvC-vergadering.



- De jaarlijkse (beoordelings)gesprekken met 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.
- In 2022 heeft geen regulier jaarlijks beoordelingsgesprek van de RvC met het bestuur plaatsgevonden. De periode tussen indiensttreding van de directeur-bestuurder op 1 november en einde kalenderjaar 31 december was daarvoor te kort. Wel heeft de RvC met de directeur-bestuurder afspraken gemaakt over de jaardoelstellingen en te behalen resultaten in 2023.
- De dialoog met de gemeente en de HON vindt blijvend plaats.

Verbindingen

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

De bij Woningnet aangesloten corporaties zijn 100% eigenaar van Woningnet. WSN heeft 100 aandelen in Woningnet.

2.4 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. Samen met deze partijen en de gemeente Nijkerk hebben we in 2022 nieuwe prestatieafspraken opgesteld voor de periode 2023-2024 die begin 2023 ondertekend zijn.

Bod 2023-2024

Het bod 2023-2024 is net als voorgaande jaren gebaseerd op de Woonvisie van de gemeente Nijkerk. In het bod laten wij zien hoe wij invulling geven aan de opgave uit deze Woonvisie. Daarnaast geven wij in het bod aan wat wij nodig hebben van de gemeente Nijkerk om de ambities te realiseren. De Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ beschrijft vier opgaven:

<p>1</p> <p>Balans in vraag en aanbod</p> <p>Hiermee geven we invulling aan de ambitie om te blijven zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Door de toenemende druk op de woningmarkt is een koopwoning voor een groeiend aantal inwoners steeds moeilijker bereikbaar. Ook het aantal mensen dat wacht op een sociale huurwoning neemt toe. We vinden het belangrijk dat inwoners kunnen wonen passend naar hun behoefte en dat zij een wooncarrière kunnen maken. Daarom moeten we woningen blijven bouwen voor inwoners die tegen de problemen op de woningmarkt aanlopen.</p>	<p>2</p> <p>Wonen en zorg</p> <p>In de gemeente Nijkerk staan samen leven, kwaliteit van leven en aandacht voor elkaar centraal. We hechten er waarde aan dat inwoners kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, ook wanneer de zorgvraag toeneemt. Met het thema 'wonen en zorg' gaan we in op de behoefte van de verschillende zorgdoelgroepen.</p>	<p>3</p> <p>Alternatieve en flexibele woonvormen</p> <p>De gemeente Nijkerk kenmerkt zich door een groot aandeel gezinnen. De woningvoorraad sluit daar goed op aan, met een hoog aandeel eengezinswoningen. Maar we zien ook een opkomst van doelgroepen die behoefte hebben aan andere woonvormen. Daarnaast wordt de ruimte om woningen te bouwen schaars en zijn de bouwkosten voor traditionele woningen hoog. Om te voorzien in een veranderende woningbehoefte en rekening te houden met de beperkingen, moeten we alternatieve en flexibele oplossingen bieden.</p>	<p>4</p> <p>Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad</p> <p>De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn hoog. Bij nieuwbouw gelden inmiddels strenge normen ten aanzien van duurzaamheid. De grootste opgave ligt hier in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Daarvoor moeten we ons onder andere richten op het grote aantal particuliere woningeigenaren.</p>

Bron: Woonvisie gemeente Nijkerk, 2020

Evaluatie prestatieafspraken

Voor 2021-2022 zijn tweejarige prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast zijn enkele langdurige afspraken gemaakt. Een groot deel van de afspraken is uitgevoerd en een deel van de afspraken wordt meegenomen naar de nieuwe tweejarige prestatieafspraken voor 2023-2024. De afspraken zijn, samen met de betrokken partijen, gemonitord. In onderstaand schema staan de hoofdlijnen weergegeven.

Prestatieafspraken	Prestatie wordt geleverd door	Score	Toelichting score WSN
1. Partijen willen in 2020 t/m 2023 tenminste een bruto groei van voortschrijdend gemiddeld 75 sociale huurwoningen per jaar en netto 50 sociale huurwoningen per jaar realiseren.	Gemeente en WSN	●	Gemiddeld groeit de voorraad in 2020 t/m 2023 met 52 sociale huurwoningen, waarmee de afspraak van netto 50 sociale huurwoningen wordt behaald.
1B. De gemeente betreft WSN tijdig bij de kaderstelling voorafgaand aan de besluitvorming van het college van B en W over het stedenbouwkundig kader bij nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. WSN is onderdeel van de gesprekken met marktpartijen en de gemeente over het bouwprogramma (woonvormen, aantallen, doelgroep etc.).	Gemeente en WSN	●	Dit gaat steeds iets beter. Wel verdient dit blijvende aandacht: soms worden we pas laat in het proces betrokken waardoor onze wensen te laat kenbaar worden en niet of slecht in de plannen worden meegenomen.
1F. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben de ambitie om - daar waar de doelstelling van de Woonvisie uitgaat van 50 huurwoningen netto per jaar- en een meerjarenprogrammering te hanteren die in potentie voorziet in de realisatie van 75 huurwoningen netto per jaar.	Gemeente en WSN	●	We constateren dat de geplande projecten in de tijd naar achteren verschuiven. Dit wordt veroorzaakt door o.a.: discussie met de omgeving, vertraging in de ambtelijke of politieke processen of financiële perikelen. Het verwerven van nieuwbouwlocaties en de realisatie van sociale huurwoningen zijn intensief onderwerp van gesprek tussen gemeente en WSN en we monitoren hier scherp op.
8. WSN en de Alliantie doen in de regio onderzoek met andere corporaties naar de woonruimteverdeling om de spelregels meer op elkaar af te stemmen.	WSN en Alliantie	●	De eerste fase van de harmonisatie is in 2022 afgerond.
11. De gemeente werkt uiterlijk in 2021 de contouren uit onder welke voorwaarden WSN rechtstreeks grond kan kopen van de gemeente.	Gemeente	●	De gemeente geeft aan dat ze weinig gronden heeft. Voorwaarden zijn nog niet uitgewerkt.
12. De gemeente heeft de omgevingsvisie klaar in Q4 2021. De gemeente betreft de corporaties en huurdersorganisaties actief bij de ontwikkeling van de omgevingsvisie en bijbehorende verordeningen.	Gemeente	●	Afgerond in 2022.
13. De gemeente heeft in Q1 2021 - in samenspraak met corporaties - de resultaten van het woonwensenonderzoek voor het project Middelaar-Oost in Hoevelaken gereed.	Gemeente	●	Afgerond in 2022.
14. De gemeente neemt het initiatief om in samenwerking met corporaties en zorgpartijen uiterlijk in Q2 2022 afspraken vast te stellen over een sluitende aanpak van de uitstroom uit de zorg.	Gemeente	●	Door een langdurig capaciteitsprobleem bij de gemeente rondom wonen en zorg is dit niet opgepakt. De gemeente is bezig om dit op te lossen en de visie in 2023 alsnog op te stellen.
15. WSN en de gemeente Nijkerk spannen zich gezamenlijk in voor een zorgvuldige uitplaatsing van de bewoners van het Zusterhuis en realisatie van uitstroomplekken eind 2021.	WSN en gemeente	●	Alle bewoners van het Zusterhuis zijn gehuisvest in een passende woning in de gemeente Nijkerk.
17. Partijen hebben in Q2 2021 een lijst met oplossingsrichtingen voor de actuele druk	WSN, gemeente, Alliantie	●	Door een langdurig capaciteitsprobleem bij de gemeente rondom wonen en zorg

rondom statushouders, uitstroom zorg en nijpende woonsituaties.			is dit niet opgepakt. Dit is doorgeschoven naar 2023.
24. WSN werkt voor St Jozef de visie 'Wonen met een plus' uit tot een conceptplan.	WSN	●	De intentieovereenkomst met 13 organisaties is eind 2021 getekend.
25. In 2021 en 2022 organiseert WSN 'WSN Dichtbij in je Wijk' (Bistro on tour) waarbij WSN samen met partners naar buiten gaat en dichtbij de huurder komt door enkele wijken te bezoeken.	WSN	●	In 2022 is de buurt Terrassen en de kern Nijkerkerveen bezocht samen met partners: gemeente Nijkerk, HON, Sigma en Groei & Bloei.
31. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor hotelwoningen (voor o.a. arbeidsmigranten) op Spoorcamp II in Q3 2021. WSN onderzoekt haar gewenste rol hierin.	Gemeente en WSN	●	Beleidskader arbeidsmigranten is in 2021 vastgesteld. Het onderzoek is in uitvoering. WSN heeft ultimo 2022 besloten dat zij niet investeert in short stay voor arbeidsmigranten.
34. Gemeente en WSN starten in 2021 met de planvorming van minimaal één alternatieve en flexibele woonvorm in bestaande bouw, bijvoorbeeld een familiehuus of mantelzorgunit in de tuin.	Gemeente en WSN	●	WSN en gemeente hebben de voorbereidingen getroffen zodat begin 2023 het eerste vriendenhuus kan worden bewoond.
38. De gemeente implementeert het project Steenbreek - in samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties - in Q2 2021 waarbij inwoners uit de gemeente Nijkerk worden gestimuleerd tot energiebesparing en het vergroten van bewustwording rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie.	Gemeente, WSN, Alliantie, HON, HBVA	●	Huurders worden gestimuleerd via een gezamenlijke actie met o.a. energiedisplays en de energiecoaches. In 2022 is het fixteam gestart om huurders te stimuleren energie te besparen.
39. De gemeente, WSN en Alliantie experimenteren minimaal één keer met circulair bouwen en delen ervaringen met elkaar hierover, uiterlijk in 2022.	Gemeente, WSN en Alliantie	●	WSN heeft dit doorgeschoven naar de prestatieafspraken 2023/2024.
40. WSN verbetert in de periode tot 2030 208 woningen naar NOM ready.	WSN	●	We liggen op schema. De EP2 waarde uit de Aedes-benchmark voor 2021 (178,6 kWh/m2) en 2022 (169,3 kWh/m2) toont dit ook aan.

3. WAARDERING

Inceptivize

Per 1 juli 2022 is WSN overgestapt van KWH naar Inceptivize. Hier is o.a. voor gekozen omdat Inceptivize elk klantcontact meet en alle contacten tellen. Naast de standaard processen zoals woning betrekken, verlaten en reparaties meten zij ook andere processen zoals huurincasso en overlast. Daarnaast heeft Inceptivize een innovatieve kijk op het meten van dienstverlening. Zo zit het meetmoment veel dichtter op het contactmoment. WSN vindt het belangrijk om dichtbij de huurder te staan en we vinden dat de meetmethode van Inceptivize beter bij ons past. Er wordt nog steeds op diverse onderdelen gemeten. Er is voor gekozen om in eerste instantie alleen onderstaande basisprocessen te meten. Komend jaar kunnen we ervoor kiezen om ieder klantcontact moment te gaan meten en kunnen we door middel van de metingen van Inceptivize op meer onderdelen sturen. In onderstaande tabel worden de cijfers van 2022 weergegeven, gemeten door Inceptivize:

Onderdeel	Cijfer	Tevreden
Woning betrekken	8,6	100%
Woning verlaten	7,5	84%
Reparaties	8,0	88%
Planmatig onderhoud	8,6	97%
Gewogen gemiddelde	8,1	91%

Het gemiddelde cijfer een 8,1 is ruim boven onze interne norm van 7,0. Cijfers waar we trots op zijn!

Geschillencommissies

WSN is bij een tweetal geschillencommissies aangesloten.

- Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken (GWV): GWV is het gezamenlijke adres voor geschillen tussen huurders en de volgende corporaties: Woningstichting Leusden, Woningstichting Barneveld, Woningstichting Nijkerk, Eemland Wonen, Patrimonium Woonservice, Woonstede, Woningcorporatie Plicht Getrouw, De Woningstichting, Rhenam Wonen, De Veenendaalse woningstichting, Stichting Idealis, Woningstichting Naarden en Het Gooi en Omstreken.
- 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. Eind 2022 verstreek haar 2^e benoemingstermijn.

Bij de eerste commissie zijn twee klachten binnengekomen over behandeling door medewerkers van WSN. Deze klachten zijn niet ontvankelijk verklaard. Er kwam ook een klacht binnen over vocht in de slaapkamer en schade aan behang en laminaat. Deze klacht is niet gegrond verklaard. Bij de Klachtencommissie woonruimteverdeling Eemvallei zijn afgelopen jaar geen klachten over WSN behandeld.

Huurcommissie

In dit verslagjaar zijn er twee verzoeken van huurders behandeld door de Huurcommissie. Een huurder had de Huurcommissie verzocht om de redelijkheid van de huurprijs te toetsen. Het verzoek van de huurder werd 'niet redelijk' verklaard en de huurprijs mocht gehandhaafd blijven. De al in 2021 gestarte zaak bij de Huurcommissie vanwege onderhoudsgebreken is voorgelegd aan de rechter. Bij de Huurcommissie is WSN er met de huurder niet uitgekomen. Dit heeft geleid tot een schikking voor het einde van het jaar. De huurprijs is niet verlaagd aangezien de onderhoudsgebreken niet konden worden aangetoond. De zaak is hiermee voor alle partijen afgedaan.

Aedes-benchmark

Jaarlijks vullen we de Aedes-benchmark in. Deze benchmark richt zich op de resultaten van toegelaten instellingen (woningcorporaties) en maakt de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar. Voor het jaar 2022 (dat in de benchmark betrekking heeft op de resultaten uit 2021) hebben we de volgende scores behaald:

Prestatieveld	Score 2022	Score 2021
Huurdersoordeel	B	A
Bedrijfslasten	C	C
Duurzaamheid	A	A
Onderhoud & verbetering	A	A
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	A	A

In vergelijking met de benchmark-scores uit 2021 zien we één verschuiving:

- Het cijfer voor het prestatieveld Huurdersoordeel in de benchmark van 2022 is lager dan in 2021. Dit huurdersoordeel is opgebouwd uit drie onderdelen. Bij nieuwe huurders is de score licht verbeterd. Bij huurders met reparatieafpraak en bij vertrokken huurders zijn de scores licht gedaald, waardoor uiteindelijk de score is gewijzigd van A in 2021 naar B in 2022.

4. FINANCIËEL & RISICOBELIJD

Ratio's

In het gezamenlijke beoordelingskader beoordelen de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (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		TI DAEB		TI Niet-DAEB	
		2022	2021	2022	2021	2022	2021
Interest coverage ratio (ICR)	≥ 1,4	6,9	5,9	7,3	6,38	4,7	4,36
Loan to value (LTV)	≤ 85%	26,04%	33,20%	29,61%	37,00%	12,12%	9,50%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	≥ 15%	69,92%	65,20%	73%	63%	74,73%	71,10%
Dekkingsratio	≤ 70%	15,19%	20,60%	16,57%	22,10%	11,07%	7,60%
Onderpandratio	≤ 70%	16,66%	20,80%				

Alle ratio's voldoen aan de gestelde normen.

Financiering

WSN heeft in 2022 twee leningen (€ 5,0 miljoen en één van € 0,1 miljoen) volledig afgelost. De tussentijdse aflossingen bedragen € 0,7 miljoen. Daarmee komt de totale aflossing in 2022 op € 5,8 miljoen. Verder zijn geen nieuwe leningen aangetrokken. Onze totale schuldpositie is in 2022 afgenomen met € 5,8 miljoen naar € 111,2 miljoen. De gemiddelde rente (rentelast/gemiddeld openstaand saldo) bedroeg in 2022 1,53% en is daarmee iets hoger dan de gemiddelde rente in 2021 van 1,49%. Sinds 1 januari 2023 zijn Woningstichting Leusden en Woningstichting Eemland gefuseerd naar een nieuwe corporatie met de naam Omthuis. Woningstichting Eemland is hierin de formele fusiedrager en hierdoor is ook de verbinding in het treasury statuut komen te vervallen. In 2022 zijn verder geen bijzonderheden te melden en begin 2023 zal het treasury statuut worden geactualiseerd.

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.

De herziene Woningwet uit 2015 werd in 2019 geëvalueerd, in 2020 aangepast en is per 1 januari 2022 in nieuwe vorm van kracht. De Woningwet 2022 is met de aanpassingen doelmatiger, eenvoudiger en werkbaarder geworden. De gedachte hierbij is dat met name bij kleinere corporaties een goede bedrijfscultuur en bijpassende houding en gedrag van medewerkers het belangrijkste middel is om risico's in beeld te hebben en te beheersen. WSN heeft de wijzigingen in de Woningwet per 1 januari 2022 aangegrepen om haar control functie te beschouwen. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van de organisatie ultimo 2022 door de functie te laten vervallen en de werkzaamheden te beleggen door de lijnorganisatie te versterken.

Rapportage risicomanagement

Bij het inventariseren van risico's met het MT worden deze geoormerkt binnen een categorie. In een periodieke managementrapportage wordt per categorie het bruto/netto risico getoond, afgezet tegen de risicobereidheid. De rapportage geeft inzicht of er in bepaalde categorieën een beweging optreedt in de mate van risico en of er in bepaalde categorieën zich meer risico's laten identificeren. Een bruto risico kan met maatregelen die WSN neemt verkleind worden tot een netto risico. Als het netto risico groter is dan de risicobereidheid, stelt de organisatie zichzelf de vraag of het nog meer maatregelen kan en wil nemen. In de rapportage wordt hiernaast ook de top 10 aan risico's gerapporteerd.

Iedere vier maanden heeft het Management Team vastgesteld welke risico's er in relatie tot het werkveld van WSN te identificeren waren. Deze risico's zijn besproken en gewogen, waaraan de controller ook

deelnam. Gelijktijdig zijn ook de frauderisico's besproken en afgewogen. Ondanks deze actieve inventarisatie is WSN zich bewust dat het grootste risico misschien wel het risico is dat we niet zien. Daarom blijven we continu alert op signalen om ons heen en nemen daar waar relevant actie op.

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 uitdagende tot soms hoge werkdruk, waarvoor het management de vinger aan de pols houdt om dit voldoende in balans te houden.

Naar aanleiding van de bevindingen van de onder regie van de Aw uitgevoerde evaluatie op de herziene Woningwet 2015, is eind 2022 het besluit genomen om de full time concerncontroller functie te laten vervallen. Groot deel van de werkzaamheden die de concerncontroller uitvoerde worden verlegd naar de adviseurs Bedrijfsvoering en hiervoor zal de capaciteit in de lijn van de organisatie worden versterkt. De verantwoordelijkheid voor het over-/inzicht en de beheersing van de risico's ligt bij het management. De adviseur(s) Bedrijfsvoering WSN krijgen de taak/opdracht om risico-rapportages op te stellen en deze onderdeel te laten zijn van de reguliere P&C-cyclus.

Audits in 2022

In 2022 zijn door organisatorische wijziging ultimo kalenderjaar (vervallen concerncontrollers functie) en bijstelling in prioriteiten niet alle geplande audits uitgevoerd. 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: fiscaal beleid en een fiscaal statuut; het opstellen van een planning & control kalender; soft close (financieel administratieve) maandafsluitingen. In kader van transparantie en om lessen te trekken, worden alle auditrapporten integraal in het Management Team met de concerncontroller besproken. Een samenvatting van de voornaamste auditbevindingen en de afgesproken maatregelen worden door de concerncontroller opgenomen in een periodieke rapportage aan het Management Team en de RvC.

