

WONINGSTICHTING NIJKERK

**WSN**

# Jaarverslag 2023

Samen & dichtbij



### WONINGSTICHTING NIJKERK

Nijkerk, 18-06-2024

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

### **Samen & Dichtbij**

2023 was het eerste jaar van het Koersplan 2023-2027 “Samen & Dichtbij”. Het Koersplan geeft WSN richting in haar volkshuisvestelijk presteren. We doen dat met als missie: “We bouwen samen een woongeluk, met bijzondere aandacht voor wie dat niet alleen kan”.

Met het jaarverslag legt WSN conform de vereisten in de Woningwet verantwoording af over de door haar bestede middelen en geleverde volkshuisvestelijke prestaties in 2023 in de gemeente Nijkerk en omgeving.



# INHOUD

<b>1.</b>	<b>VERSLAG VAN HET BESTUUR.....</b>	<b>6</b>
1.1	ALGEMEEN .....	6
1.2	VOLKSHUISVESTING .....	6
1.3	VASTGOED .....	7
1.4	BEDRIJFSVOERING.....	7
1.5	ORGANISATIE.....	10
1.6	SAMENWERKING .....	10
1.7	GOVERNANCE.....	11
<b>2.</b>	<b>WSN IN PERSPECTIEF .....</b>	<b>12</b>
2.1	ALGEMEEN .....	12
2.2	REGIONALE ONTWIKKELINGEN .....	13
2.3	ONZE ORGANISATIE .....	14
2.4	BOD EN PRESTATIEAFSPRAKEN .....	15
<b>3.</b>	<b>WAARDERING.....</b>	<b>16</b>
<b>4.</b>	<b>VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES &amp; JAARPLAN .....</b>	<b>17</b>
4.1	VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES.....	17
4.2	JAARPLAN 2023 .....	22
<b>5.</b>	<b>FINANCIEEL.....</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN .....</b>	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>VERKLARING BESTEDING MIDDELEN.....</b>	<b>37</b>
<b>8.</b>	<b>JAARREKENING 2023 .....</b>	<b>38</b>
<b>9.</b>	<b>GECONSOLIDEERDE JAARREKENING .....</b>	<b>39</b>
9.1	GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023.....	39
9.2	WINST- EN VERLIESREKENING 2023 FUNCTIONEEL MODEL (RJ 645).....	41
9.3	KASSTROOMOVERZICHT GECONSOLIDEERD 2023.....	42
<b>10.</b>	<b>TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING .....</b>	<b>43</b>
	ACTIVITEITEN .....	43
	GROEPSVERHOUDINGEN .....	43
	STELSELWIJZIGINGEN .....	43
	SCHATTINGSWIJZIGINGEN .....	43
	PRESENTATIEWIJZIGINGEN .....	43
	OORDELEN EN SCHATTINGEN .....	43
	CONSOLIDATIE.....	43
	VERBONDEN PARTIJEN.....	44
	TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT .....	44
	GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB.....	44
	CONTINUÏTEIT .....	46
<b>11.</b>	<b>GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA .....</b>	<b>47</b>
11.1	GRONDSLAGEN ACTIVA.....	47
11.1.1.	<i>Algemeen.....</i>	47
11.1.2.	<i>Vergelijking met voorgaand jaar.....</i>	47
11.1.3.	<i>Immateriële vaste activa .....</i>	47
11.1.4.	<i>Materiële vaste activa .....</i>	47
11.1.5.	<i>Vastgoedbeleggingen.....</i>	48
11.1.6.	<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....</i>	55
11.1.7.	<i>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....</i>	55
11.1.8.	<i>Financiële vaste activa .....</i>	56
11.1.9.	<i>Vorraden.....</i>	57
11.1.10.	<i>Onderhanden projecten .....</i>	58
11.1.11.	<i>Vorderingen.....</i>	58
11.1.12.	<i>Effecten (opgenomen onder vlottende activa).....</i>	58



11.1.13.	<i>Liquide middelen</i> .....	59
11.2	GRONDSLAGEN PASSIVA .....	59
11.2.1	<i>Eigen vermogen</i> .....	59
11.2.2	<i>Voorzieningen</i> .....	59
11.2.3	<i>Langlopende schulden</i> .....	60
11.2.4	<i>Kortlopende schulden</i> .....	61
11.2.5	<i>Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)</i> .....	61
11.2.6	<i>Operational leasing</i> .....	61
<b>12</b>	<b>GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT</b> .....	<b>61</b>
	ALGEMEEN .....	61
	BEDRIJFSOPBRENGSTEN .....	62
	BEDRIJFSLASTEN.....	63
	WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE.....	65
	RESULTAAT DEELNEMINGEN .....	65
	BELASTINGEN .....	65
<b>13</b>	<b>GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT</b> .....	<b>66</b>
<b>14</b>	<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEHEERSING</b> .....	<b>67</b>
<b>15</b>	<b>TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023</b> .....	<b>69</b>
	MATERIËLE VASTE ACTIVA .....	69
	VASTGOEDBELEGGINGEN .....	71
	FINANCIËLE VASTE ACTIVA.....	74
	VLOTTENDE ACTIVA .....	74
	VOORZIENINGEN .....	75
	LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN.....	76
	NIET UIT BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN .....	78
	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM .....	79
<b>16</b>	<b>TOELICHTING GECONSOLIDEERDE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2023</b> .....	<b>80</b>
<b>17</b>	<b>TOELICHTING VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS</b> .....	<b>85</b>
17.1	BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN.....	85
<b>18</b>	<b>ENKELVOUDIGE JAARREKENING TI</b> .....	<b>88</b>
18.1	ENKELVOUDIGE BALANS TI 31-12-2023 .....	88
18.2	ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL 2023 .....	90
18.3	ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2023.....	91
<b>19</b>	<b>TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING</b> .....	<b>92</b>
19.1	ALGEMENE TOELICHTING .....	92
19.2	TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023 .....	93
19.3	TOELICHTING FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2023 .....	101
<b>20</b>	<b>SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2023</b> .....	<b>106</b>
20.1	GESCHEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2023 .....	106
20.2	GESCHEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING 2023 .....	108
20.3	GESCHEIDEN KASSTROOMOVERZICHT 2023.....	109
<b>21</b>	<b>ONDERTEKENING</b> .....	<b>110</b>
<b>22</b>	<b>OVERIGE GEGEVENS</b> .....	<b>111</b>
<b>23</b>	<b>BIJLAGEN</b> .....	<b>112</b>
23.1	BIJLAGE 1: INKOMENSAFHANKELIJKE TOEWIJZING GEREGULEERDE WONINGEN.....	112
23.2	BIJLAGE 2: TOELICHTING OP DE GEBRUIKTE AFKORTINGEN .....	113

# 1. VERSLAG VAN HET BESTUUR

## Voorwoord

In 2023 werden woningcorporaties geconfronteerd met een onverminderd grote volkshuisvestelijke opgave. Woningnood, klimaatcrisis, bestaanszekerheid en een hoge inflatie stonden (opnieuw) hoog op de politieke agenda.

Het zijn precies die thema's die onze huurders en woningzoekenden het meest raken en waar wij samen met onze partners en stakeholders elke dag aan werken. Dat doen we op basis van onze werkwaarden – dichtbij, duurzaam, duidelijk – met veel enthousiasme en met een organisatie die gezond is en haar ambities waarmaakt.

Net als voorgaande jaren heeft WSN in 2023 woningen verhuurd, onderhouden, verduurzaamd en nieuwgebouwd, zijn klantvragen beantwoord en reparaties uitgevoerd. In dit jaarverslag zijn deze en andere volkshuisvestelijke prestaties beschreven inclusief financiële verantwoording. Deze zal ik hier niet herhalen. Voor een aantal bijzondere mijlpalen en ontwikkelingen wil ik in onderstaand bestuursverslag specifiek aandacht vragen.

## 1.1 ALGEMEEN

### Koersplan 2023-2027 “Samen & Dichtbij”

In 2023 heeft WSN haar strategische koers herijkt om invulling te kunnen blijven geven aan haar volkshuisvestelijke opgave en hierin richting te kiezen. In ons Koersplan 2023-2027 “Samen & Dichtbij” kiezen we voor het verder intensiveren van de samenwerking met onze partners en stakeholders. Dit is een bewuste keuze van WSN, omdat we beseffen dat we de volkshuisvestelijke opgave niet alleen aan kunnen.

### Strategie Veluwepoort Holding B.V.

Op basis van ons Koersplan maken we keuzes wat we wel en niet doen en kunnen we deze verantwoorden. Een van de keuzes die we in 2023 maakten, is dat we het vastgoed dat is ondergebracht in Veluwepoort Holding B.V. gaan verkopen en afscheid nemen van de B.V. Het verkoopproces is in 2023 opgestart. De vrijkomende middelen kunnen we inzetten voor het toevoegen van woningen in de midden huur.