De top tien van risico's heeft - vanwege majeure ontwikkelingen (oorlog, inflatie, schaarste, klimaat, wooncrisis) - een andere uitkomst gekregen dan het beeld van de afgelopen jaren. In het laatste kwartaal van 2022 zijn de onderstaande risico's als het meest impactvol geïdentificeerd.

Top 3 risico's	Risico-omschrijving	Beheersmaatregel
1 Tekort aan bouwcapaciteit	Het kantelen van de woningmarkt heeft een onbekend effect op de sociale delen. Het is een aannemers markt, waar prijzen hard stijgen, tekort aan personeel en materiaal is. Niet realiseren van de wensportefeuille; planningen worden uitgesteld; niet halen van prestatie-afspraken; druk op de woningmarkt neemt toe.	Vaste partners, met als doel dat de relatie een bovengemiddelde gunfactor oplevert.
2 Taakstelling statushouders	Meer woningen beschikbaar stellen. Minder voor reguliere woningzoekenden. Agressie van inwoners a.g.v. weerstand tegen statushouders i.r.t. de wooncrisis. Provincie kan ook een rol pakken, buiten gemeente om. COA zitten vol; Oekraïne stroom; Grotere taakstelling: goede verdeling bewaken i.r.t. reguliere woningzoekenden.	Meer contact met gemeente Nijkerk zoeken: bespreken en eensgezind in staan. Andere mogelijkheden onderzoeken. Verbreden doelgroep Wonen bij Jaap; Middellange termijnvisie opstellen; Belang voor woonbestemming Zusterhuis. Minder reguliere toewijzingen. Belang dat uitstroom uit het Zusterhuis de druk niet vergroot.
3 Ontwikkelaar sociale verhuurder	Cherry picking door ontwikkelaars die zelf 'fake sociale verhuur' uitvoeren. Zonder extra inspanningen van een corporatie: bediening doelgroep; toewijzing; WSN kan investeringsvolume niet kwijt.	Verordeningen opgesteld; Gesprekken met gemeente Nijkerk; in gesprek blijven met ontwikkelaars; Woondeal; Aedes. Alles met als doel gelijk speelveld tussen corporaties en ontwikkelaars.

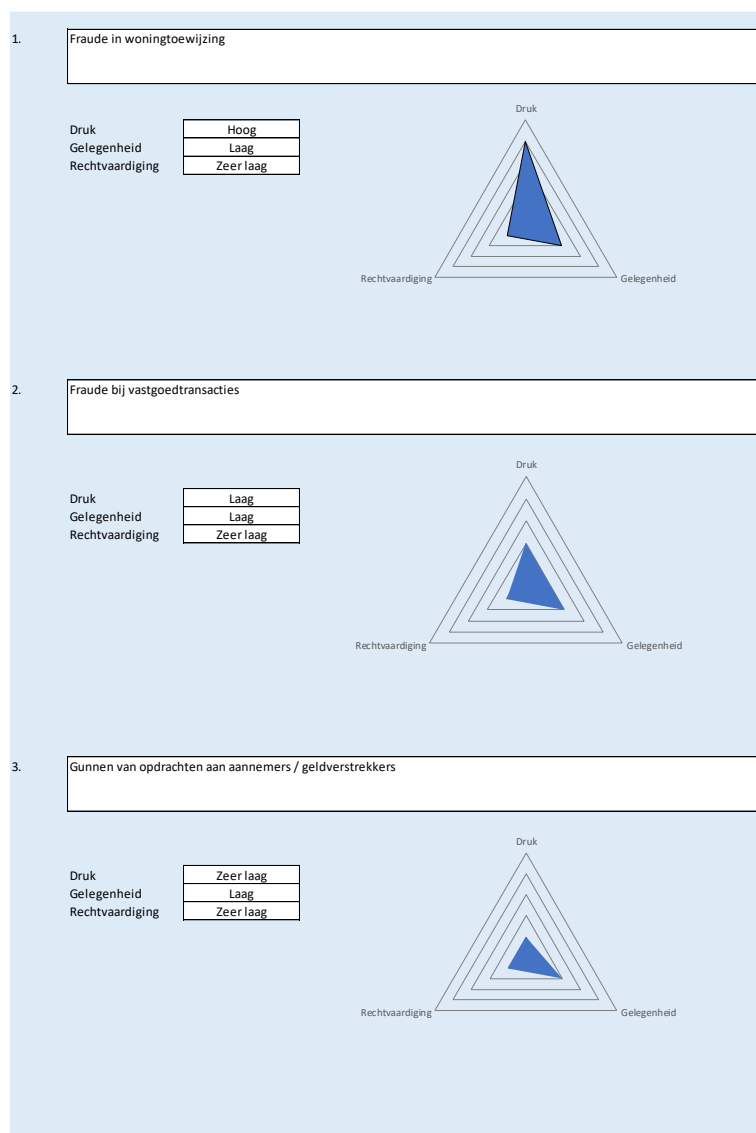
Beoordeling externe toezichthouders

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in maart 2022 een brief gestuurd naar aanleiding van een uitgevoerd onderzoek op basis van het i.s.m. het WSW gebruikte verticale beoordelingskader. Conclusie van het uitgevoerde onderzoek is, dat het geen aanleiding heeft gegeven om een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor WSN is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. In de ontvangen toezichtsbrief wordt door de Aw nog een oproep gedaan om te komen tot de toegezegde strategie/keuze inzake Veluwepoort Holding BV (100 % dochter van WSN). Door bestuurswisselingen in 2022 heeft dit, in tegenstelling tot de oorspronkelijke planning, niet tot afronding kunnen komen. Afronding hiervan staat komend jaar (2023) bij het bestuur en de RvC op de agenda.

Het verkregen borgingsplafond vanuit het WSW biedt ons de ruimte om onze plannen te realiseren. Het gestelde plafond voor 2022 was afgerond € 117 miljoen en op basis van de dPi (begroting) is het plafond voor de komende twee jaar (2023 en 2024) verhoogd naar afgerond € 144 miljoen.

Frauderisico

WSN heeft in 2022 een frauderisicoanalyse uitgevoerd. Voor het identificeren van haar risico's heeft WSN gebruik gemaakt van de fraudedriehoek. De fraudedriehoek bestaat uit de drie omstandigheden die gewoonlijk aanwezig zijn als een fraude zich voordoet: 1-stimulansen/druk, 2-gelegenheden en 3-instelling/rechtvaardiging. De drie belangrijkste frauderisico's die hier naar voren kwamen zijn:



1. Fraude in woningtoewijzing

Fraude bij woningtoewijzing gaat over fraude met inschrijfgegevens, fraude met inkomensverklaring, fouten in ICT-systemen en frauderende medewerkers.

2. Fraude bij vastgoedtransacties

Hierbij gaat het om het opzettelijk via misleiding, bedrog, handelen of nalaten van handelen verkrijgen van een wederrechtelijk voordeel bij een verkooptransactie van onroerend goed

3. Gunnen van opdrachten aan aannemers/geldverstrekkers

Dit betreft het selecteren van leveranciers niet op basis van objectieve criteria of dat inkoop niet transparant of conform de juiste specificaties verloopt.

Na identificatie van de frauderisico's heeft WSN inzichtelijk gemaakt in welke mate zij inspeelt op de frauderisico's aan de hand van het COSO model. De volgende punten zijn daarbij beoordeelt:

De controle-omgeving

De organisatiecultuur is open, transparant en kent korte communicatielijnen. De procedures zijn niet allemaal up-to-date en management informatie wordt handmatig opgesteld. WSN heeft als doel om in 2023 de procedures te actualiseren en managementrapportages zo veel als mogelijk te automatiseren.

De risicobeoordeling

WSN informeert haar medewerkers met voorbeelden van recente fraudes als die zich voor doen. Daarnaast wordt er veel aandacht besteed aan bewustwording over cybercrime. WSN doet zoveel als mogelijk, rekening houdend met de omvang van de organisatie, om fraude en cybercrime onder de aandacht te brengen en daarmee te voorkomen.

Beheersingsactiviteiten omtrent frauderisico's

Door de kleine schaal van de organisatie hebben de managers voldoende zicht op de beheersing en/of risico's. Daarbij vertrouwen de managers voor een deel ook op de inrichting van de gebruikersrechten. Anderzijds kunnen collega's ook met elkaar meekijken. Daar waar nodig is functiescheiding afgedwongen door autorisaties binnen het ERP systeem en het Rabobank-pakket.

De beheersing van handmatige journaalposten en correcties verdient nog aandacht. In Q2 2023 wordt gestart met de maandelijks soft-close van de administratie, daarin wordt dit onderwerp meegenomen.

Beheersingsactiviteiten omtrent risico's met betrekking tot fraude en corruptie

Fraude en corruptie wordt bespreekbaar gemaakt door het delen van voorbeelden van buitenaf. Daarnaast helpen de te doorlopen goedkeuringsprocedures en mandaten bij het tegengaan van fraude en corruptie.

Informatie & communicatie

Communicatie binnen WSN omtrent fraude is, gezien de omvang van de organisatie, ad-hoc.

Monitoring

Vanwege de omvang van de organisatie kunnen de managers gemakkelijk toezicht houden op wat er speelt binnen WSN. De follow-up van incident- en/of fraudemeldingen worden niet vastgelegd.

Specifiek voor de drie belangrijkste frauderisico's zijn de volgende beheersmaatregelen genomen:

1. Fraude in woningtoewijzing: Indirect toezicht op de partij die de rechten heeft en intern gebruikersrechten beperkt zodat er geen mogelijkheid is tot fraude.
2. Fraude bij vastgoedtransacties: De procedures en besluitvorming zijn zodanig ingericht dat de kans op fraude erg klein is.
3. Gunnen van opdrachten aan aannemers / geldverstrekkers: Het aanbestedingsproces zorgt ervoor dat de kans op gunnen erg klein is. Het aantrekken van leningen wordt behandeld in het Treasury-overleg.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van marktwaarde en beleidswaarde

Marktwaarde

De marktwaarde van het bezit van WSN is toegenomen met € 1,2 miljoen (0,2%) van € 665,3 miljoen naar € 666,5 miljoen. Deze € 1,2 miljoen bestaat uit:

- Daling marktwaarde woningen met € 7,9 miljoen (-1,3%).
- Daling bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed met € 0,6 miljoen (-1,6%).
- Stijging marktwaarde parkeergelegenheden € 0,2 miljoen (+4,6%).
- Opgeleverde nieuwbouw van € 9,6 miljoen.

De marktwaarde van de woningen laat na een aantal jaren van stijgingen een daling zien. Die daling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een lagere leegwaardeontwikkeling. In het handboek marktwaardering voor 2022 is de verwachte leegwaardeontwikkeling over de jaren 2022 en 2023 maar liefst 16,55% lager dan in het handboek marktwaardering voor 2021. Daarnaast zijn de onderhoudskosten ook structureel gestegen. Deze factoren leiden tot een substantiële daling van de marktwaarden, vooral in het scenario uitponden.

De daling van de marktwaarde wordt grotendeels gecompenseerd door de volledige afschaffing van de verhuurderheffing (voor 2021 was de verhuurderheffing reeds verlaagd van 0,526% naar 0,306%), door de koppeling van de huurontwikkeling aan de - fors gestegen - looninflatie en prijsinflatie, door een daling van de disconteringsvoet en een stijging van de exit yield. Deze stijgingen hebben vooral grote invloed op het scenario doorexpluiten.

Doordat de marktwaarden voor het scenario uitponden zo gedaald zijn en de marktwaarden voor het scenario doorexpluiten zo gestegen zijn, is het aandeel woningcomplexen dat gewaardeerd wordt volgens het scenario doorexpluiten gestegen van 2% in 2021 naar 47% in 2022.

Beleidswaarde

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

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. 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 het vastgoed van WSN is gestegen met 23,0% (€ 83,2 miljoen) van € 361,5 miljoen naar € 444,7 miljoen.

	Afslagen absoluut		Afslagen relatief		Mutatie absoluut	Mutatie relatief
	2022	2021	2022	2021		
Marktwaarde	666,5	665,3	100%	100%	1,2	0,3%
Beschikbaarheid	86,2	-79,7	12,9%	-12,0%	165,9	45,9%
Betaalbaarheid	-280,7	-215,7	-42,1%	-32,4%	-65,0	-18,0%
Kwaliteit	-32,0	-12,9	-4,8%	-1,9%	-19,0	-5,3%
Beheer	4,6	4,5	0,7%	0,7%	0,1	0,0%
Beleidswaarde	444,7	361,5	66,7%	54,3%	83,2	23,0%

Een hogere beleidswaarde resulteert in een lagere LTV-ratio (loan to value). Een lagere LTV-ratio maakt het mogelijk om meer vreemd vermogen aan te trekken.

De watervalgrafiek van de beleidswaarde voor 2022 ziet er als volgt uit:



Toelichting bij de grafiek

- De correctie voor beschikbaarheid (verhuren in plaats van verkopen) is met € 166 miljoen gegroeid van - € 80 miljoen naar + € 86 miljoen. In de marktwaardeberekening was in 2021 het scenario doorexpluiten van toepassing op 2% van de woningcomplexen, in 2022 is dat gestegen naar 47%. De correctie voor beschikbaarheid is nu zelfs positief doordat de eindwaardeberekening in de beleidswaarde uitgaat van eeuwigdurende exploitatie en doordat er in de beleidswaarde geen overdrachtskosten worden ingerekend.
- De afslag voor betaalbaarheid (woningen verhuren tegen sociale streefhuren in plaats van maximale markthuren) is in vergelijking met 2021 met € 65 miljoen gegroeid van € 216 miljoen naar € 281 miljoen. De streefhuren stijgen minder hard dan de markthuren, vooral in de eindwaardeberekening. Daardoor wordt het verschil tussen streefhuren en markthuren en daarmee de afslag voor betaalbaarheid groter.
- De afslag voor kwaliteit (duurzaam onderhoud in plaats van minimaal onderhoud) is in vergelijking met 2021 gegroeid met € 19 miljoen van € 13 miljoen naar € 32 miljoen. De ingerekende onderhoudsnorm per woning is gestegen van € 1.682,81 naar € 2.004,09. De onderhoudsnorm in de marktwaardeberekening is ook gestegen, maar minder hard dan de eigen onderhoudsnorm.
- De opslag voor beheer (sociaal beheer in plaats van minimaal beheer) is in vergelijking met 2021 gegroeid met € 0,1 miljoen van € 4,5 miljoen naar € 4,6 miljoen. De ingerekende norm voor algemeen beheer per woning is gestegen van € 744,88 naar € 793,44 en stijgt mee met de norm voor algemeen beheer uit de marktwaardeberekening.

WSN investeert € 222 miljoen (33,3%) van de marktwaarde in verhuurde staat in sociaal beleid (de groene staaf in de grafiek). In 2021 was dat € 304 miljoen (45,7%).

5. 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.

5.1 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 2022:

Activiteit	Score	Realisatie
Afronden 'Roadmap Digitale Dienstverlening'.	●	Roadmap is afgerond en werkafspraken zijn herijkt.
Kennisbank is up to date	●	Kennisbank is up to date en kenniseigenaren zijn benoemd.
Digitale gastvrijheid	●	Training Suc6vol telefonisch klantcontact is voorbereid en gepland in Q1 2023. Digipost is geïntroduceerd.
Leefbaarheidsthermometer	●	Leefbaarheidsthermometer is uitgevoerd en complexen met aandacht zijn benoemd.
Stakeholdersbijeenkomst Leefbaarheid en Veerkracht	●	Niet uitgevoerd; geen prioriteit.

● Gerealiseerd
 ● Deels gerealiseerd
 ● Niet gerealiseerd

De doorontwikkeling van onze website hebben we dit jaar, op basis van de digitale roadmap, anders georganiseerd. In plaats van grotere deelprojecten werken we aan kleinere projecten en kijken we verder dan sec het verbeteren van onze website. We werken continu aan de doorontwikkeling van onze digitale dienstverlening. Dat hebben we gedaan door middel van bovengenoemde activiteiten. Daarnaast ontvangen huurders vanaf november ook digitaal onze post. We verwachten in 2023 met het versturen van fysieke post te stoppen. Daar waar een huurder toch fysieke post wil ontvangen, blijven wij dat doen.

Huurachterstanden

Wij proberen via onze klantcontacten, en deze zijn zowel persoonlijk als digitaal, signalen op te vangen die duiden op betalingsproblemen. 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. De totale huurachterstand is licht toegenomen. Vooral de achterstand van de vertrokken huurder is toegenomen. Dit wordt onder meer veroorzaakt door de doorbelasting van mutatiekosten aan de vertrekkende huurder en facturen van de gemeente Nijkerk van de gerealiseerde ontruiming. De huurachterstand van de huidige huurders is licht afgenomen.

Huurachterstand in % van de brutohuur	31-12-2022	31-12-2021
Huidige huurder	0,41%	0,44%
Vertrokken huurder	0,14%	0,06%
Totaal	0,55%	0,50%

Ontruimingen

In 2022 hebben er drie ontruimingen, op basis van betalingsachterstanden, plaatsgevonden. Voordat de ontruimingen gingen plaatsvinden is dit zorgvuldig met de gemeente Nijkerk en zorgpartijen besproken. Sinds 2022 heeft de gemeente de zorg voor het afvoeren en opslag van de inboedel. Vijf ontruimingen zijn niet doorgegaan, de reden hiervan zijn volledige of gedeeltelijke betaling en voor het eventuele restant openstaande vordering een betalingsregeling getroffen.

Ontruimingen	2022	2021
Aangezegd	8	4
Geannuleerd	5	3
Doorgang	3	1

Sociaal beheer

WSN besteedt ook aandacht aan de woonomgeving en het welbevinden van haar huurders. Immers persoonlijke of gezondheidsproblemen hebben ook zijn weerslag op het wonen. Wij kunnen dit niet alleen. Vandaar dat wij op dit vlak nauw samenwerken met de gemeente Nijkerk waaronder de gebiedsteams en procesregisseurs veiligheid, maar ook met de politie, buurtbemiddeling en zorgpartners. De samenwerking met partijen verloopt goed. Over het algemeen concentreert deze zich op huurders waarbij er sprake is van multiproblematiek. Vandaar dat wij ook regelmatig deelnemen aan multidisciplinaire overleggen. De samenwerking moet goed zijn, juist omdat we toename zien van kwetsbare huurders en woningzoekenden. Bij incidentele gevallen sluiten we ook aanvullende overeenkomsten af met de huurder en zijn of haar begeleider. In 2022 hebben we bij twee nieuwe verhuringen begeleidingsovereenkomsten afgesloten. Daarnaast zijn bij een drietal huurders de begeleidingsovereenkomsten en tijdelijke huurovereenkomsten omgezet in een definitief huurcontract. Deze huurders hebben laten zien dat zij de verantwoordelijkheid aan kunnen.

Net als voorgaande jaren leveren wij aan buurtbemiddeling ook een financiële bijdrage. Buurtbemiddeling bevordert de zelfredzaamheid voor wat betreft het oplossen van overlast.

Woonomgeving

Ook dit jaar hebben we weer samengewerkt met de Veensche Kas voor het onderhouden van de achterpaden in Nijkerkerveen. Met Stichting Zorgfactor zijn wij een samenwerking aangegaan voor het schoonmaken van ons complex aan de Beatrixstraat 2. Stichting Zorgfactor ondersteunt mensen in de brede zin van het woord om ervoor te zorgen dat iedereen mee kan doen in het leven. Zij bieden mensen hulp van scholing tot het bieden van een warme maaltijd voor mantelzorgers. In het kader van scholing rondom schoonmaak, hebben wij ons complex aangeboden. Met InclusiefGroep werken wij samen voor onze postbezorging. De InclusiefGroep draagt bij aan een inclusieve arbeidsmarkt.

Dit jaar organiseerden we twee keer onze Bistro on Tour onder de naam 'WSN dichtbij in je wijk'. We hebben Nijkerkerveen en de wijk De Terrassen bezocht. De volgende van onze partners waren hierbij aanwezig: gemeente Nijkerk, HON, Sigma en Buurtbemiddeling. Huurders gingen met ons in gesprek over hun buurt en woning. Zo kregen wij informatie over wat er in de wijk en woning speelt. De bijeenkomsten hebben ons veel informatie verschaft en leidden op diverse punten tot concrete acties.

Voor de bewoners van Spoorkamp I hebben wij een barbecue georganiseerd. Deze werd verzorgd door de leerlingen van Accent praktijkonderwijs. Wij spraken de bewoners over het wonen daar. De bewoners bevestigden signalen dat de tijdelijkheid van de huurovereenkomsten bij sommige bewoners spanningen oplevert. Daar waar de een actief zoekt en goed kan doorstromen, ervaart een ander spanning. Het kernteam Spoorkamp houdt een vinger aan de pols en ondersteunt daar waar mogelijk huurders in hun zoektocht naar andere woonruimte. Het kernteam Spoorkamp bestaat uit medewerkers van WSN, de gemeente Nijkerk, Altijd Iemand in de buurt en Vluchtelingenwerk.

Voor de nieuwe bewoners van Spoorkamp II, flexwoningen, hebben we ook weer een bewonersavond gehouden. De bewoners hebben elkaar leren kennen en bewonersafspraken gemaakt.



We hebben een Proeftuin Kardinaal Alfrinklaan aangelegd bij vier voortuinen van huurders van WSN. Dit hebben we samen gedaan met onze partners van Sigma, gemeente Nijkerk en Accent Praktijkonderwijs. We monitoren de proeftuin vanuit verschillende perspectieven om te kijken hoe de tuin zich ontwikkelt en hoe (buurt)bewoners deze ervaren. We spelen hiermee in op maatschappelijke signalen van een stijgende behoefte aan onderhoudsvriendelijke tuinen en vergroening van tuinen. We hebben bij dit project tevens een opruimochtend georganiseerd.

WSN verzorgde een lekkernij voor de bewoners in het complex Veenepoort, zij vierden samen het 25-jarig bestaan van het complex.

Het tuinenproject Ruysdaellaan liep ook in 2022 nog door. De acht 'zandbakken' beginnen inmiddels onderhoudsvrije tuinen te worden. Het eerste onderhoud heeft Sight Landscaping voor haar rekening genomen om de slaagkans van het project te vergroten. Ook hier werken we samen met leerlingen van Accent Praktijkonderwijs totdat het project overgedragen kan worden aan de bewoners.

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

Activiteit	Bedrag
Financiële leefbaarheidsbijdrage	€ 33.282
Sociaal beheer leefbaarheidsbijdrage	€301.826

5.2 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 2022:

Activiteit	Score	Realisatie
Plan verduurzaming per decennium tot 2050 (waarvan tot 2030 concreet)	●	Niet gereed. Wordt na afronding duurzaamheidsbeleid en vernieuwde Koersplan 2023-2027 operationeel uitgewerkt. Verwachting is dat dit in de 2e helft van 2023 zal zijn gerealiseerd.
Opstellen niet-DAEB strategie	●	In portefeuillestrategie is opgenomen dat WSN meer woningen in het middenhuur-segment zal ontwikkelen.
Opstellen strategie Veluwepoort Holding BV	●	De wijzigingen in de topstructuur heeft het strategische beleidsplan m.b.t. de deelneming Veluwepoort Holding BV vertraagd. Verwachting is dat dit in de 2e helft van 2023 zal zijn gerealiseerd.
Planontwikkeling St Jozef	●	Vastgoedproject St Jozef is complex en de recente financiële, economische en ook politieke ontwikkelingen hebben het niet gemakkelijker gemaakt. Besluitvorming na afronding van het haalbaarheidsonderzoek wordt midden 2023 verwacht.
Planontwikkeling Beatrixhof	●	Project heeft een nieuwe start gemaakt en wordt in 2023 verder uitgewerkt, verwachte uitvoering in 2024/2025.
Onderzoek woningen arbeidsmigranten (Wonen bij Jaap). Tijdelijke woningen	●	Wij hebben, na gedegen onderzoek, in de tweede helft van 2022 aan de gemeente laten weten dat we geen wooneenheden gaan realiseren voor arbeidsmigranten. Het plan wordt in 2023 verder opgepakt met wooneenheden voor 'regulier' woningzoekenden. In de eerste fase 160 eenheden en mogelijk in de tweede fase nog eens 90.
Opstellen portefeuillestrategie (SVB)	●	Portefeuillestrategie is in 2021 opgesteld. De jaarlijkse herijking heeft in 2022 plaatsgevonden.
Inrichting asset management	●	Een onderzoek naar de rol van asset management binnen WSN is afgerond. Voor het maken van de beleidskeuzes en implementatie van een bij WSN passende structuur zal meer tijd worden genomen. Verwachting is dat dit medio 2023/2024 zal zijn gerealiseerd.



Gerealiseerd



Deels gerealiseerd



Niet gerealiseerd

Portefeuillestrategie

Ons huidige woningbezit is als volgt verdeeld:

Eenheden in exploitatie	Aantal DAEB	Aantal niet-DAEB	Aantal Veluwepoort	Totaal
Woonruimte	3.287	223	7	3.517
Bedrijfsruimte	1	8	7	16
Maatschappelijk vastgoed	2	0	1	3
Intramuraal zorgvastgoed	233	0	0	233
Parkeergelegenheid	1	139	92	232
Eenheden in exploitatie	3.524	370	107	4.001



De portefeuillestrategie 2021-2031 is 12 oktober 2021 vastgesteld door de Raad van Commissarissen (RvC). Daarbij is afgesproken dat we één keer per jaar, in het tweede kwartaal, een dag 'actualisatie portefeuillestrategie' organiseren met het MT en de projectgroep. Daar worden de nieuwste trends en ontwikkelingen gedeeld en bijgestuurd waar nodig. Hierdoor houdt WSN haar woningportefeuille zo goed mogelijk aangesloten op de wensen van huidige en toekomstige huurders. In het tweede kwartaal 2022 heeft deze actualisatie plaatsgevonden. Naar aanleiding van de actualisatie zijn er enkele aanpassingen aangebracht in de portefeuillestrategie.

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.

Afgelopen jaar hebben we bij drie complexen asbest verwijderd. Kanalen waar de rookgasafvoer van de cv-ketel doorheen moest, achter panelen in de kozijnen en zichtbaar asbest aan de binnenzijde van de woning achter een gevelpaneel. Ook hiermee brengen we ons kwaliteitsniveau ophoog.

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.

Bij nieuwbouw volgen we uiteraard het bouwbesluit. De gestelde eisen voor de bouw van deze woningen zijn hoog en zijn mede hierdoor zeer energiezuinig. Deze woningen voegen we voor lange termijn graag toe aan onze verhuurbare sociale voorraad.

Nieuwbouw

In 2022 hebben we de volgende nieuwbouwprojecten opgeleverd:

Nieuwbouw 2022 (opgeleverd)	Aantal woningen	Type woning
Spoorkamp II	12	Opstapwoningen
De Stegen van Nijkerk fase 1	11	Levensloopwoningen
De Stegen van Nijkerk fase 2	18	Rug-aan-Rug woningen
De Stegen van Nijkerk fase 2	11	Rijwoningen
De Hofstee	12	BeBo-woningen
Totaal	64	

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in aanbouw:

Nieuwbouw in aanbouw	Aantal woningen	Type woning
Het Spaanse Leger - Gebouw B	19	Appartementen
Het Spaanse Leger - Gebouw E	15	Appartementen
De Goede Woning	21	Levensloopwoningen
De Goede Woning	8	Eengezinswoningen
Totaal	63	

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in ontwikkeling:

Nieuwbouw in ontwikkeling	Aantal woningen	Type woning
Spaanse leger deel 2a	28	Appartementen (Gebouw F)
Spaanse leger deel 2b	26	BeBo woningen (Gebouw H)
Wonen bij Jaap fase 1	160	Tijdelijke huisvesting
Wonen bij Jaap fase 2	90	Tijdelijke huisvesting
Plan Bentinck	15	Appartementen
Kerkplein	32	Appartementen
Ooststreeck (Oude Barneveldseweg)	36	Appartementen (OOK)
Ooststreeck (Oude Barneveldesweg)	17	Appartementen (Van Bokhorst)
Bronswerk	27	Zorgappartementen
Bronswerk	55	Kleine appartementen
St Jozef (herontwikkeling)	100	(Zorg)appartementen en overig
Doornsteeg 3	n.n.b.	Diversen
Nijkerkerveen 3	n.n.b.	Diversen
Poort naar Hoevelaken (Eiken Schuur)	n.n.b.	Appartementen
Totaal	384	

Herontwikkeling

De plannen voor de herontwikkeling van Huize St Jozef zijn in 2022 een stap verder gebracht. Na een jaar met digitale en fysieke bijeenkomsten is er voornamelijk gezamenlijk toegewerkt naar het voor de zomer van 2023 kunnen afronden van de haalbaarheidsfase van het project. Direct naast Huize St Jozef wordt er door ontwikkelaars Smink & Van Wijnen gewerkt aan de herontwikkeling van het Kerkplein (projectnaam 'Wonen bij de Toren'). Mogelijk is er een synergie voordeel te behalen door tot een gemeenschappelijke parkeeroplossing te komen. In overleg met de gemeente zal dit verder worden verkend.

Voor het herstructureringsproject Beatrixhof zijn er in de tweede helft van 2022 verdiepende gesprekken gevoerd met mogelijke partners. Dit heeft ertoe geleid dat we in 2023 de planontwikkeling verder kunnen vervolgen met drie partners (toekomstige huurders). Verwachting is dat er kan worden toegewerkt om medio 2025 te kunnen starten met de fysieke renovatie en verduurzaming werkzaamheden.

Verkoop

Met de verkoop van woningen dienen we verschillende doelen. We vinden het belangrijk om wijken te versterken: door huurwoningen te verkopen in wijken met relatief veel huurwoningen, 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. En de woningen die we verkopen zijn betaalbaar. Het zijn vooral de (lage) middeninkomens uit Nijkerk die onze woningen kopen.

In onderstaande tabel worden de verkopen voor 2022 weergegeven.

Verkoop	Verkocht in 2022	Teruggekocht in 2022
DAEB-woningen	14	2
<i>Verkocht regulier</i>	14	
Niet-DAEB-woningen	0	1
Koopgarantwoningen doorverkocht (DAEB/niet-DAEB)	1	
Koopgarant afgekocht (DAEB/niet-DAEB)	1	1
Garages/parkeerplaatsen	9	
Totaal	25	4

In 2022 zijn er drie Koopgarantwoningen teruggekocht. Hiervan is er één weer doorverkocht, de resterende twee zijn in 2023 doorverkocht. Daarnaast hebben we zes woningen welke op de nominatie stonden om te worden verkocht éénmalig teruggenomen in de verhuur. Dit om aan de begroting te voldoen voor de komende vijf jaar en voldoende woningaanbod in de huur te behouden. Dit is terug te lezen in de prestatieafspraken met de gemeente.

Van de WSN-woningen die in 2022 verkocht zijn, was 53% van de kopers woonachtig in de gemeente Nijkerk. Een aantal kopers kwam oorspronkelijk ook uit de gemeente Nijkerk. Als we deze bij de voorgaande 53% optellen, komen we zelfs op 73%. Daarnaast hebben we, in vergelijking tot andere jaren, veel garages verkocht: maar liefst negen stuks. Allemaal aan mensen uit Nijkerk.

Onze woningen vallen onder 'betaalbare koop' en komen met name ten goede aan starters die niet op de sociale huurmarkt terecht kunnen of voor wie vrije sector huur vaak te duur is. Voor één verkochte sociale huurwoning kunnen wij twee nieuwe sociale huurwoningen bouwen en toevoegen aan onze portefeuille. Dit helpt om de samenstelling van de woningvoorraad meer toekomstbestendig te maken: meer betaalbare koopwoningen voor startende gezinnen en meer sociale huurwoningen voor ouderen en starters.

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 samenwerking met de gemeenten is in een convenant vastgelegd.

De vraag naar een passende woning is groot. Eind 2022 stonden 4.311 woningzoekenden ingeschreven in de gemeente Nijkerk (in de regio Eemland in totaal 57.868). Van deze 4.311 woningzoekenden waren er 1.588 actief, dat wil zeggen dat zij in 2022 minimaal één keer gereageerd hebben. Het aantal (actief) woningzoekenden is opnieuw toegenomen.

Actieve woningzoekenden naar omvang huishouden	Aantal 2022	Percentage 2022	Aantal 2021	Percentage 2021
Een persoon	960	60%	889	60%
Twee personen	367	23%	331	23%
Drie of vier personen	211	14%	207	14%
Meer dan vijf personen	50	3%	47	3%
Totaal	1.588	100%	1.474	100%

Huurbeleid

We sturen op huurprijzen, waarbij wij de maximaal redelijke huur van onze sociale woningvoorraad aftoppen op 69% van de maximale huurprijs. Bij mutaties bieden we de woningen aan tegen deze streefhuur van gemiddeld 69%, passend binnen de streefhuurklasse. Ongeveer 2.000 woningen (57%) bieden we hierbij aan tegen een lagere huur dan 69% van de maximaal redelijke huur, omdat deze

worden afgetopt om de woning in de gewenste streefhuurklasse te houden. Van alle woningen in ons bezit heeft 77% een huur die lager of gelijk is aan de eerste aftoppingsgrens van € 633,25 en 94% een huur die lager of gelijk is aan de tweede aftoppingsgrens van € 678,66. De werkelijk gemiddelde huurprijs als aandeel van maximaal redelijke huur bedraagt 63%.

In onderstaande tabel staat weergegeven welke huurverhogingspercentages we in 2022 hebben doorgevoerd voor de diverse eenheden. De zelfstandige eenheden met een huur lager dan € 300 hebben een huurverhoging van € 25 gekregen. De woningen met een E, F en G label hebben geen huurverhoging gekregen.

Huurverhoging	Gereguleerd onzelfstandig	Gereguleerd zelfstandig	Geliberaliseerd zelfstandig	Geliberaliseerd overig
Per 1 juli 2022	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%

Inkomensafhankelijke toewijzing geregeleerde 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 2022	% in 2022	Norm
Huurders met inkomen onder huurtoeslaggrens	229	99,13%	95%

Toewijzing DAEB-woningen	Toewijzing 2022	% in 2022	Norm
Huurders met inkomen tot € 40.765	270	98,18%	80%
Huurders met inkomen vanaf € 40.765 tot € 45.014	5	1,82%	10%
Huurders met inkomen vanaf € 45.014	0	0,00%	10%
Totaal DAEB	275	100%	100%
Toewijzing niet-DAEB-woningen	Toewijzing 2022		
Aan huurders met inkomen onder huurtoeslaggrens	0		
Aan huurders met inkomen boven huurtoeslaggrens	11		
Totaal niet-DAEB	11		

Mutatiegraad

In 2022 hebben we in totaal 331 woningen verhuurd, inclusief 57 nieuwbouwwoningen. De mutatiegraad voor 2022 bedraagt 7,4% voor bestaand bezit.

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 2022 heeft dit geleid tot de volgende huurderving:

Huurderving	2022	2021
Leegstand	€ 389.925	€ 403.947
Totaal	€ 389.925	€ 403.947

5.3 **AMBITIE 3: 'WE (BLIJVEN) 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, woningzoekenden, klimaat of kwetsbaren in de samenleving. Ook onze partners hebben hiermee te maken, zoals scholen, welzijnsorganisaties, zorgpartijen, brandweer, politie en de gemeente. In onze visie en ook ervaringen 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. We blijven hierop investeren om naar wens duurzaam gebruik te kunnen blijven maken van elkaars kennis en krachten.

5.4 **AMBITIE 4: 'WE LEGGEN ONZE MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE HELDER UIT'**

Het afgelopen jaar was een turbulent jaar met o.a. de energiecrisis en de aanhoudende wooncrisis. Juist is deze tijd van crisis is het belangrijk om de maatschappelijke meerwaarde uit te leggen. Voor ons houdt dit in dat we net iets meer willen doen dan nodig. Voor de huurder of voor onze regio. Door een huurder te helpen met financiële problemen, door het aanbieden van energiebesparende maatregelen middels het fixteam, of nog een klein klusje extra in de woning als we er toch al zijn. Dit zijn initiatieven die bijdragen aan het positieve beeld wat huurders en stakeholders hebben van WSN. Dat willen we zo houden en waar mogelijk versterken. Deze maatschappelijke meerwaarde hebben we het afgelopen jaar op de volgende manier gecommuniceerd:

Activiteit	Score	Realisatie
Bewuster inzetten social media	●	We zetten social media bewuster in om verbinding te maken met huurders en stakeholders. Door met regelmaat berichten te plaatsen zien we het aantal volgers op Facebook en LinkedIn toenemen.
Communicatiekalender	●	De strategische communicatiekalender wordt actief ingezet zodat we goed kunnen anticiperen op strategische vraagstukken.
Free publicity	●	De pers/media weet WSN beter te vinden. Nieuwe initiatieven zoals het Fixteam vallen op in de regio en worden opgepakt. De pers benadert ons actief voor een interview of een artikel.

● *Gerealiseerd*

● *Deels gerealiseerd*

● *Niet gerealiseerd*

5.5 **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 2022:

Activiteit	Score	Realisatie
Versterken samenwerking en professionaliteit MT	●	De voortzetting van dit thema heeft in 2022 een terugslag gehad vanwege de wisseling van directeur-bestuurder.
ICT bij de tijd houden	●	Projectplan uitgewerkt en goedgekeurd. Selectieproces naar een nieuwe businesspartner is in 2022 afgerond en implementatie is eind 2022 geëffectueerd.
Maandafsluiting	●	Het is niet gelukt om de financiële administratie iedere maand volgens een vaste procedure (soft close) af te sluiten. Dit zal in 2023 alsnog worden opgepakt.
Leningmodule Empire operationeel	●	Door verlegging van de prioriteitstelling is dit niet volledig gerealiseerd.
60% van de inkomende facturen wordt geautomatiseerd verwerkt	●	Begin 2022, na update Empire van R19 naar R20, zal er pas technisch een mogelijkheid beschikbaar komen om doelstelling te kunnen gaan realiseren. In verband met beschikbare capaciteit medewerkers doorgeschoven naar 2023.
Formalisatie investeringsbeoordeling	●	Deel van de bijbehorende werkzaamheden zijn uitgevoerd. Rolling forecast is uitgewerkt en operationeel. Fasedocumenten, investeringskader en statuten zullen in 2023 ter besluitvorming kunnen worden voorgelegd.
Herijken inkoopbeleid	●	In verband met beschikbare capaciteit medewerkers doorgeschoven naar 2023.
Update Empire van R19 naar R20	●	In 2022 gerealiseerd.