### Duurzaamheidsbeleid

In 2023 is ons nieuwe duurzaamheidsbeleid afgerond, in lijn gebracht met onze Koersplan en gedeeld met onze stakeholders. In ons beleid kiezen we voor het verbinden van onze ambitie om CO2 te reduceren met onze doelstelling de energielasten van onze huurders positief te beïnvloeden. We verduurzamen dus eerste onze 'slechtste' complexen en geven prioriteit aan de bestaande voorraad boven extra verduurzaming bij nieuwbouw. Omdat duurzaam energiegebruik verder gaat dan techniek, willen we daarnaast onze huurders ondersteunen bij gedragsverandering.

## 1.2 VOLKSHUISVESTING

### Huurbeleid

In 2023 zijn we gestart met een herijking van ons huurbeleid. Op dit moment rekent WSN relatief lage huren t.o.v. collega corporaties landelijk en in de regio. Met de herijking willen we 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 nieuwbouw en verduurzaming.

### Toenemende kwetsbaarheid huurders

Een (groeiend) deel van onze huurders redt het moeilijk alleen in de maatschappij. Dat kan aanleiding geven tot eenzaamheid, vervuiling, verward gedrag en/of criminaliteit. WSN is hier als verhuurder niet primair voor verantwoordelijk. Wij voelen ons echter wel degelijk verantwoordelijk voor het welbevinden van onze huurders en van hun omgeving. Wij werken daarom nauw samen met de gemeente Nijkerk,



de politie, buurtbemiddeling en zorgpartners. Ondanks alle goede intenties zagen wij ook in 2023 een toename van sociale problematiek waarvoor lang niet altijd pasklare oplossingen voorhanden zijn.

### **Dienstverlening**

Dat onze dienstverlening goed op orde is, blijkt wel uit onze klanttevredenheidscijfers. In 2023 scoorden we gemiddeld een 8,2 op onze klantprocessen. Daar zijn we trots op!

## **1.3 VASTGOED**

### **Nieuwbouw**

Ook in 2023 leverde WSN een flink aantal nieuwe woningen op (63). Dat deden we in een context die onverminderd ingewikkeld is. Hoge bouwkosten, gebrek aan locaties, stikstof, lange procedures en netcongestie zorgen dat vertraging bij nieuwbouw eerder regel dan uitzondering is. We mogen ons daarom gelukkig prijzen met het aantal nieuwe woningen dat in 2023 werd opgeleverd. Onze goed gevulde ontwikkelportefeuille maakt ook voor de toekomst een aanzienlijke nieuwbouwproductie mogelijk. Daarbij is gezien de sterke vergrijzing in de komende jaren wel meer aandacht nodig voor levensloopbestendig bouwen voor ouderen al dan niet met zorg.

### **Ontwikkeling flexwoningen Wonen bij Jaap**

Begin 2023 is door de gemeente Nijkerk op de locatie Spoorkamp 2b grond beschikbaar gesteld voor de bouw van 252 flexwoningen. WSN heeft in nauwe samenwerking met de gemeente en gebruikmakend van het Aedes inkooptraject in 2023 alle voorbereidingen getroffen zodat in 2024 de eerste woningen opgeleverd kunnen worden. Medio 2025 kan het project worden afgerond. Hiermee wordt in een zeer kort tijdsbestek een groot aantal woningen opgeleverd dat voorziet in de betaalbare woonbehoefte van vooral jongeren en starters.

### **Herontwikkeling Sint Jozef**

In 2023 is na een lange aanloop de herontwikkeling van Sint Jozef in combinatie met het voormalig zusterhuis in een stroomversnelling gekomen. De gemeente werkt volop mee met de planvorming, zorgpartijen zijn intensief betrokken en een bestemmingsplan is in voorbereiding. Medio 2023 stelde de gemeenteraad het stedenbouwkundig kader vast en werd het haalbaarheidsbesluit door de RvC van WSN goedgekeurd. Het project blijft gezien schaal (165 woningen), bijzonderheden (wonen & zorg, slooppnieuwbouw, renovatie, binnenstedelijk) en externe afhankelijkheden (parkeren Kerkplein) echter complex en uitdagend en vraagt dus ook in 2024 en daarna onze volle aandacht.