● *Gerealiseerd*

● *Deels gerealiseerd*

● *Niet gerealiseerd*

6. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Algemeen

De turbulentie op de arbeidsmarkt heeft ook in 2022 de WSN-organisatie flink geraakt. Zo nam de zittende directeur-bestuurder na een periode van ruim zes jaar op 1 mei 2022 afscheid van WSN in verband met het aanvaarden van een nieuwe functie. De RvC heeft in het afgelopen jaar veel energie gestoken om - samen met de organisatie - de continuïteit van de bestuurlijke rol te waarborgen. In de periode 1 mei tot 1 november is WSN bestuurd door een interim-bestuurder. Per 1 november trad de huidige directeur-bestuurder in dienst bij WSN. Doordat het hele proces snel en met betrokkenheid van de relevante stakeholders is opgepakt, is continuïteit en draagvlak meer dan voldoende gebleken.

Naast de directeur-bestuurder zijn ook andere medewerkers vertrokken en nieuwe medewerkers aan boord gekomen. In tussenliggende periodes is ook een beroep gedaan op interim-medewerkers. Voor een relatief kleine organisatie betekent dit veel: nieuwe mensen moeten worden ingewerkt, opgedane kennis en ervaring van vertrekkende medewerkers moet worden gewaarborgd. Het doet een groot beroep op de zittende medewerkers, niet alleen als het gaat om het leveren van flinke inspanningen, maar ook als het gaat om motivatie en loyaliteit. Wij zien elke keer dat WSN medewerkers heeft die toegewijd zijn en gemotiveerd zijn om de continuïteit van de organisatie te waarborgen en daarmee de huurder optimaal te bedienen.

De Nationale prestatieafspraken betekenden in 2022 - en de jaren die nog komen gaan - een nieuwe focus voor WSN. Het betreft niet alleen flinke ambities op het gebied van beschikbaarheid, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid, maar ook de aansluiting bij de woondeal met de voor WSN nieuwe regio Foodvalley. De RvC heeft in 2022 niet alleen de prestatieafspraken besproken en gemonitord, maar ook geïnvesteerd in het nieuwe netwerk van Foodvalley.

Als het gaat om de beschikbaarheid, zijn ook in 2022 veel nieuwbouwprojecten geagendeerd en besproken. Daarnaast is veel aandacht gegeven aan relatief grote projecten, zoals St Jozef en 'Wonen bij Jaap'. Naast de afweging van de financiële risico's, betreft het hier ook strategische afwegingen die de koers en plaats van WSN aangaan.

De gesprekken die de RvC in 2022 voert over beschikbaarheid, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid, betreffen niet alleen gesprekken met de directeur-bestuurder, maar ook met de huurders via de HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON). Hiervoor is over en weer vertrouwen een belangrijk uitgangspunt, alsmede respect voor ieders positie en verantwoordelijkheid. Het doet ons deugd dat in 2022 veel energie is gestoken door alle betrokkenen (WSN en HON- vertegenwoordigers en huurderscommissarissen) om dit vertrouwen te vergroten. We zien op dit moment dat dit ook vruchten afwerpt.

Eigen, strategische agenda RvC

In november 2022 heeft er een zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden, dit keer onder externe begeleiding. Er is terug gekeken op het afgelopen toezichtjaar en er zijn leerpunten benoemd en afspraken gemaakt. Een belangrijk thema was de afstand van de RvC ten opzichte van de directeur-bestuurder en de organisatie. Naar aanleiding van concrete casuïstiek zijn hierover standpunten uitgewisseld en is een gedragslijn vastgesteld. Tenslotte willen we op de agenda van de RvC in 2023 aandacht besteden aan een aantal (strategische) onderwerpen, zoals:

- het investeringsstatuut
- kwaliteit organisatie ('vlootschouw'/ organisatiecontinuïteit)
- automatisering
- klachtenproces

Governance

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen WSN. Naast deze formele toezichthoudende rol heeft de RvC in 2022 ook actief invulling gegeven aan de rollen van sparringpartner, werkgever en netwerker.

Legitimatie

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de RvC werkt met een tweetal separate commissies die ter ondersteuning van het toezicht zijn ingesteld, te weten: een auditcommissie en een commissie Mens en Organisatie. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming door de RvC onverlet.

In de in 2021 herijkte toezichtsvisie wordt duidelijk gemaakt waarom de RvC bestaat, wat onder goed toezicht wordt verstaan en namens wie toezicht wordt gehouden. De RvC geeft hierin een antwoord op basisvragen over taakopvatting, doel en functie. De RvC beschrijft hierin onder andere dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe stakeholders.

In het toetsingskader heeft de RvC uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Het toetsingskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Het toetsingskader is verdeeld in een intern en extern toetsingskader, een zogenoemd besturingskader en een beheersingskader. Daartoe behoren onder meer de navolgende stukken:

- Intern toetsingskader: statuten, bestuursreglement, toezichtsvisie, RvC-reglement, reglement auditcommissie, reglement commissie Mens en Organisatie, verbindingenstatuut
- Extern toetsingskader: algemene wet- en regelgeving, Governancecode woningcorporaties, beloningscode bestuurders, WSW borgingsplafond en borgbaarheidsstelling, Aw oordeelsbrief, Aw rechtmatigheidsbrief
- Besturingskader: ondernemingsplan, portefeuillestrategie, prestatieafspraken gemeente Nijkerk, jaarplan en (meerjaren-)begroting
- Beheersingskader: reglement financieel beleid en beheer, reglement sloop / renovatie en (groot) onderhoud, treasury statuut, investeringsstatuut, integriteitsbeleid / gedragscode WSN, klokkenluidersregeling, auditplan, tertiaalrapportage, visitatie

Het toetsingskader is door de RvC in 2022 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en het bewaken van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Commissies

De RvC kent, zoals al eerder benoemd, een auditcommissie en een commissie Mens en Organisatie.

Commissie Mens en Organisatie

De commissie Mens en Organisatie bestaat uit twee leden die door de RvC uit zijn midden zijn benoemd. De commissie is ingesteld ter ondersteuning van de toezicht- en werkgeversrol van de RvC. Naast 'remuneratie'- aspecten (bezoldiging en beoordeling van de bestuurder) richt de commissie zich ook op de kwaliteit van de WSN-organisatie: is deze voldoende toegerust om invulling te kunnen geven aan haar huidige en toekomstige opgaven? Gekeken wordt naar zaken als organisatie-inrichting, leiderschap, bezetting en opvolging sleutelposities, werksfeer/cultuur, talentontwikkeling en ander strategisch P&O beleid voor zover noodzakelijk voor borging van continuïteit van de WSN-organisatie.

In het licht van het vertrek van de zittende directeur-bestuurder in 2022 en het werven en selecteren van zowel de interim als de nieuwe, huidige directeur-bestuurder, heeft de commissie gedurende het jaar regelmatig overleg gevoerd met een extern wervings-/selectiebureau en deelgenomen aan de selectiegesprekken voor de interim en de vaste directeur-bestuurder. Met beiden zijn afspraken vastgelegd in de overeenkomst van opdracht c.q. de arbeidsvoorwaarden.

Ook de opvolging van de heer H. Luigjes, vice-voorzitter RvC en voorzitter van de auditcommissie, wiens zittingstermijn van acht jaar per 1 januari 2023 verstreek, heeft de nodige aandacht van de commissie gevraagd. Per genoemde datum is de heer Luigjes opgevolgd door de heer J.M. de Boer.

In tegenstelling tot eerdere jaren heeft in 2022 geen regulier jaarlijks beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De periode 1 november - 31 december was daarvoor te kort. De commissie heeft wel een zogenoemd 'exit gesprek' met de vertrekkende directeur-bestuurder gevoerd. Met de nieuwe directeur-bestuurder zijn afspraken gemaakt over de jaardoelstellingen en over de resultaten 2023.

De commissie heeft in 2023 twee maal overlegd met de Ondernemingsraad. Het eerste gesprek was in het kader van het vertrek van de toen zittende directeur-bestuurder en de invulling van de opvolging; het tweede gesprek was het zogenoemde jaargesprek.

Gedurende het jaar was ook onderwerp van gesprek de opzet en de invulling van de zelfevaluatie en de keuze van een externe begeleider.

Auditcommissie

Tot de taken van de auditcommissie behoren de volgende punten:

- Het geven van advies aan de RvC over het toezicht op de financiële informatieverschaffing door WSN
- Controle op 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 is in 2022 vier maal bijeengekomen. De belangrijkste onderwerpen hierbij waren:

- Rapportages interne audits
- Tertiaalrapportages
- Project St Jozef
- De (financiële) jaarstukken 2022 (zowel van WSN als van Veluwepoort Holding BV) + het accountantsverslag
- Fiscale positie (tax clearance bij de jaarrekening 2021)
- Evaluatie jaarrekeningtraject 2021
- Aanpassing invulling interne control functie
- Begroting 2023 + meerjarenbegroting
- Managementletter 2022

De bevindingen en aanbevelingen zijn gerapporteerd aan de RvC.

Governancecode woningcorporaties

De Governancecode woningcorporaties kent vijf principes. Deze principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien. WSN onderschrijft de code en neemt deze als uitgangspunt voor haar werkzaamheden.

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

2022 was het vierde jaar van het ondernemingsplan 'Altijd dichtbij'. Centraal hierin is het nauwe contact met huurder, markt en maatschappij, waarbij het draait om dicht bij de huurders te staan en volkshuisvestelijk het verschil te maken. De RvC is positief over de wijze waarop de organisatie van WSN invulling heeft gegeven aan de doelen en doelstellingen uit het ondernemingsplan in relatie tot de continue ontwikkeling bij WSN.

In 2022 is gestart met de herijking van het ondernemingsplan. Door het vertrek van de zittende directeur-bestuurder en de komst van de nieuwe directeur-bestuurder per 1 november 2022 is in overleg besloten de herijking uit te stellen, om op deze manier de nieuwe directeur-bestuurder volop bij het uitzetten van de koers voor de komende jaren te kunnen betrekken.

In september vond de jaarlijkse strategiedag met het bestuur van WSN plaats. Het ochtendprogramma stond in het teken van een bijdrage van Rienk Goodijk / GITP over de externe, strategische netwerkrol van de RvC. In de middag werd de RvC ter plaatse bij het verzorgingstehuis St Jozef rondgeleid en kreeg men een toelichting op de plannen voor dit project. Daarna werd een bezoek gebracht aan “Hart van Vathorst” dat een vergelijkbare opzet heeft als de plannen die WSN met St Jozef heeft. De - op dat moment nog aanstaande - directeur-bestuurder sloot bij het middagprogramma aan.

De RvC heeft in 2022 besluiten genomen over:

- de bezoldiging 2022 RvC en directeur-bestuurder
- een drietal Faseverslagen Haalbaarheidsfasen (St Jozef, Spaanse Leger deel 2, Bronswerk Careander gebouw A)
- de aankoop van 19 appartementen gebouw B Spaanse Leger
- een realisatienotitie (De Goede Woning / Filippo Nijkerkerveen)
- een Faseverslag Voorbereidingsfase (Gebouw E Spaanse Leger)
- de (financiële) Jaarstukken 2021 van WSN
- de Jaarrekening 2021 van Veluwepoort Holding BV
- de werving / selectie van een interim directeur-bestuurder, een vaste directeur-bestuurder, een nieuw RvC-lid (profiel: Financieel)
(het profiel, het proces, de keuze voor een extern wervings-/selectiebureau)
- de benoeming van een interim directeur-bestuurder per 1 mei 2022, een vaste directeur-bestuurder per 1 november 2022 en een nieuw RvC-lid per 1 januari 2023 (profiel: Financieel)
- de herbenoeming voor een tweede termijn van een RvC-lid (huurderscommissaris, profiel: Vastgoed) per 1 januari 2023
- de benoeming van een RvC-lid (mevrouw Broekman) tot vice-voorzitter per 1 januari 2023
- de ondertekening van een aantal Addenda leningdocumentatie WSW
- de Begroting 2023, inclusief de Meerjarenbegroting 2023-2027
- de keuze voor een onafhankelijke externe begeleider voor de zelfevaluatie
- de aanpassing en de invulling van de interne controlfunctie

Toezicht op stakeholderdialoog

De RvC heeft tijdens de vergaderingen met de directeur-bestuurder kennisgenomen van de inhoud van alle reguliere, bestuurlijke overleggen met de gemeente Nijkerk. Verder onderhoudt de RvC ook zelf de contacten met de lokale politiek i.c. de wethouder Wonen van de gemeente Nijkerk.

De RvC is in 2022 betrokken geweest bij de aansluiting van de WSN-organisatie bij de regio “Foodvalley” in het kader van de Nationale prestatieafspraken. Voor de directeur-bestuurder en organisatie betekent dit dat er actief wordt geïnvesteerd in dit nieuwe netwerk. De RvC heeft in dit kader een bijeenkomst bijgewoond van leden van de RvC’s van woningcorporaties uit deze regio om -naast kennismaking - richting en beleid te bespreken. Voornemen is om dit elk jaar te herhalen.

Tot slot hebben de huurderscommissarissen, alsmede de voltallige RvC, in 2022 gesproken met de HON over de beleidskeuzes van WSN. Daarnaast hebben de huurderscommissarissen diverse overleggen gehad met de HON. Actuele ontwikkelingen met betrekking tot de HON vormen een vast agendapunt van RvC-vergaderingen.

Ofschoon ook in 2022 veelvuldig informatie is teruggekoppeld door de commissarissen over de contactmomenten met stakeholders - zoals bij opleveringen of netwerkbijeenkomsten - zal in 2023 de maatschappelijke rol van de RvC verder uitwerkt worden.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

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

- de (financiële) resultaten in relatie tot de doelen
- de ontwikkelingen rondom nieuwbouwprojecten
- de voortgang van de prestatieafspraken
- relevante externe ontwikkelingen waarmee WSN geconfronteerd werd.

Jaarverslag 2021

Het proces van de totstandkoming van het jaarverslag is intensief geweest voor de organisatie. De vertrekkende directeur-bestuurder heeft in april van dit verslagjaar de RvC geïnformeerd over geconstateerde omissies in interne processen, waardoor de aansluiting van cijfers onvoldoende bleek. Er is hard gewerkt door de organisatie om dit te herstellen. Op 21 juni 2022 heeft de RvC het jaarverslag 2021 besproken met de interim-bestuurder en de accountant, deze heeft een goedkeurende verklaring afgegeven. De RvC heeft geconstateerd dat het verslag een volledig beeld geeft van zaken die voor het toezicht van belang zijn.

Oprachtgeverschap externe accountant

In 2022 heeft de RvC opnieuw samengewerkt met de accountant Qconcepts.

Managementletter

Op 6 december heeft de auditcommissie in aanwezigheid van de directeur-bestuurder gesproken over de resultaten vanuit de interim-controle en over de managementletter.

Verslag vanuit werkgeversrol

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De RvC dient die zodanig uit te voeren dat de corporatie altijd over een goed bestuur beschikt, de directeur-bestuurder zijn of haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de RvC zelf zijn toezichtrol volledig kan vervullen

Het bestuur van WSN bestaat uit één directeur-bestuurder. In 2022 verliet de op dat moment zittende directeur-bestuurder de organisatie in verband met het aanvaarden van een nieuwe functie buiten WSN. De nieuwe directeur-bestuurder is openbaar geworven door een advertentie in een landelijk dagblad, social media en melding op de website van WSN. Een extern bureau begeleidde de werving en selectie. De huurdersorganisatie is om input op het profiel gevraagd; (een afvaardiging van) de OR maakte deel uit van de selectiecommissie. De nieuwe vaste directeur-bestuurder, de heer M.V. van Baarsen, is benoemd per 1 november 2022. In de periode tussen het vertrek van de zittende directeur-bestuurder en de komst van de nieuwe directeur-bestuurder, is door de RvC een interim-directeur-bestuurder, mevrouw Vera Luijendijk, geworven en geselecteerd. Zij heeft haar interim-periode op een goede manier ingevuld en afgerond.

Bezoldiging bestuur en RvC

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de directeur-bestuurder. Per 1 november heeft de RvC de heer M.V. van Baarsen 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 maximale vergoeding voor de RvC is gekoppeld aan de maximale vergoeding voor de directeur-bestuurder. Bij deze vergoeding houden wij rekening met de wet- en regelgeving: de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector” (de WNT), de “Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting” en de VTW “Beroepsregel bezoldiging commissarissen”). De RvC van WSN conformeert zich aan deze normering. De bezoldiging over 2022 is voor de voorzitter vastgesteld op € 18.960. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op maximaal € 12.640 per lid. De honorering past binnen de voornoemde VTW Beroepsregel bezoldiging commissarissen. De specificatie van de bezoldiging (conform de Wnt) is opgenomen in hoofdstuk 17.

Over de RvC

Samenstelling

In 2022 was de RvC van WSN als volgt samengesteld:

Naam (en geboorte- jaar)	Datum benoeming / herbenoeming	Datum aftreden	Functie	Deskundigheid	Beroep
Mw. T.J.C.M. Broekman (1965)	1-6-2019		Lid	Governance, juridische zaken	Partner-advocaat bij WERK Advocaten
R. Krol (1962)	1-1-2019 1-1-2023		Lid (op voordracht van HON)	Vastgoed	Ontwikkelings- manager Siza
H. Luigjes (1957)	1-1-2015 1-1-2019	31-12-2022	Vicevoorzitter	Financieel	Partner bij HLG accountants en adviseurs
J.A.M. Vreeswijk (1954)	1-9-2016 (sinds 1-12-2018 als voorzitter) 1-9-2020		Voorzitter	HR en volkshuisvesting	Directeur Trifold, Human Capital Advies
Mw. A.D. Wajer (1971)	4-10-2019		Lid (op voordracht van HON)	Volkshuisvesting, governance	Partner GovernanceQ, bestuursadviseur en interim-manager

De leden van de RvC hebben de volgende nevenfuncties:

Naam	Nevenfuncties
Mw. T.J.C.M. Broekman	Vicevoorzitter van de RvC van Woningstichting Naarden Vertrouwenspersoon (aangesloten bij de Vertrouwensbank) (per november 2022) Bestuurder Netwerk Vrouwelijke ondernemers Stichting F-link Gooise Meren – jaar 2022 (Bestuurder TrusTool B.V. – digitale oplossing voor vertrouwenspersonen / integriteitsbevordering) (per maart 2023))
R. Krol	Voorzitter College van Kerkrentmeesters Protestantse gemeente Leusden
H. Luigjes	Voorzitter van Stichting Weeshuis Nijkerk Bestuurslid van Stichting Festival der Volken
J.A.M. Vreeswijk	Voorzitter van het bestuur van Stichting Cedeo Bestuurslid Atletiekvereniging Nijkerk
Mw. A.D. Wajer	Visitor bij Raeflex

Benoeming

In 2022 zijn er geen nieuwe leden toegetreden tot de RvC. De heer R. Krol, huurderscommissaris en lid van de Auditcommissie, profiel: Vastgoed, is met instemming van de huurdersorganisatie per 1 januari 2023 herbenoemd voor een tweede termijn. De rollen en profielen zijn voor het laatst vastgesteld in 2017. Tot op heden is er nog geen aanleiding geweest om deze profielschets aan te passen.

Schema aftreden

Rooster van benoeming en aftreden:

Naam	Benoemd per	Eerste keer herbenoemd per	Herbenoembaar per	Uiterlijk aftredend per
T.J.C.M. Broekman	1-6-2019	n.v.t.	1-6-2023	1-12-2026
R. Krol	1-1-2019	1-1-2023	n.v.t.	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.	4-10-2023	4-10-2027

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

PE punten bestuur en RvC

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 2020, 2021 en 2022 heeft de directeur-bestuurder van WSN de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-norm 2020-2022	Behaald in 2020	Behaald in 2021	Behaald in 2022	Totaal behaald in 2020-2022
P.J.W. Toonen (t/m april 2022)	108	48 (*)	52,5	35	135,5
M.V. van Baarsen (v/a 1 november 2022)	108	nvt	nvt	0	0

(*) In het jaarverslag 2020 en 2021 was hier per abuis 39 vermeld

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 2022 hebben de toezichthouders van WSN de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-norm 2022	Overschot of tekort in 2021 (*) (= beginstand 2022)	Behaald in 2022	Totaal	= Overschot of tekort in 2022 (= beginstand 2023)
T.J.C.M. Broekman	5	+5	14	19	+5
R. Krol	5	+2	9	11	+5
H. Luigjes	5	0	5	5	(nvt)
J.A.M. Vreeswijk	5	+4	5	9	+5
A.D. Wajer	5	+3	8	11	+5

(*) het "Overschot of tekort in 2021" is gecorrigeerd. Dit omdat vorig jaar het "Overschot of tekort 2020" per abuis niet was meegenomen in de telling, waardoor de eindtelling (lees: de beginstand per 1 januari 2022) niet klopte.

Onafhankelijkheid

De RvC bewaakt dat de leden in formele zin onafhankelijk zijn in het licht van de criteria in bepaling 3.28 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 2022 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 2022 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 directeur-bestuurder of commissaris.

Informatievoorziening

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 2022.

Tot slot

De RvC wil haar dank uitspreken voor iedereen die de mooie presentaties van WSN dit jaar heeft mogelijk gemaakt. Met veel toewijding, enthousiasme en hard werken zijn er goede resultaten behaald. Ook in het tweede corona-jaar 2022 is dit geen vanzelfsprekendheid. Wij hebben medewerkers en management gezien die de ambitie hebben om elke keer weer professionelere resultaten te behalen. Zij hebben dit ook weer in 2022 gedaan met een grote maatschappelijke betrokkenheid gericht op de belangen van de huurder. De RvC spreekt hiervoor veel waardering uit.

Nijkerk, 23-05-2023

Namens de RvC,

J.A.M. Vreeswijk, voorzitter

Mw. T.J.C.M. Broekman, vicevoorzitter

R. Krol

Mw. A.D. Wajer

J.M de Boer

7. VERKLARING BESTEDING MIDDELEN

Het bestuur van Woningstichting Nijkerk verklaart dat de woningstichting in het boekjaar 2022 geen andere uitgaven heeft verricht dan in het belang van de volkshuisvesting, overeenkomstig artikel 26 van het BTIV.

Nijkerk, 23-5-2023

Michiel van Baarsen,
Directeur-bestuurder

8. JAARREKENING 2022

In het onderdeel jaarrekening zijn de financiële resultaten over 2022 toegelicht.

9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

9.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na resultaatbestemming)

Activa

	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA		
1 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.224.818	1.296.569
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.224.818	1.296.569
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	592.004.559	585.894.671
2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	4.318.814	6.547.171
2.3 Niet-DAEB in exploitatie	74.524.924	79.393.853
2.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	0	0
2.5 Onroerende en roerende zaken VoV	35.963.715	38.567.838
Totaal vastgoedbeleggingen	706.812.012	710.403.534
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	1.236
3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
3.6 Latente belastingvordering vestialening	0	901.010
3.7 Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	0	0
Totaal financiële vaste activa	1.236	902.246
Totaal vaste activa	708.038.066	712.602.349
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	2.357.654	1.254.117
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	90.586	67.031
5.2 Vordering op groepsmaatschappij	0	0
5.3 Overige vorderingen	1.454	44.055
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.449.867	0
5.5 Overlopende activa	298.707	275.826
Totaal vorderingen	1.840.614	386.912
6. LIQUIDE MIDDELEN	5.594.185	6.248.380
Totaal vlottende activa	9.792.453	7.889.409
TOTAAL	717.830.519	720.491.758



Passiva

	31-12-2022	31-12-2021
7. EIGEN VERMOGEN		
7.1 Herwaarderingsreserve	414.430.213	423.493.216
7.2 Overige reserves	150.232.880	17.462.555
7.3 Resultaat boekjaar	3.764.303	123.707.321
Totaal eigen vermogen	<u>568.427.396</u>	<u>564.663.093</u>
8. VOORZIENINGEN		
8.1 Voorziening onrendabele top	1.440.974	0
8.2 Voorziening deelneming	0	0
8.3 Overige voorzieningen	236.973	387.156
8.4 Voorziening latente belastingverplichting	0	0
8.5 Voorziening latent opwaarderingspotentieel	0	0
Totaal voorzieningen	<u>1.677.947</u>	<u>387.156</u>
9. LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1 Leningen kredietinstellingen	100.565.736	111.316.638
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	33.110.260	35.227.068
9.3 Overige schulden	0	0
Totaal langlopende schulden	<u>133.675.995</u>	<u>146.543.706</u>
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	10.709.421	5.766.032
10.2 Overige schulden	43.766	0
10.3 Schulden aan leveranciers	1.059.786	863.469
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	583.266	554.290
10.5 Vennootschapsbelasting	0	358.228
10.6 Overlopende passiva	1.652.941	1.355.785
Totaal kortlopende schulden	<u>14.049.180</u>	<u>8.897.803</u>
TOTAAL	<u>717.830.519</u>	<u>720.491.758</u>

	2022	2021
Huuropbrengsten	26.044.425	25.302.408
Opbrengsten servicecontracten	654.390	663.108
Lasten servicecontracten	-654.390	-663.108
Overheidsbijdragen		0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.237.173	-1.245.934
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.460.035	-5.719.902
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.792.495	-4.654.120
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.554.722	13.682.452
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	5.268.964	13.990.106
Toegerekende organisatiekosten	-141.795	-53.237
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.465.215	-7.554.496
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.661.954	6.382.374
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.992.056	-3.110.764
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.014.758	109.875.982
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-469.156	485.326
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.475.970	107.250.544
Opbrengst overige activiteiten	166.551	65.934
Kosten overige activiteiten	-40.784	180.935
Netto resultaat overige activiteiten	125.767	246.869
Overige organisatiekosten	-1.906.104	-3.800.540
Leefbaarheid	-333.680	-188.764
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	0	4.936.604
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	46.603	70.365
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.747.580	-1.729.409
Saldo financiële baten en lasten	-1.700.978	3.277.560
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4.925.711	126.850.494
Belastingen	-1.161.408	-3.143.173
Resultaat deelnemingen		
RESULTAAT NA BELASTINGEN	3.764.303	123.707.321
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	0	0
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	3.764.303	123.707.321

9.3 KASSTROOMOVERZICHT GECONSOLIDEERD 2022

Omschrijving	Geconsolideerd	
	2022	2021
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	25.967.322	25.286.354
Ontvangsten vergoedingen	756.932	583.724
Overheidsontvangsten	-	311.257
Overige bedrijfsontvangsten	222.663	45.948
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	62
Saldo ingaande kasstromen	26.946.918	26.227.346
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	2.785.047	3.268.625
Onderhoudsuitgaven	4.327.159	3.293.296
Overige bedrijfsuitgaven	5.211.121	4.641.887
Betaalde interest	1.960.310	1.882.540
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	77.887	72.462
Verhuurdersheffing	-	3.114.268
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	52.380	20.365
Vennootschapsbelasting	2.032.107	1.924.075
Saldo uitgaande kasstromen	16.446.011	18.217.518
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.500.907	8.009.828
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	4.943.175	12.698.686
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	4.943.175	12.698.686
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	9.430.309	20.118.157
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-70.400	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	770.287	1.069.431
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	121.799	122.142
Verwerving van materiële vaste activa	10.251.995	21.309.730
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-5.308.820	-8.611.044
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-2.100	-2.535
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-2.100	-2.535
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.310.920	-8.613.579
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	-	11.159.830
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstroom	-	11.159.830
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	5.844.181	12.828.310
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	5.844.181	12.828.310
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.844.181	-1.668.480
<i>Toename/ afname van geldmiddelen</i>	-654.195	-2.272.231
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.248.380	8.520.611
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.594.185	6.248.380
<i>Mutatie van geldmiddelen</i>	-654.195	-2.272.231

10. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

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. WSN is statutair gevestigd in Nijkerk en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer: 41042105

GROEPSVERHOUDINGEN

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

STELSELWIJZIGINGEN

Er geen stelselwijzigingen doorgevoerd in 2022.

SCHATTINGSWIJZIGINGEN

In de jaarrekening 2022 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.

PRESENTATIEWIJZIGINGEN

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2022 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

ORDELEN 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.

CONSOLIDATIE

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen 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 BV (100%)

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.

TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

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.

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 in het middenhuursegment;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed en parkeerplaatsen.

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



<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor verkoop - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings <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 - Desinvesteringkasstromen - 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 - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van WSN op basis van	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Overige vorderingen

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/niet-DAEB	<ul style="list-style-type: none"> - 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

CONTINUITEIT

De jaarrekening is volgens de 'going concern' veronderstelling opgesteld.

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 Woningwet, 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. De bedragen in de jaarrekening zijn euro's (niet in duizendtallen).

11.1.2. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Er hebben geen stelsel, schattings- of presentatiewijzigingen plaatsgevonden waardoor de opgenomen cijfers dezelfde uitgangspunten hebben als in het vorige verslagjaar en dus goed vergelijkbaar zijn.

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 mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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 07.3. 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

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Veluwe was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 07-04-2023 inzake "Onderzoek waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022" circa 10,0% te laag. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:



- *Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;*
- *De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;*
- *Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en*
- *Een ingrijpende verbouwing.*

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

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 (actuele waarde). 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 2022 versie maart 2023).

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 2022 full gewaardeerd door Capital Value Taxaties.

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 waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van WSN maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

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 van de jaarrekening.

- 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 wooneenheden. De onzelfstandige wooneenheden 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 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Daarbij is rekening gehouden met de laatste update van het handboek die is uitgebracht op 31 maart 2023. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters wooneenheden

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	9,9%	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	2,9%	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
Bouwkostenstijging	7,8%	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
Leegwaardestijging	-4,2%	-2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten per vhe:						
- EGW	€ 481				(2021: € 467)	
- MGW	€ 472				(2021: € 459)	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0888%				(2021: 0,0929%)	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%				(2021: 0,07%)	
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,0%				(2021: 0,526%)	
Huurderiving (% van de huursom)	1,0%				(2021: 1,0%)	
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,7%				(2021: 6,6%)	
Mutatiekans bij uitponden	6,7%				(2021: 6,6%)	
Mutatieleegstand gereguleerd	0 maanden				(2021: 0 maanden)	
Mutatieleegstand geliberaliseerd	3 maanden				(2021: 3 maanden)	
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,0%				(2021: 1,2%)	
Gemiddelde disconteringsvoet:	5,90				(2021: 6,46%)	

	2023	2024	2025	2026 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerde woningen	0,3%	1,4%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde woningen	1,3%	0,3%	0,3%	0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen in 2022 9% van de berekende waarde van de verhuureenheid. Hiervan heeft 8% betrekking op de overdrachtsbelasting.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 7,90	(2021: € 7,30)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 6,50	(2021: € 6,00)
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 13,20	(2021: € 12,20)
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 10,90	(2021: € 10,10)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	(2021: 3,0%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	(2021: 2,0%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2248%	(2021: 0,2248%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2021: 0,12%)
Gemiddelde disconteringsvoet:	7,59%	(2021: 5,85%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 10,50	(2021: € 9,70)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,20	(2021: € 12,20)
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,5%	(2021: 2,5%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0888%	(2021: 0,0929%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	(2021: 0,33%)
Gemiddelde disconteringsvoet:	6,26%	(2021: 5,16%)

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 2022 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	Markthuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisversie	€ 5 - € 215
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	0,49% – 8,00%
Leegwaarde	WOZ-waarde	Conform basisversie	
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisversie	
Disconteringsvoet uitponden/ doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	De disconteringsvoet voor uitponden is conform basisversie. De disconteringsvoet doorexploiteren is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	3,01% - 8,72%
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

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenari 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. Er worden geen overdrachtkosten berekend.
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 2023-2037.
 - b) Het dagelijks onderhoud per eenheid sluit aan bij de werkelijke kosten over 2022 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 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 in loondienst en ingehuurde medewerkers.
 - b) 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 marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

	2022	2021
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	DAEB 69% Niet-DAEB 85%	DAEB 69% Niet-DAEB 85%
Onderhoudsnorm	€ 2.004,09	€ 1.682,81
Beheerlasten	€ 793,44	€ 744,88
Discontovoet	5,90%	6,46%

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 markt cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) regio Veluwe.

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 waarden marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de marktwaarde ultimo verslagjaar.

11.1.8. Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer WSN geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke

verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Andere deelnemingen

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

Woningnet

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

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

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Onder vorderingen op deelnemingen is een marktconforme lening opgenomen aan Veluwepoort van € 2.667.000,- (2021: € 3.000.000,-). Het betreft vastrentende leningen met een rentepercentage van 7,0% (2021:7,0%). De resterende looptijd van deze vorderingen bedraagt 10 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 berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde netto rente bedraagt 1,53%. 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 waardeverminderingverlies 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 0 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.

Vorraden

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 incourantheid 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 het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en 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 of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante 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 medewerkers 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 2022 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 133,7% (31 december 2021: 118,8%). Het pensioenfonds dient op 31-12-2022 een dekkingsgraad van tenminste 127,6% te hebben. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds 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.

Onderhoudsvoorziening

In de Veluwepoort Holding BV is een voorziening opgenomen voor groot onderhoud van de parkeergarage Oranjelaan.

12.2.3 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)

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.

11.2.6 Operational leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij WSN ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract

12 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

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.

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 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 2,3%, of € 25 bij een kale huur onder de € 300. Hogere (midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50 respectievelijk € 100. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 3,3%.

In lijn met het advies van de overheid, verhoogt WSN de huur met maximaal 2,3%. Toch krijgen niet alle huurders te maken met de maximale huurverhoging.

- De woningen met de laagste energielabels (E, F en G) zijn uitgesloten van huurverhoging.
- Daarnaast hanteert WSN al jaren een beleid waarbij de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen is vastgesteld op gemiddeld 69% van wat wettelijk is toegestaan. Hierdoor kregen zo'n 450 huurders dit jaar geen huurverhoging en ongeveer 200 huurders een lagere huurverhoging dan 2,3%.

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.



BEDRIJFLASTEN

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 aangepaste 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.

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.

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.

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.

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 openningsbalans 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-afrekbare 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 KASSTROOMOVERZICHT

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 maakt per 31-12-2022 geen gebruik meer van derivaten. Voor WSN geldt dat zij zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet). Binnen het treasury beleid van WSN dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut 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. 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.

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.

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 markrente. 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 treasury statuut 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 gemoeide 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 treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

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

31 december 2022

Bankschuld	0
Kredietlimiet	2.268.902
Lopende investeringsverplichtingen	9.564.963
Teruggeplaatst bedrag variabele hoofdsomlening	4.000.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2022)	5.817.843

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 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 WSW.

15 TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2022	2021
	Kantoorpand	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde per 01-01	2.691.578	2.678.850
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-1.710.154	-1.710.154
Beginstand per 01-01	981.424	968.696
<i>Mutaties 2022</i>		
Investerings	98.278	12.727
Afschrijvingen	-122.244	-122.244
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	2.789.856	2.691.578
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-1.832.398	-1.710.154
Eindstand per 31-12	957.458	981.424
	Automatisering	Automatisering
Aanschaffingswaarde per 01-01	867.876	867.876
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-682.474	-582.786
Beginstand per 01-01	185.402	285.090
<i>Mutaties 2022</i>	0	0
Investerings	39.518	0
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-93.084	-99.688
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	907.394	867.876
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-775.558	-682.474
Eindstand per 31-12	131.836	185.402
	Kantoorinvent	Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde per 01-01	162.080	122.723
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-97.292	-84.991
Beginstand per 01-01	64.788	37.732
<i>Mutaties 2022</i>	0	0
Investerings	17.847	39.357
Afschrijvingen	-6.236	-12.301
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	179.927	162.080
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-103.528	-97.292
Eindstand per 31-12	76.399	64.788
	Wagenpark	Wagenpark
Aanschaffingswaarde per 01-01	159.702	93.128
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-94.746	-88.915
Beginstand per 01-01	64.956	4.213
<i>Mutaties 2022</i>	0	0
Investerings	0	66.574
Afschrijvingen	-5.831	-5.831
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	159.702	159.702
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-100.577	-94.746
Eindstand per 31-12	59.125	64.956

	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie
Aanschaffingswaarde per 01-01	3.881.236	3.762.577
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-2.584.666	-2.344.602
Beginstand per 01-01	1.296.570	1.417.975
<i>Mutaties 2022</i>	0	0
Investerings	155.643	118.658
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-227.395	-240.064
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	4.036.879	3.881.236
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-2.812.061	-2.584.666
Eindstand per 31-12	1.224.818	1.296.570

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

2.1 en 2.3 Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2022

	2.1 DAEB	2.3 niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde per 01-01-2022	228.238.500	54.634.742	282.873.242
Cumulatieve waardeveranderingen per 01-01-2022	357.656.171	24.759.111	382.415.282
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01-2022	585.894.671	79.393.853	665.288.524
Investeringen			
Nieuwbouw	12.687.502	0	12.687.502
Terugkoop	264.125	273.750	537.875
Samenvoeging	0	0	0
Overige investeringen	425.989	3.008	428.997
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0	0
Desinvesteringen			
Sloop	0	0	0
Definitief verkocht	-190.643	-20.341	-210.984
Naar verkoopvoorraad	-457.497	-273.750	-731.247
Samenvoeging	0	0	0
Reguliere desinvesteringen	0	0	0
Herwaardering	-2.781.536	-4.470.486	-7.252.022
Desinvesteringen herwaardering	-655.191	-93.264	-748.455
Naar verkoopvoorraad waardevermindering	-1.575.442	-50.965	-1.626.407
Waardeverminderingen	-1.844.300	0	-1.844.300
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Herclassificaties aanschafwaarde	170.827	-170.827	0
Herclassificaties marktwaarde	66.054	-66.054	0
Totaal mutaties	6.109.888	-4.868.929	1.240.959
Cumulatieve aanschafwaarde per 31-12-2022	241.138.802	54.446.582	295.585.384
Cumulatieve waardeveranderingen per 31-12-2022	350.865.757	20.078.342	370.944.099
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2022	592.004.559	74.524.924	666.529.483

Waardeontwikkeling

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 31/12/2022	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	5,87%	1%	-63.898.762	-10,20%
		-1%	267.531.149	42,72%
Gemiddelde markthuurl	1.013,25	1%	3.363.008	0,54%
		-1%	-2.788.679	-0,45%
Mutatiegraad	6,61%	1%	19.983.487	3,19%
		-1%	-8.167.128	-1,30%
Leegwaarde	935.908.811	1%	3.900.589	0,62%
		-1%	-2.972.824	-0,47%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 445 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	€ -37.160.553	-9,24%
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	€ 21.611.235	5,38%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- hoger	€ -12.669.981	-3,15%
Lasten beheer per jaar	€ 100,- hoger	€ -12.669.981	-3,15%

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2022	592.004.571	74.525.931
1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)	79.622.996	6.619.614
2. Betaalbaarheid (huren)	-267.343.868	-13.337.991
3. Kwaliteit (onderhoud)	-31.930.933	-44.951
4. Beheer (beheerkosten)	3.292.290	1.283.979
Subtotaal	-216.359.515	-5.479.349
Beleidswaarde per 31 december 2022	375.645.050	69.046.580

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

WSN heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

2.2 en 2.4 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2022

	DAEB 2022	DAEB 2021
Cumulatieve investeringen per 01-01-2022	14.451.156	12.212.562
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01-2022	-7.903.985	-4.793.221
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01-2022	0	239.685
Beginstand per 01-01-2022	6.547.171	7.658.345
Mutaties 2022		
Investeringen/geriefsverbeteringen	10.640.020	20.643.086
Mutaties onrendabele top	-1.287.900	-3.582.971
Desinvesteringen	-709.002	0
Herclassificaties	-1.265.537	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	-10.892.196	-18.404.492
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	1.286.258	472.207
Voorziening onrendabele investeringen	2.728.874	-239.685
Cumulatieve investeringen per 31-12-2022	12.224.441	14.451.156
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12-2022	-7.905.627	-7.903.985
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12-2022	1.440.974	0
Eindstand per 31-12-2022	4.318.814	6.547.171

Onder de post Vastgoed in is voor en bedrag van € 475.487 (2021: € 475.487) aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

WOZ-waarde

De totale WOZ bedraagt € 904,9 miljoen (2021: € 816,7 miljoen). Peildatum van de WOZ-waarde 2022 is 1 januari 2021.