## **1.4 BEDRIJFSVOERING**

### **Jaarrekening**

Na een aantal jaren waarin het proces rond de opstelling van de jaarrekening stroef verliep, is in 2022 een verbeterplan opgesteld en uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een betere administratieve vastlegging en een strak ingericht proces. De totstandkoming van de jaarrekening 2022 verliep hierdoor goed. Wel werd nog gebruik gemaakt van externe ondersteuning. In 2023 is deze externe ondersteuning afgebouwd.

### **Risicomanagement**

De herijking van het risicomanagementbeleid is onderhanden en zal in 2024 worden afgerond. Beleidsstukken op strategisch (Koersplan 2023-2027, duurzaamheidsbeleid 2023-2030, huurbeleid, portefeuillestrategie), tactisch (herijking inkoopbeleid, procuratieregeling en investeringsstatuut) en operationeel niveau (auditplan 2024, aanbevelingen accountant) dienen als input voor de herijking van de interne risicoanalyse.

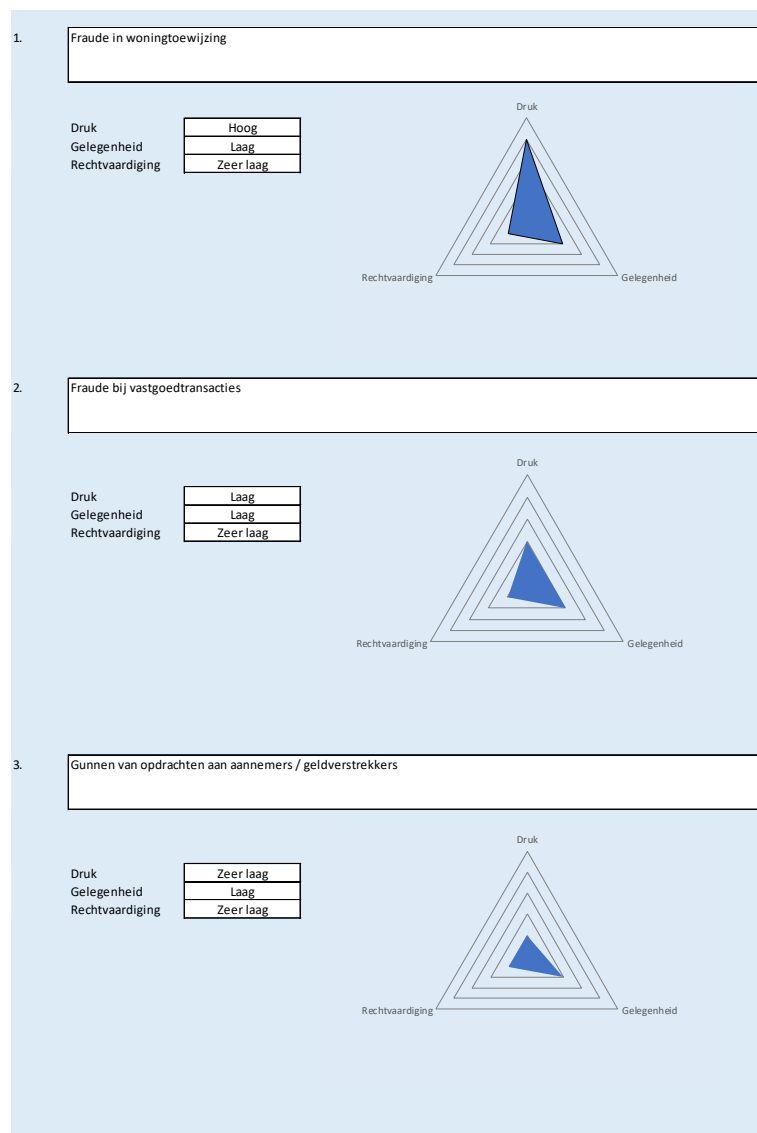
Ook is in 2023 bij elke intern uitgebrachte tertiaal rapportage door het managementteam een SWOT-analyse opgesteld van haar omgeving. Onder andere op basis van deze bevindingen zijn in 2023 risicogericht interne audits uitgevoerd die, in verschillende deelgebieden, naast identificatie van bedreigingen ook de kansen voor de organisatie scherp in beeld hebben gebracht. In het MT-overleg worden bij alle voorstellen de risico's besproken en gewogen. Integriteit staat in brede zin als vast



onderwerp standaard op de MT-agenda en is ook in de teamoverleggen onderwerp van gesprek. Ondanks deze actieve inventarisatie en bespreking 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 ondernemen daar waar relevant actie. Op het gebied van soft controls heerst er een goede sfeer in de organisatie, met een cultuur waarin ruimte is onderling met elkaar in gesprek te gaan.