Koopgarant

Ultimo 2022 zijn er 166 woningen verkocht als koopgarant.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
2.5 Onroerende en roerende zaken VoV		
Historische kostprijs	14.612.662	15.431.526
Herwaardering	23.955.177	22.550.280
Beginstand	<u>38.567.839</u>	<u>37.981.806</u>
Waardeverandering bestaande contracten	-1.655.234	2.556.785
Af: Resultaat terugkoop	79.191	91.978
Af: Terug in verhuur	0	-245.205
Af: Definitief verkocht	-231.250	-1.189.900
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	-537.875	0
Af: Afkoop claim	-258.957	-627.625
Bij: 1e verkopen	0	0
Bij: Doorverkopen VOV	0	0
Historische kostprijs	14.340.739	14.612.662
Herwaardering	21.622.975	23.955.177
Eindstand	<u>35.963.715</u>	<u>38.567.839</u>

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
3.1 Andere deelnemingen		
<i>Deelname WoningNet</i>	1.236	1.236
	<u>1.236</u>	<u>1.236</u>
3.6 Latente belastingvorderingen		
Beginsaldo	901.010	1.111.655
Vrijval	0	-1.111.655
Onttrekking	-901.010	0
Toevoeging	0	901.010
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>901.010</u>

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor de verkoop	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	
Overige voorraden	
Eindsaldo	

<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
2.357.654	1.254.117
0	0
0	0
<u>2.357.654</u>	<u>1.254.117</u>

5. VORDERINGEN

5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	
Voorziening dubieuze debiteuren	
Totaal	

155.586	127.252
<u>-65.000</u>	<u>-60.315</u>
<u>90.586</u>	<u>66.937</u>

Huurachterstanden langer dan 12 maanden

42.832

Vertrokken huurders

40.015

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	
- ontvangen posten	
- afgeboekte posten	
Bij: toevoeging	
Voorziening per 31 december	

60.315	80.000
0	315
0	0
4.685	-20.000
<u>-65.000</u>	<u>60.315</u>

5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren	
Totaal	

1.454	44.055
<u>1.454</u>	<u>44.055</u>

Ultimo 2022 bestaat het vastgoed bestemd voor verkoop uit 9 woningen. De verwachting is dat alle woningen in 2023 verkocht worden.

5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Beginstand	
Correctie VPB 2017	
Correctie VPB 2018	
Correctie VPB 2019	
Correctie VPB 2020	
Correctie VPB 2021	
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2017	
Voorlopige aanslag verslagjaar	
Berekende vennootschapsbelasting verslagjaar	
Overboeking naar kortlopende schulden	
Totaal	

0	482.629
455.543	
93.957	-678.360
452.013	
202.206	
-348.128	
0	
2.773.686	2.736.290
-2.179.410	-2.296.755
0	-243.804
<u>1.449.867</u>	<u>0</u>

5.5 Overlopende activa

Te verrekenen servicekosten	
Subsidie energieprojecten	
Diversen	
Totaal	

<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
0	75.847
86.100	86.100
212.607	215.348
<u>298.707</u>	<u>377.295</u>

6. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:	
Rabobank - rekening courant*	
Rabobank - spaarrekening	
Totaal	

<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
5.593.974	6.248.169
211	203
<u>5.594.185</u>	<u>6.248.380</u>

Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

VOORZIENINGEN

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening onrendabele top

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Beginsaldo	0	239.685
Dotaties	2.728.874	3.582.971
Onttrekkingen	-1.287.900	-3.822.656
Eindsaldo	<u>1.440.974</u>	<u>0</u>

Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2022 is korter dan 1 jaar.

8.3 Overige voorzieningen

Beginsaldo	387.156	369.866
Dotatie	-7.161	17.591
Onttrekking	-143.021	-301
Eindsaldo	<u>236.973</u>	<u>387.156</u>

Van de overige voorzieningen is € 148.525 aan te merken als langlopend.

LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN

9.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen was als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Beginsaldo	117.082.670	115.911.405
Aflossing lopend jaar	-5.843.083	-8.714.310
Aflossing lopend jaar ineens	0	-4.000.000
Nieuwe leningen	0	11.159.830
Amortisatie	35.569	2.725.744
Aflossingsverplichting komend jaar	-709.421	-766.032
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	-10.000.000	-5.000.000
Eindsaldo	<u>100.565.736</u>	<u>111.316.638</u>

€	<u>31-12-2022</u>	<u>Aflossingsverplichting 2023</u>	<u>Resterende looptijd > 1 jaar</u>	<u>Resterende looptijd > 5 jaar</u>
Schulden aan kredietinstellingen	108.720.662	10.709.421	98.011.241	77.924.494

	<u>Agio</u>
Stand per 1 januari 2022	€ 2.620.498
Bij: agio op nieuwe leningen	-
Af: vrijval agio leningen	€ -66.003
Stand per 31 december 2022	<u>€ 2.554.495</u>

Per 31 december 2022 is agio (€ 1.721.760; restant looptijd 39 jaar) gevormd als gevolg van de Vestia leningruil en door de omzetting van derivaat naar vastrentende lening (€ 833.735; restant looptijd 35 jaar)



De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2022 uitstaande leningen bedraagt 1,53% (2021: 1,50%) De gemiddelde looptijd bedraagt 12,6 jaren ultimo 2022.

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.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2021 € 98,6 miljoen (per 31 december 2021 € 124,9 miljoen).

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden

	31-12-2022	31-12-2021
Beginstand	35.227.069	35.126.362
Waardeverandering bestaande contracten	-1.251.350	1.925.287
Af: Resultaat terugkoop	144.464	238.150
Af: Terug in verhuur	0	-245.205
Af: Definitief verkocht	-231.250	-1.189.900
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	-537.875	0
Af: Afkoop claim	-240.797	-627.625
Bij: 1e verkopen	0	0
Bij: Doorverkopen VOV	0	0
Eindstand	33.110.261	35.227.069

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend jaar	709.421	766.032
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	10.000.000	5.000.000
Totaal	10.709.421	5.766.032

10.2 Overige schulden

	43.766	0
--	--------	---

10.3 Schulden aan leveranciers

	1.059.786	863.469
--	-----------	---------

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	489.293	423.546
Loonheffing	29.033	39.294
Sociale lasten	60.542	57.515
Pensioenpremies	4.399	33.918
Totaal	583.266	554.274

10.5 Vennootschapbelasting

Beginstand	358.220	0
Overboeking van overlopende activa	0	-243.803
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-358.220	602.023
Totaal	0	358.220

10.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen o/g	571.350	821.872
Huurders vooruitontvangen huur	350.483	248.820
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	138.043	0
Controle jaarrekening en VPB aangifte	0	0
Waarborgsommen	25.034	29.984
Overuren/verlofuren tegoed	116.837	84.253
Nagekomen kosten inzake vorig jaar	0	0
Diversen	451.194	170.855
Totaal	1.652.941	1.355.784

NIET UIT BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

	<u>31-12-2022</u>
Aangegane verplichtingen	
Voor het realiseren van nieuwbouw:	
St. Jozef (herstructurering)	50.366
19 appartementen Het Spaanse Leger (gebouw B)	1.961.007
29 woningen De Goede Woning (aanbouw)	4.342.751
15 appartementen Het Spaanse Leger gebouw E	1.774.500
Totaal	8.128.623
Voor het uitvoeren van onderhoud	362.470
Waarborgfonds Sociale Woningbouw Obligo	3.299.885

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSN opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 56.865) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 3.299.885 per 31 december 2022. (€ 2.971.000 per 31 december 2021)

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.

Wet ketenaansprakelijkheid

Als gevolg van de Wet Keten Aansprakelijkheid is WSN hoofdelijk aansprakelijk voor loonheffing en premieheffing sociale verzekeringen bij uitbesteding van werk aan (onder)aannemers. Het risico van aansprakelijkheid wordt grotendeels beperkt door een percentage van de opdracht te storten op een geblokkeerde bankrekening (G-rekening). Daarnaast kan WSN ook aansprakelijk worden gesteld voor niet afgedragen omzetbelasting door (onder)aannemers. Hier wordt gebruik gemaakt van de verleggingsregeling btw om deze aansprakelijkheid te voorkomen.

16 TOELICHTING GECONSOLIDEERDE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2022

Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur

Woningen en woongebouwen

Onroerende goederen, niet zijnde woningen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	25.194.174	24.310.978
	1.241.418	1.390.520
	<u>26.435.592</u>	<u>25.701.498</u>

Af: huurderving

Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)

Wegens oninbaarheid

Bijdrage huurgewenning

	-389.925	-403.947
	12.271	20.148
	-13.514	-15.291
	<u>-391.167</u>	<u>-399.090</u>
	<u>26.044.425</u>	<u>25.302.408</u>

De verandering van de huuropbrengst ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk te verklaren door:

De algemene huurverhoging per 1 juli

Harmonisatie huur bij mutatie

Het in exploitatie komen van nieuwbouw

Het aankopen van vastgoed

Mutaties door verkoop

Leegstand/ oninbaarheid

Terugkopen in de verhuur

Aanpassing huurcontract

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	186.000	54.000
	158.961	67.000
	684.201	604.000
	0	326.000
	-158.930	-126.000
		-138.000
	55.230	59.000
	-175.000	0

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

Gemeente Nijkerk

Gemeente Zeewolde

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	25.920.560	25.178.542
	123.865	123.865

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

Woningen

Bedrijfsonroerend goed

Maatschappelijk vastgoed

Intramuraal zorgvastgoed

Parkeergelegenheid

Overig

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	23.542.044	22.289.366
	959.771	1.103.506
	95.967	93.728
	1.643.721	1.623.250
	189.117	181.001
	4.972	11.557
	<u>26.435.592</u>	<u>25.302.408</u>

Opbrengsten servicecontracten**Te ontvangen servicecontracten**

Inzake leveringen en diensten

Af: te verrekenen met huurders

Subtotaal

Af: servicecontracten derving

Wegens leegstand en oninbaar

	836.531	733.318
	-131.664	-46.239
	704.868	687.079
	-50.477	-23.971
	654.390	663.108
	-654.390	-663.108
	0	0
	20.602	24.701
	-44.326	-43.125
	0	0
	-1.213.449	-1.227.510
	-1.237.173	-1.245.934

Lasten servicecontracten**Overheidsbijdragen****Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Adm. vergoeding servicekosten

Beheeractiviteiten

Overige directe exploitatielasten

Toegerekende organisatiekosten

Lasten onderhoudsactiviteiten*Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:*

Reparatieonderhoud

Mutatieonderhoud

Contractonderhoud

Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud

Strategische verbeteringen

	2022	2021
	-1.941.981	-1.502.368
	-387.008	-130.976
	-767.580	-751.715
	-1.369.044	-1.275.965
	-4.465.613	-3.661.024
	-1.994.422	-2.058.547
	0	
	-6.460.035	-5.719.570
	-1.355.228	-1.286.215
	-200.421	-140.501
	0	-3.114.268
	-236.845	-113.136
	-1.792.495	-4.654.120

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen

Verzekeringen

Verhuurderheffing

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Af: kosten verkoop

Toegerekende organisatiekosten

Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2022	2021
	5.268.964	14.095.307
	-91.317	-105.200
	-50.478	-53.237
	5.127.169	13.936.869
	-2.465.215	-7.554.496
	2.661.954	6.382.374

Er zijn in 2022 14 woningen verkocht.

Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille*Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Afwaaarderingen

<u>2022</u>	<u>2021</u>
-1.263.182	0
-1.263.182	0

Onrendabele top nieuwbouwprojecten:

Dotaties

Terugname

-2.728.874	-3.582.971
0	472.207
-2.728.874	-3.110.764

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde

-6.014.758	109.875.982
------------	-------------

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde

Waardeverandering verplichting VoV

782.194	2.556.785
-1.251.350	-2.071.459
-469.156	485.326

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

<u>2022</u>	<u>2021</u>
0	0

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

Kosten overige activiteiten

166.551	65.934
-40.784	180.935
125.767	246.869

Overige organisatiekosten

Saneringssteun

Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)

Overige directe organisatiekosten

Kosten RvC

Kosten externe controle

Toegerekende organisatiekosten

0	0
-21.022	-1.167
-13.000	-1.802.020
-67.739	-72.808
-104.953	-105.990
-1.699.390	-1.818.555
-1.906.104	-3.800.540

Honorarium accountant:

- onderzoek van de jaarrekening

- andere controleopdrachten

- adviesdiensten op fiscaal terrein

- andere niet-controlediensten

-75.015	-67.208
0	0
-56.885	-38.782
0	0
-131.900	-105.991

Bovenstaande honoraria onderzoek van de jaarrekening betreffen de werkzaamheden die bij WSN zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Advies op fiscaal terrein wordt uitgevoerd door een andere externe accountant.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdragen	-33.282	-30.337
Toegerekende organisatiekosten	-300.397	-158.426
	<u>-333.680</u>	<u>-188.764</u>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen		
Waardeverandering embedded derivaat	0	4.936.604
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente tijdens de bouw	39.635	47.350
Rente interne lening		
Opbrengsten op overige vorderingen	6.968	23.015
	<u>46.603</u>	<u>70.365</u>
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-1.639.044	-1.556.773
Borgstellingsvergoeding WSW	-31.269	-29.513
Amortisatie extendible lening	0	-105.246
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-77.266	-37.877
	<u>-1.747.580</u>	<u>-1.729.409</u>

Belastingen

Commercieel resultaat	4.925.711	126.850.494
correctie deelneming	119.909	
Commercieel resultaat voor VPB	5.045.620	
Bij:	10.317.135	901.010
Gemengde kosten	11.409	0
Fiscaal geen waardeveranderingen en onrendabele top	10.305.726	0
Fiscaal verbetering in plaats van onderhoud	0	0
Fiscaal geen voorziening onderhoud	0	0
Fiscaal correctie waardeverandering MVA	0	0
Fiscaal correctie extendible lening	0	0
Fiscaal hoger verkoopresultaat vastgoed in exploitatie	0	0
Fiscale opwaardering naar hogere WOZ-waarden	0	0
Agio vestialening	0	901.010
	2022	2021
Af:	-4.020.862	-112.441.364
Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie	-204.023	-28.642
Fiscaal geen mutatie overige voorziening	-150.183	0
Fiscaal vrijval leningen o/g	-8.842	-8.842
Fiscaal correctie waardeverandering MVA		-107.151.330
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia leningruil	-901.010	0
Fiscaal verwerking heffingsvermindering in mva io	-2.648.312	-620.000
Fiscaal lager te activeren rente op mva io	-6.082	-3.748
Fiscaal toerekening algemene kosten op mva io		0
Fiscaal lager verkoopresultaat vastgoed in exploitatie		-441.961
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-102.410	-3.423
Fiscaal vrijval embedded derivaat/opboeking agio lening		-4.183.418
Extracomptabele correcties	-2.729.216	-5.998.122
Bij: beperkt aftrekbare kosten	0	11.409
Bij: niet aftrekbare saneringsbijdrage	0	0
Bij: ATAD-renteaftrekbeperking	0	0
Af: Dotatie HIR	-2.712.432	-5.993.650
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-16.784	-15.881
Belastbaar bedrag	8.612.677	9.312.018
Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbare winst	8.612.677	9.312.018
Verschuldigde belasting	2.179.411	2.296.755
Mutatie belastinglatenties:		
OG leningen		33.741
Verrekenbaar verlies		0
Extendible lening		1.111.655
Verkoop		0
Afschrijvingspotentieel		0
Onderhoudsvoorziening		0
Opwaarderingspotentieel		0
Vestialening	901.010	-901.010
Totaal mutatie belastinglatenties	901.010	244.386
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-1.919.072	602.032
Totaal correctie voorgaande jaren	-1.919.072	602.032
Saldo belastinglast	1.161.349	3.143.173

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Laagtarif	15,0%	15,0%
Winstgrens	395.000	245.000
Hoogtarief	25,8%	25,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	-38,0%	0,5%
Mutaties latenties	17,9%	0,2%
Niet gewaardeerde verschillen	18,2%	-23,2%
Effectief belastingtarief	23,0%	2,5%

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lonen en salarissen	-2.101.284	-2.054.506
Inhuur derden	-1.118.980	-647.661
Sociale lasten	-340.791	-295.671
Pensioenlasten	-272.634	-247.858
Totaal	-3.833.688	-3.245.696

Gedurende het jaar 2022 had WSN gemiddeld 34,25 werknemers in dienst (2021: 33,72). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0).

Afschrijvingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kantoorpand	-122.244	-122.244
Automatisering	-93.084	-99.688
Kantoorinvent	-6.236	-12.301
Wagenpark	-5.831	-5.831
Totaal	-227.395	-240.064

17 TOELICHTING VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS

17.1 BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

De bezoldiging van de leidinggevende en toezichthoudende 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 2022 conform klasse E voor woningcorporaties € 158.000 voor de directeur-bestuurder, € 23.700 voor de voorzitter van de RvC en € 15.800 voor de leden van de RvC.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2022		
bedragen x € 1	P.J.W.Toonen	M.V. van Baarsen
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1-30/4	1/11-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	44.518	19.616
Beloningen betaalbaar op termijn	6.463	3.197
<i>Subtotaal</i>	<i>50.981</i>	<i>22.814</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	51.945	26.405
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	50.981	22.814
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021		
bedragen x € 1	P.J.W.Toonen	M.V. van Baarsen
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1-31/12	N.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	N.v.t.
Dienstbetrekking?	Ja	N.v.t.
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	129.420	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	18.518	N.v.t.
<i>Subtotaal</i>	<i>147.938</i>	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000	N.v.t.
Bezoldiging	147.938	N.v.t.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Gegevens 2022		
bedragen x € 1	V.O. Luijendijk	
Functiegegevens	Interim bestuurder	
Kalenderjaar	2022	2021
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	19/4-3/11	N.v.t.
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	8	N.v.t.
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	816	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	206	N.v.t.
Maxima op basis van de normbedragen per maand	204.200	N.v.t.
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	168.096	N.v.t.
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja, namelijk € 125	N.v.t.
Bezoldiging in de betreffende periode	102.000	N.v.t.
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	102.000	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.

Bezoldiging	102.000	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Naast de hierboven vermelde bestuurders zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele Wnt-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2022 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.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	J.A.M.Vreeswijk	H.Luigjes	R.Krol
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.960	12.640	12.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	18.960	12.640	12.200
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
Gegevens 2021			
bedragen x € 1	J.A.M.Vreeswijk	H.Luigjes	R.Krol
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.650	11.800	11.026
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300

Gegevens 2022		
bedragen x € 1	A.D.Wajer	T.J.C.M.Broekman
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	11.870	12.017
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.800	15.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.870	12.017
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021		
bedragen x € 1	A.D.Wajer	T.J.C.M.Broekman
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	10.638	10.862
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	15.300

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen. Ook is er geen sprake van overige topfunctionarissen.

18 ENKELVOUDIGE JAARREKENING TI

18.1 ENKELVOUDIGE BALANS TI 31-12-2022

(na resultaatbestemming)

Activa

	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA		
1 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.224.818	1.296.570
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.224.818	1.296.570
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	592.004.559	585.894.671
2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	4.072.028	6.298.029
2.3 Niet-DAEB in exploitatie	57.156.662	61.649.486
2.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	0	0
2.5 Onroerende en roerende zaken VoV	35.963.715	38.567.838
Totaal vastgoedbeleggingen	689.196.964	692.410.024
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	1.236
3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.873.158	14.018.663
3.6 Latente belastingvordering vestialening	0	901.010
3.7 Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	2.667.000	3.000.000
Totaal financiële vaste activa	16.541.394	17.920.909
Totaal vaste activa	706.963.176	711.627.503
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	2.357.654	1.254.117
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	90.278	68.890
5.2 Vordering op groepsmaatschappij	1.137.168	1.002.233
5.3 Overige vorderingen	1.454	44.055
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.449.867	0
5.5 Overlopende activa	195.685	258.758
Totaal vorderingen	2.874.451	1.373.937
6. LIQUIDE MIDDELEN	5.302.573	5.904.226
Totaal vlottende activa	10.534.678	8.532.280
TOTAAL	717.497.854	720.159.783



Passiva

	31-12-2022	31-12-2021
7. EIGEN VERMOGEN		
7.1 Herwaarderingsreserve	413.751.214	422.304.485
7.2 Overige reserves	150.911.881	18.651.289
7.3 Resultaat boekjaar	3.764.303	123.707.321
Totaal eigen vermogen	568.427.398	564.663.096
8. VOORZIENINGEN		
8.1 Voorziening onrendabele top	1.440.974	0
8.2 Voorziening deelneming	0	0
8.3 Overige voorzieningen	88.448	95.848
8.4 Voorziening latente belastingverplichting	0	0
8.5 Voorziening latent opwaarderingspotentieel	0	0
Totaal voorzieningen	1.529.422	95.848
9. LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1 Leningen kredietinstellingen	100.565.736	111.316.638
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	33.110.260	35.227.068
9.3 Overige schulden	0	0
Totaal langlopende schulden	133.675.995	146.543.707
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	10.709.421	5.766.032
10.2 Overige schulden	0	0
10.3 Schulden aan leveranciers	1.018.479	796.498
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	577.334	569.499
10.5 Vennootschapsbelasting	0	358.220
10.6 Overlopende passiva	1.559.806	1.366.883
Totaal kortlopende schulden	13.865.040	8.857.132
TOTAAL	717.497.854	720.159.783

	2022	2021
Huuropbrengsten	24.995.979	24.112.728
Opbrengsten servicecontracten	650.109	640.978
Lasten servicecontracten	-650.109	-640.979
Overheidsbijdragen		0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.226.450	-1.245.934
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.118.456	-5.449.151
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.709.609	-4.607.776
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.941.465	12.809.867
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	5.268.964	13.990.106
Toegerekende organisatiekosten	-141.340	-53.237
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.465.215	-7.554.496
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.662.409	6.382.374
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.992.056	-3.110.764
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.638.653	109.498.565
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-469.156	485.326
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.099.865	106.873.127
Opbrengst overige activiteiten	166.551	65.934
Kosten overige activiteiten	-40.416	180.935
Netto resultaat overige activiteiten	126.134	246.869
Overige organisatiekosten	-1.890.794	-3.797.577
Leefbaarheid	-330.974	-188.764
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	0	4.936.604
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	279.603	327.365
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.745.970	-1.727.724
Saldo financiële baten en lasten	-1.466.368	3.536.245
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	4.942.007	125.862.141
Belastingen	-912.291	-2.986.885
Resultaat deelnemingen	-265.414	832.065
RESULTAAT NA BELASTINGEN	3.764.303	123.707.321
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	0	0
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	3.764.303	123.707.321

18.3 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2022

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	24.948.597	24.069.563
Ontvangsten vergoedingen	751.500	579.909
Overheidsontvangsten	-	311.257
Overige bedrijfsontvangsten	166.358	45.800
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	233.000	-
Saldo ingaande kasstromen	26.099.455	25.006.529
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	2.785.047	3.268.625
Onderhoudsuitgaven	3.884.886	3.082.166
Overige bedrijfsuitgaven	5.088.000	4.451.003
Betaalde interest	1.958.700	1.613.793
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	77.887	72.462
Verhuurdersheffing	-	3.114.268
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	52.380	20.365
Vennootschapsbelasting	2.032.107	1.924.075
Saldo uitgaande kasstromen	15.879.007	17.546.757
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	10.220.448	7.459.772
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	4.943.175	12.698.686
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	4.943.175	12.698.686
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	9.430.309	19.903.157
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-70.400	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	770.287	1.069.431
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	121.799	122.142
Verwerving van materiële vaste activa	10.251.995	21.094.730
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-5.308.820	-8.396.044
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	333.000	334.000
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-2.100	-2.535
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	330.900	331.465
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.977.920	-8.064.579
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	-	11.159.830
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstroom	-	11.159.830
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	5.844.181	12.828.310
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	5.844.181	12.828.310
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.844.181	-1.668.480
<i>Toename/ afname van geldmiddelen</i>	-601.653	-2.273.286
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.904.226	8.177.513
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.302.573	5.904.226
<i>Mutatie van geldmiddelen</i>	-601.653	-2.273.287

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 0 tot en met 0).

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.

De WNT en aantal personeelsleden zijn enkelvoudig gelijk aan geconsolideerd. Voor toelichting verwijst u naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

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 0 in de geconsolideerde jaarrekening.

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Kantoorpand	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde per 01-01	2.691.578	2.678.850
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-1.710.154	-1.587.910
Beginstand per 01-01	981.424	1.090.940
<i>Mutaties 2022</i>		
Investerings	98.278	12.727
Afschrijvingen	-122.244	-122.244
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	2.789.856	2.691.578
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-1.832.398	-1.710.154
Eindstand per 31-12	957.458	981.423
	Automatisering	Automatisering
Aanschaffingswaarde per 01-01	867.876	867.876
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-682.474	-582.786
Beginstand per 01-01	185.402	285.091
<i>Mutaties 2022</i>		
Investerings	39.518	0
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-93.084	-99.688
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	907.394	867.876
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-775.558	-682.474
Eindstand per 31-12	131.836	185.402
	Kantoorinvent	Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde per 01-01	162.080	122.723
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-97.292	-84.991
Beginstand per 01-01	64.788	37.733
<i>Mutaties 2022</i>		
Investerings	17.847	39.357
Afschrijvingen	-6.236	-12.301
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	179.927	162.080
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-103.528	-97.292
Eindstand per 31-12	76.399	64.788
	Wagenpark	Wagenpark
Aanschaffingswaarde per 01-01	159.702	93.128
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-94.746	-88.915
Beginstand per 01-01	64.956	4.213
<i>Mutaties 2022</i>		
Investerings	0	66.574
Afschrijvingen	-5.831	-5.831
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	159.702	159.702
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-100.577	-94.746
Eindstand per 31-12	59.125	64.956

	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie
Aanschaffingswaarde per 01-01	3.881.236	3.762.577
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-2.584.666	-2.344.602
Beginstand per 01-01	1.296.570	1.417.975
Mutaties 2022		
Investerings	155.643	118.658
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-227.395	-240.064
Mutatie agv buitengebruikstelling		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	4.036.879	3.881.236
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-2.812.061	-2.584.666
Eindstand per 31-12	1.224.818	1.296.570

2.1 en 2.3 Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2022

	2.1 DAEB	2.3 niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde per 01-01-2022	228.238.500	34.379.186	262.617.686
Cumulatieve waardeveranderingen per 01-01-2022	357.656.171	27.270.300	384.926.471
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01-2022	585.894.671	61.649.486	647.544.157
Investerings			
Nieuwbouw	12.687.502	0	12.687.502
Terugkoop	264.125	273.750	537.875
Samenvoeging	0	0	0
Overige investeringen	425.989	3.008	428.997
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0	0
Desinvesteringen			
Sloop			
Definitief verkocht	-190.643	-18.014	-208.658
Naar verkoopvoorraad	-457.497	-273.750	-731.247
Samenvoeging	0	0	0
Reguliere desinvesteringen	0	0	0
Herwaardering	-2.781.536	-4.107.414	-6.888.950
Desinvesteringen herwaardering	-655.191	-82.558	-737.748
Naar verkoopvoorraad waardevermindering	-1.575.442	-50.965	-1.626.407
Waardeverminderingen	-1.844.300	0	-1.844.300
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Herclassificaties aanschafwaarde	170.827	-170.827	0
Herclassificaties marktwaarde	66.054	-66.054	0
Totaal mutaties	6.109.888	-4.492.824	1.617.064
Cumulatieve aanschafwaarde per 31-12-2022	241.138.802	34.193.353	275.332.155
Cumulatieve waardeveranderingen per 31-12-2022	350.865.757	22.965.636	373.829.066
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2022	592.004.559	57.156.662	649.161.221

2.2 en 2.4 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2022

Cumulatieve investeringen per 01-01
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01
Beginstand per 01-01

DAEB 2022	DAEB 2021
14.202.015	12.210.370
-7.903.985	-4.793.221
0	239.685
6.298.030	7.656.834
10.640.020	20.396.300
-1.287.900	-3.582.971
-709.002	0
-1.263.182	0
-10.892.196	-18.404.492
1.286.258	472.207
2.728.874	-239.685
11.977.655	14.202.015
-7.905.627	-7.903.985
1.440.974	
4.072.028	6.298.030

Mutaties 2022

Investeringen/geriefsverbeteringen
Mutaties onrendabele top
Desinvesteringen
Herclassificaties
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top
Voorziening onrendabele investeringen

Cumulatieve investeringen per 31-12
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12
Eindstand per 31-12

2.5 Onroerende en roerende zaken VoV

Historische kostprijs
Herwaardering
Beginstand
Waardeverandering bestaande contracten
Af: Resultaat terugkoop
Af: Terug in verhuur
Af: Definitief verkocht
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop
Af: Afkoop claim
Bij: 1e verkopen
Bij: Doorverkopen VOV
Historische kostprijs
Herwaardering
Eindstand

<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
14.612.662	15.431.526
23.955.177	22.550.280
38.567.839	37.981.806
-1.655.234	2.556.785
79.191	91.978
0	-245.205
-231.250	-1.189.900
-537.875	0
-258.957	-627.625
0	0
0	0
14.340.739	14.612.662
21.622.975	23.955.177
35.963.715	38.567.839



3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Andere deelnemingen

Deelname WoningNet

<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
1.236	1.236
<u>1.236</u>	<u>1.236</u>

3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)

Beginsaldo

Mutatie

Eindsaldo

<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
14.018.663	13.186.598
-145.506	832.065
<u>13.873.158</u>	<u>14.018.663</u>

3.6 Latente belastingvorderingen

Beginsaldo

Vrijval

Onttrekking

Toevoeging

Eindsaldo

901.010	1.111.655
0	-1.111.655
-901.010	
0	901.010
<u>0</u>	<u>901.010</u>

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

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

Cumulatieve aflossingen

Af: Kortlopende deel aflossing komen boekjaar

Eindsaldo

<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
5.000.000	5.000.000
-2.000.000	-1.667.000
-333.000	-333.000
<u>2.667.000</u>	<u>3.000.000</u>

Lening u.g. Veluwepoort Holding BV

Rentevoet	7,00%
Restant looptijd in jaren	9

€	<u>31-12-2022</u>	Aflossings- verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Lening u.g. Veluwepoort Holding BV	3.000.000	333.000	2.667.000	1.333.000

Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

VLOTTENDE ACTIVA**4. VOORRADEN**

Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.357.654	1.254.117
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
Eindsaldo	2.357.654	1.254.117

5. VORDERINGEN**5.1 Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren	155.278	129.205
Voorziening dubieuze debiteuren	-65.000	-60.315
Totaal	90.278	68.890

Huurachterstanden langer dan 12 maanden

42.832 0

Vertrokken huurders

40.015 0

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	60.315	80.000
- ontvangen posten		315
- afgeboekte posten		0
Bij: toevoeging	4.685	-20.000
Voorziening per 31 december	65.000	60.315

5.2 Vordering op groepsmaatschappij

Vorderingen op Veluwepoort Holding B.V.	1.137.168	1.002.233
Totaal	1.137.168	1.002.233

5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren	1.454	44.055
Totaal	1.454	44.055

5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Beginstand	0	482.627
Correctie VPB 2017	455.543	
Correctie VPB 2018	93.957	
Correctie VPB 2019	452.013	-678.360
Correctie VPB 2020	202.206	
Correctie VPB 2021	-348.128	
VPB Veluwepoort	0	-156.287
Voorlopige aanslag verslagjaar	2.773.686	2.736.290
Berekende vennootschapsbelasting verslagjaar	-2.179.410	-2.140.467
Overboeking naar kortlopende schulden	0	-243.803
Totaal	1.449.867	0

5.5 Overlopende activa

Te verrekenen servicekosten	0	75.847
Subsidie energieprojecten	86.100	86.100
Diversen	109.585	96.811
Totaal	195.685	258.758

6. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:

Rabobank - rekening courant*

Rabobank - spaarrekening

Totaal

<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
5.302.370	5.904.024
203	203
<u>5.302.573</u>	<u>5.904.226</u>

7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserve **

Herwaarderingsreserve 1-1 MvA

Mutatie door herwaardering

Realisatie verkoop

Herwaarderingsreserve 31-12 MvA

<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
398.349.308	295.791.790
-6.221.069	105.787.159
0	-3.229.641
<u>392.128.238</u>	<u>398.349.308</u>

Herwaarderingsreserve 1-1 VoV

Mutatie door herwaardering

Realisatie verkoop

Herwaarderingsreserve 31-12 VoV

23.955.177	22.550.280
-1.655.234	2.556.785
-676.968	-1.151.888
<u>21.622.976</u>	<u>23.955.177</u>

** 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

18.651.289	84.026.255
6.221.069	-105.787.159
0	3.229.641
1.655.234	-2.556.785
676.968	1.151.888
123.707.321	38.587.450
<u>150.911.881</u>	<u>18.651.289</u>

7.3 Resultaat boekjaar

Jaarresultaat

3.764.303	123.707.321
-----------	-------------

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022, € 3.764.303 toe te voegen aan de overige reserves.

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening onrendabele top

Beginsaldo

Dotaties

Onttrekkingen

Eindsaldo

<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
0	239.685
2.728.874	3.582.971
-1.287.900	-3.822.656
<u>1.440.974</u>	<u>0</u>

Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2022 is korter dan 1 jaar.

8.3 Overige voorzieningen

Voorziening individueel loopbaanbudget

Beginsaldo

Dotatie

Onttrekking

Eindsaldo

95.848	78.559
-7.161	17.591
-238	-301
<u>88.448</u>	<u>95.848</u>

9.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen was als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Beginsaldo	117.082.670	115.911.405
Aflossing lopend jaar	-5.843.083	-8.714.310
Aflossing lopend jaar ineens	0	-4.000.000
Nieuwe leningen	0	11.159.830
Amortisatie	35.569	2.725.744
Aflossingsverplichting komend jaar	-709.421	-766.032
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	-10.000.000	-5.000.000
Eindsaldo	<u>100.565.736</u>	<u>111.316.638</u>

€	<u>31-12-2022</u>	<u>Aflossingsverplichting 2023</u>	<u>Resterende looptijd > 1 jaar</u>	<u>Resterende looptijd > 5 jaar</u>
Schulden aan kredietinstellingen	108.720.662	10.709.421	98.011.241	77.924.494

9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Beginstand	35.227.068	35.126.362
Waardeverandering bestaande contracten	-1.251.350	1.925.287
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	-865.458	-1.824.580
Bij: Nieuwe contracten	0	0
Eindstand	<u>33.110.260</u>	<u>35.227.068</u>

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Aflossingsverplichting komend jaar	709.421	766.032
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	10.000.000	5.000.000
Totaal	<u>10.709.421</u>	<u>5.766.032</u>

10.2 Overige schulden

10.3 Schulden aan leveranciers

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Omzetbelasting	483.361	438.771
Loonheffing	29.033	39.294
Sociale lasten	60.542	57.515
Pensioenpremies	4.399	33.918
Totaal	<u>577.334</u>	<u>569.499</u>

10.5 Vennootschapbelasting

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Beginstand	358.220	0
Overboeking van overlopende activa	0	602.023
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-358.220	-243.803
Totaal	<u>0</u>	<u>358.220</u>

10.6 Overlopende passiva

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Niet vervallen rente leningen o/g	571.350	821.872
Huurders vooruitontvangen huur	262.558	248.820
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	132.833	0
Controle jaarrekening en VPB aangifte	0	0
Waarborgsommen	25.034	27.134
Overuren/verlofuren tegoed	116.837	95.983
Nagekomen kosten inzake vorig jaar	0	0
Diversen	451.194	173.074
Totaal	<u>1.559.806</u>	<u>1.366.883</u>

Niet uit balans blijvende verplichtingen

	31-12-2022
Aangegane verplichtingen	
Voor het realiseren van nieuwbouw:	
St. Jozef (herstructurering)	50.366
19 appartementen Het Spaanse Leger (gebouw B)	1.961.007
29 woningen De Goede Woning (aanbouw)	4.342.751
15 appartementen Het Spaanse Leger gebouw E	1.774.500
Totaal	8.128.623
Voor het uitvoeren van onderhoud	362.470
Waarborgfonds Sociale Woningbouw Obligo	3.299.885

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSN opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 56.865) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 3.299.885 per 31 december 2022. (€ 2.971.000 per 31 december 2021)

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 BV een onderdeel van uit maken. Hierdoor is de stichting mede aansprakelijk voor de belastingschulden binnen de fiscale eenheid.

Wet ketenaansprakelijkheid

Als gevolg van de Wet Keten Aansprakelijkheid is WSN hoofdelijk aansprakelijk voor loonheffing en premieheffing sociale verzekeringen bij uitbesteding van werk aan (onder)aannemers. Het risico van aansprakelijkheid wordt grotendeels beperkt door een percentage van de opdracht te storten op een geblokkeerde bankrekening (G-rekening). Daarnaast kan WSN ook aansprakelijk worden gesteld voor niet afgedragen omzetbelasting door (onder)aannemers. Hier wordt gebruik gemaakt van de verleggingsregeling btw om deze aansprakelijkheid te voorkomen.

Huuropbrengsten**Te ontvangen netto huur**

Woningen en woongebouwen
Onroerende goederen, niet zijnde woningen

Af: huurderving

Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)
Wegens oninbaarheid
Bijdrage huurgewenning

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	25.107.708	24.227.374
	204.636	210.932
	<u>25.312.344</u>	<u>24.438.306</u>
	-293.122	-332.429
	-9.729	22.142
	-13.514	-15.291
	<u>-316.364</u>	<u>-325.578</u>
	<u>24.995.979</u>	<u>24.112.728</u>

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Woningen	23.463.724	22.286.184
Bedrijfsonroerend goed	64.202	54.467
Maatschappelijk vastgoed	35.570	34.635
Intramuraal zorgvastgoed	1.643.721	1.623.250
Parkeergelegenheid	100.154	102.573
Overig	4.972	11.556
	<u>25.312.344</u>	<u>24.112.665</u>

Opbrengsten servicecontracten**Te ontvangen servicecontracten**

Inzake leveringen en diensten
Af: te verrekenen met huurders
Subtotaal

Af: servicecontracten derving

Wegens leegstand en oninbaar

	831.156	712.116
	-130.645	-46.916
	<u>700.511</u>	<u>665.200</u>
	-50.402	-24.222
	<u>650.109</u>	<u>640.978</u>
	<u>-650.109</u>	<u>-640.979</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Lasten servicecontracten**Overheidsbijdragen****Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Adm. vergoeding servicekosten
Beheeractiviteiten
Overige directe exploitatielasten
Toegerekende organisatiekosten

	20.394	24.258
	-44.326	-43.125
	0	0
	-1.202.517	-1.227.068
	<u>-1.226.450</u>	<u>-1.245.934</u>

Lasten onderhoudsactiviteiten*Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:*

Reparatieonderhoud	-1.872.331	-1.405.382
Mutatieonderhoud	-386.958	-129.829
Contractonderhoud	-672.466	-628.705
Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten	-1.356.711	-1.275.965

<u>2022</u>	<u>2021</u>
-1.872.331	-1.405.382
-386.958	-129.829
-672.466	-628.705
-1.356.711	-1.275.965
-4.288.466	-3.439.881

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud	-1.829.990	-2.009.269
Strategische verbeteringen	0	

-1.829.990	-2.009.269
0	
-6.118.456	-5.449.151

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	-1.322.433	-1.251.542
Verzekeringen	-187.572	-128.830
Verhuurderheffing	0	-3.114.268
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-199.604	-113.136

-1.322.433	-1.251.542
-187.572	-128.830
0	-3.114.268
-199.604	-113.136
-1.709.609	-4.607.776

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
0	0
0	0
0	0
0	0

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.268.964	14.095.307
Af: kosten verkoop	-91.317	-105.200
Toegerekende organisatiekosten	-50.024	-53.237
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	5.127.624	13.936.869
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.465.215	-7.554.496

5.268.964	14.095.307
-91.317	-105.200
-50.024	-53.237
5.127.624	13.936.869
-2.465.215	-7.554.496
2.662.409	6.382.374

Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille*Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Afwaarderingen	-1.263.182	0
----------------	------------	---

<u>2022</u>	<u>2021</u>
-1.263.182	
-1.263.182	0

Onrendabele top nieuwbouwprojecten:

Dotaties	-2.728.874	-3.582.971
Terugname	0	472.207

-2.728.874	-3.582.971
0	472.207
-2.728.874	-3.110.764

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-5.638.653	109.498.565
---	------------	-------------

-5.638.653	109.498.565
------------	-------------

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde	782.194	2.556.785
Waardeverandering verplichting VoV	-1.251.350	-2.071.459

782.194	2.556.785
-1.251.350	-2.071.459
-469.156	485.326

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen
vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

<u>2022</u>	<u>2021</u>
0	0

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

166.551 65.934

Kosten overige activiteiten

-40.416 145.969

126.134 211.903

Overige organisatiekosten

Saneringssteun

0 0

Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)

-21.022 -1.167

Overige directe organisatiekosten

-13.000 -1.802.020

Kosten RvC

-67.739 -72.808

Kosten externe controle

-104.953 -105.990

Toegerekende organisatiekosten

-1.684.080 -1.815.591

-1.890.794 -3.797.577

Honorarium accountant:

- onderzoek van de jaarrekening

-75.015 -67.208

- andere controleopdrachten

0

- adviesdiensten op fiscaal terrein

-56.885 -38.782

- andere niet-controlediensten

0

-131.900 -105.990

Leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdragen

-33.282 -30.337

Toegerekende organisatiekosten

-297.691 -158.426

-330.974 -188.764

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen

Waardeverandering embedded derivaat

4.936.604

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

0

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente tijdens de bouw

39.635 47.350

Rente interne lening

233.000 233.000

Opbrengsten op overige vorderingen

6.968 47.015

279.603 327.365

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen

-1.639.044 -1.556.429

Borgstellingsvergoeding WSW

-31.269 0

Amortisatie extendible lening

0 -105.246

Overige rentelasten en soortgelijke kosten

-75.657 -66.049

-1.745.970 -1.727.724



Belastingen

Commercieel resultaat	4.942.007	125.862.141
<i>correctie deelneming</i>	119.909	
Commercieel resultaat voor VPB	5.061.917	
Bij:	9.941.030	901.010
Gemengde kosten	11.409	0
Fiscaal geen waardeveranderingen en onrendabele top	9.929.621	0
Fiscaal verbetering in plaats van onderhoud	0	0
Fiscaal geen voorziening onderhoud	0	0
Fiscaal correctie waardeverandering MVA	0	0
Fiscaal correctie extendible lening	0	0
Fiscaal hoger verkoopresultaat vastgoed in exploitatie	0	0
Fiscale opwaardering naar hogere WOZ-waarden	0	0
Agio vestialening	0	901.010

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Af:	-4.020.862	-112.163.161
Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie	-204.023	-28.642
Fiscaal geen mutatie overige voorziening	-150.183	0
Fiscaal vrijval leningen o/g	-8.842	-8.842
Fiscaal correctie waardeverandering MVA	0	-106.873.127
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia leningruil	-901.010	0
Fiscaal verwerking heffingsvermindering in mva io	-2.648.312	-620.000
Fiscaal lager te activeren rente op mva io	-6.082	-3.748
Fiscaal toerekening algemene kosten op mva io	0	0
Fiscaal lager verkoopresultaat vastgoed in exploitatie	0	-441.961
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-102.410	-3.423
Fiscaal vrijval embedded derivaat/opboeking agio lening	0	-4.183.418
Extracomptabele correcties	-2.729.216	-5.998.122
Bij: beperkt aftrekbare kosten	0	11.409
Bij: niet aftrekbare saneringsbijdrage	0	0
Bij: ATAD-renteaftrekbeperking	0	0
Af: Dotatie HIR	-2.712.432	-5.993.650
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-16.784	-15.881

Belastbaar bedrag	8.252.869	8.601.868
Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbare winst	8.252.869	8.601.868
Verschuldigde belasting	2.086.580	2.140.467

Mutatie belastinglatenties:		
OG leningen	0	33.741
Verrekenbaar verlies	0	0
Extendible lening	0	1.111.655
Verkoop	0	0
Afschrijvingspotentieel	0	0
Onderhoudsvoorziening	0	0
Opwaarderingspotentieel	0	0
Vestialening	901.010	-901.010
Totaal mutatie belastinglatenties	901.010	244.386
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-2.075.300	602.032
Totaal correctie voorgaande jaren	-2.075.300	602.032
Saldo belastinglast	912.291	2.986.885

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Laagtarifief	15,0%	15,0%
Winstgrens	395.000	245.000
Hoogtarifief	25,8%	25,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	-41,0%	0,5%
Mutaties latenties	17,8%	0,2%
Niet gewaardeerde verschillen	16,3%	-23,3%
Effectief belastingtarief	18,0%	2,4%

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lonen en salarissen	-2.101.284	-2.054.506
Inhuur derden	-1.118.980	-647.661
Sociale lasten	-340.791	-295.671
Pensioenlasten	-272.634	-247.858
Totaal	-3.833.688	-3.245.696

20 SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2022

20.1 GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2022

	Daeb 2022	Daeb 2021	Niet-Daeb 2022	Niet-Daeb 2021
ACTIVA (voor resultaatverdeling)				
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	592.004.559	585.894.671	-	-
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	57.156.662	61.649.486
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.490.497	19.021.160	18.473.218	19.546.678
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.072.028	6.298.029	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	613.567.084	611.213.860	75.629.880	81.196.164
III Materiele Vaste Activa				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.224.818	1.296.570	-	-
	1.224.818	1.296.570	-	-
IV Financiële vaste activa				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	76.067.126	80.345.782	13.873.158	14.018.663
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-
3. Andere deelnemingen	-	-	1.236	1.236
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	901.010	-	-
6. Leningen u/g	6.198.000	7.535.000	2.667.000	3.000.000
7. Overige effecten	-	-	-	-
8. Overige vorderingen	-	-	-	-
Totaal van financiële vaste activa	82.265.126	88.781.792	16.541.394	17.019.899
Som der vaste activa	697.057.028	701.292.222	92.171.274	98.216.063
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.032.939	416.517	324.715	837.600
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-
3. Overige voorraden	-	-	-	-
Totaal voorraden	2.032.939	416.517	324.715	837.600
II Onderhanden projecten	-	-	-	-
III Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	90.278	68.890	-	-
2. Overheid	-	-	-	-
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	290.222	155.287	846.946	846.946
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.449.867	-	-	-
7. Overige vorderingen	1.454	44.055	-	-
8. Overlopende activa	195.685	247.605	-	11.153
Totaal van vorderingen	2.027.506	515.838	846.946	858.099
IV Effecten	-	-	-	-
V Liquide middelen	-1.281.084	-728.337	6.583.657	6.632.563
	-1.281.084	-728.337	6.583.657	6.632.563
Totaal van vlottende activa	2.779.361	204.017	7.755.318	8.328.263
Totaal van activa	699.836.389	701.496.239	99.926.592	106.544.325



PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb 2022	Daeb 2021	Niet-Daeb 2022	Niet-Daeb 2021
C. EIGEN VERMOGEN				
1. Herwaarderingsreserves	413.751.214	422.304.485	34.149.546	34.149.546
2. Wettelijke en statutaire reserves		-		-
3. Overige reserves	150.911.881	18.651.289	46.196.236	34.457.629
4. Resultaat van het boekjaar	3.764.303	123.707.321	-4.278.656	11.738.607
Totaal van eigen vermogen	568.427.398	564.663.095	76.067.126	80.345.782
D. EGALISATIEREKENING				
		-		-
	-	-	-	-
E. VOORZIENINGEN				
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.440.974	-		-
2. Voorziening latente belastingverplichtingen		-		-
3. Overige voorzieningen	88.448	95.848		-
Totaal van voorzieningen	1.529.422	95.848	-	-
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden aan overheid		-		-
2. Schulden aan kredietinstellingen	100.502.200	111.253.102	63.536	63.536
3. Schulden aan groepsmaatschappijen		-	6.198.000	7.535.000
4. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		-	-	-
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.859.763	17.079.221	17.250.497	18.147.847
6. Overige schulden		-		-
Totaal van langlopende schulden	116.361.962	128.332.323	23.512.033	25.746.383
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden aan overheid		-		-
2. Schulden aan kredietinstellingen	10.709.421	5.766.032		-
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	892.942	670.961	125.537	125.537
4. Schulden aan groepsmaatschappijen		-		-
5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		-		-
6. Belastingen en premies sociale verzekering	522.343	872.728	54.991	54.991
7. Schulden ter zake van pensioenen		-		-
8. Overige schulden		-		-
9. Overlopende passiva	1.392.902	1.095.251	166.904	271.632
Totaal van kortlopende schulden	13.517.608	8.404.972	347.432	452.160
Totaal van Passiva	699.836.389	701.496.239	99.926.592	106.544.325

20.2 GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING 2022

WINST- EN VERLIESREKENING

	Daeb 2022	Daeb 2021	Niet-Daeb 2022	Niet-Daeb 2021
Huuropbrengsten	22.623.192	21.803.893	2.372.787	2.308.836
Opbrengsten servicecontracten	613.026	639.553	37.083	1.425
Lasten servicecontracten	-613.026	-639.554	-37.083	-1.425
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.103.805	-925.683	-122.645	-320.251
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.806.710	-5.232.193	-311.746	-216.958
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.600.394	-4.288.722	-109.215	-319.054
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	14.112.283	11.357.294	1.829.181	1.452.572
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.972.385	10.928.635	296.579	3.061.471
Toegerekende organisatiekosten	-133.385	-46.397	-7.956	-6.840
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.338.371	-5.992.329	-126.844	-1.562.167
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.500.629	4.889.910	161.779	1.492.464
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.992.056	-3.110.764	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-257.105	101.061.769	-5.381.548	8.436.796
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-303.406	242.663	-165.750	242.663
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.552.567	98.193.668	-5.547.298	8.679.459
Opbrengst overige activiteiten	165.234	64.414	1.317	1.521
Kosten overige activiteiten	-40.416	180.935	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	124.817	245.349	1.317	1.521
Overige organisatiekosten	-1.889.225	-3.671.348	-1.568	-126.229
Kosten omtrent leefbaarheid	-329.844	-187.279	-1.129	-1.485
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	0	4.936.604	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	536.603	638.365	233.000	257.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.638.675	-1.727.724	-597.295	-568.000
Saldo financiële baten en lasten	-1.102.073	3.847.245	-364.295	-311.000
Totaal van resultaat voor belastingen	8.864.020	114.674.839	-3.922.013	11.187.302
Belastingen	-821.062	-2.706.125	-91.229	-280.760
Resultaat uit deelnemingen	-4.278.656	11.738.607	-265.414	832.065
Totaal van resultaat na belastingen	3.764.303	123.707.321	-4.278.656	11.738.607
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	0	0	0	0
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	3.764.303	123.707.321	-4.278.656	11.738.607



20.3 GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT 2022

Omschrijving	DAEB	DAEB	N-DAEB	N-DAEB
	2022	2021	2022	2021
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	22.453.738	21.787.710	2.494.860	2.281.853
Ontvangsten vergoedingen	676.350	564.093	75.150	15.816
Overheidsontvangsten	-	311.257	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	149.722	44.244	16.636	1.556
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	490.000	577.000	233.000	257.000
Saldo ingaande kasstromen	23.769.810	23.284.304	2.819.646	2.556.225
Erfpacht	-	-	-	-
Betalingen aan werknemers	2.506.542	3.039.822	278.505	228.804
Onderhoudsuitgaven	3.496.398	3.029.567	388.489	52.599
Overige bedrijfsuitgaven	4.579.200	4.195.927	508.800	255.076
Betaalde interest	1.958.700	1.743.040	490.000	704.753
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	70.098	72.374	7.789	88
Verhuurdersheffing	-	2.881.791	-	232.477
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	47.142	18.028	5.238	2.336
Vennootschapsbelasting	1.828.896	1.983.419	203.211	-59.344
Saldo uitgaande kasstromen	14.486.976	16.963.969	1.882.031	1.416.789
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.282.834	6.320.335	937.615	1.139.437
Investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	4.646.596	10.576.333	296.579	2.122.352
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	4.646.596	10.576.333	296.579	2.122.352
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	9.430.309	19.798.420	-	104.737
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-63.360	-	-7.040	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	496.537	302.609	273.750	766.822
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Investerings overig	109.619	113.592	12.180	8.550
Vererving van materiële vaste activa	9.973.105	20.214.621	278.890	880.109
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-5.326.509	-9.638.287	17.689	1.242.243
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>				
Ontvangsten verbindingen	1.337.000	1.337.000	333.000	516.987
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-182.987	-	-
Uitgaven overig	-1.890	-	-210	-2.535
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	1.335.110	1.154.013	332.790	514.452
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.991.399	-8.484.274	350.479	1.756.695
Financieringsactiviteiten				
<i>Ingaande kasstroom</i>				
Nieuwe te borgen leningen	-	11.159.830	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstroom	-	11.159.830	-	-
<i>Uitgaande kasstroom</i>				
Aflossing geborgde leningen	5.844.181	12.828.310	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	5.844.181	12.828.310	1.337.000	1.337.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.844.181	-1.668.480	-1.337.000	-1.337.000
<i>Toename/ afname van geldmiddelen</i>				
Wijziging kortgeld	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-728.337	3.104.082	6.632.563	5.073.431
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-1.281.084	-728.337	6.583.657	6.632.563
Mutatie van geldmiddelen	-552.747	-3.832.419	-48.906	1.559.132

21 ONDERTEKENING

Nijkerk, 20-6-2023

Directie

M.V. van Baarsen

Raad van commissarissen

J.A.M. Vreeswijk, voorzitter

R. Krol

Mw. A.D. Wajer

J.M de Boer

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Nijkerk

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting Nijkerk te Nijkerk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Nijkerk op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling het Controleprotocol WNT 2022 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Q-Concepts Accountancy B.V.

IBAN NL48RABO0154565199
KVK 17277491
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 – 61 32 510
Info@qconcepts.nl
qconcepts.nl

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage op pagina 19 en 20.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoeven in onze controleaanpak.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Wij hebben het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd aangezien wij vanuit een externe bron controle-informatie hebben verkregen over de volledigheid van het aantal verhuureenheden, er geen sprake is van materiële leegstand en er sprake is van genormeerde huurprijzen. Tevens hebben wij voor de verkoopopbrengsten vastgesteld dat sprake is van een aantal verkopen waarbij zonder korting ten opzichte van de taxatiewaarde of WOZ waarde is verkocht.

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt
Inzake het risico dat het bestuur de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben handmatige journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening en met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, beleidswaarde en voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Wij concludeerden dat het risico van een materiële afwijking als gevolg van fraude in deze posten gering is. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij echter extra aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie en beleidswaarde en de voorziening onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2023-2027.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2023 tot en met 2027, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Benadrukking van de waarderinggrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de waarderinggrondslagen van 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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, 20 juni 2023
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. M.H.A. Lensen RA
Eindverantwoordelijk accountant

23 BIJLAGEN

23.1 BIJLAGE 1: INKOMENSAFHANKELIJKE TOEWIJZING GEREGULEERDE WONINGEN

De volgende tabellen tonen de toewijzingen van WSN per doelgroep:

Toewijzingen eenpersoonshuishoudens	≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	62	61	1
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	6	18	6
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	3	20	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	2	0
Totaal	71	101	7

Toewijzingen tweepersoonshuishoudens	≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	1	21	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	3	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	18	1
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	5	1
Totaal	1	47	2

Toewijzingen drie- en meerpersoonshuishoudens	≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	1	39	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	3	2	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	1	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
Totaal	4	42	0

23.2 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