### Frauderisico

WSN heeft in 2022 een frauderisicoanalyse uitgevoerd. In 2023 is de risicoanalyse als voldoende actueel beoordeeld en niet opnieuw 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 werkprocessen zijn nog niet volledig up-to-date en de managementrapportages worden handmatig op- en samengesteld. WSN heeft zichzelf ten doel gesteld om in 2024 de managementrapportages zo veel als mogelijk te automatiseren en de financiële werkprocessen te herijken.

#### *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 is gestart met een maandelijkse soft-close van de administratie. In deze soft-close heeft deze gewenste aandacht een plaats gekregen in het te doorlopen werkprogramma.

#### *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*

Bij crisis treedt het crisisplan en crisiscommunicatieplan in werking. Het MT met de betrokken interne communicatiemedewerker heeft hiervoor dit jaar een externe communicatietraining gevolgd. Gesignaleerde fraude zal ongeacht zal binnen de organisatie al heel snel worden opgeschaald naar een crisis en zal het plan hiermee in werking treden.

#### *Monitoring*

Vanwege de beperkte omvang van de organisatie kunnen de managers redelijk eenvoudig overzicht en toezicht gemakkelijk toezicht houden op wat er speelt binnen WSN. Een benoemde crisis zal door het vastgestelde en te volgen proces automatisch worden geëvalueerd en in het MT besproken.

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 mogelijkheid p fraude erg klein is. Het aantrekken van leningen wordt behandeld in een breed treasury-overleg en vindt zijn duidelijke vastgestelde kaders in het treasury statuut.

#### **Informatiebeveiligingsbeleid**

In 2023 heeft WSN op basis van een risicogerichte benadering haar informatiebeveiligingsbeleid vastgesteld en is gestart met de implementatie van het beleid. Hiermee worden de diverse reeds lopende projecten, afspraken en acties op het gebied van informatiebeveiliging gebundeld en op een gestructureerde wijze aangestuurd, gemonitord en zo nodig bijgestuurd. Onderdeel van het beleid is om in 2024 te starten met een proef met SOC-SIEM om hiermee de kans op succesvolle hacks verder te verkleinen. WSN loopt hiermee voorop in de corporatiesector.



## Treasury

Mede n.a.v. het stoppen van de samenwerking op het gebied van treasury met een aantal collega corporaties na fusie van twee van de deelnemers, heeft WSN in 2023 haar treasury beleid herijkt. Met externe ondersteuning is een interne treasury commissie gestart en is voor 2024 een treasury jaarplan opgesteld.

## 1.5 ORGANISATIE

In 2023 ontwikkelde de organisatie zich stabiel. De in- en uitstroom van medewerkers was relatief beperkt en vacatures konden goed worden ingevuld. In 2022 is besloten de functie van concerncontroller op te heffen en de werkzaamheden te beleggen in de afdeling Bedrijfsvoering. Deze wijziging zal in 2024 worden geëvalueerd.

### Onderzoek werkgeluk en tevredenheid

In 2023 hebben we onderzoek gedaan naar werkgeluk en tevredenheid van onze medewerkers. Het onderzoek laat hele mooie scores zien op thema's als werksfeer/collega's, zingeving, vertrouwen in toekomst WSN (Koersplan), reputatie/trots, betrokkenheid bij WSN en veiligheid/vrijheid om je mening te geven. Op het thema 'organisatie van het werk' wordt minder goed gescoord. In 2024 willen we samen met onze medewerkers de resultaten van het onderzoek op dit onderdeel verdiepen.

### Samenwerking MT

In 2023 is vanwege de nieuwe samenstelling van het MT geïnvesteerd in de onderlinge samenwerking. Met externe ondersteuning is tijdens een aantal dagdelen de tijd genomen om elkaar beter te leren kennen. Doel is hiermee een stevig fundament te leggen onder de samenwerking. In 2024 wordt dit vervolgd.

## 1.6 SAMENWERKING

### Samenwerking met de huurdersorganisatie

Onze samenwerking met HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON) verliep in 2023 uitstekend. Begin 2023 is gezamenlijk de (beleids)agenda doorgenomen waarbij afspraken tussen WSN en de HON zijn gemaakt over de onderwerpen waar de HON bij betrokken wil zijn en op welke manier. Daarnaast is de HON betrokken bij de ontwikkeling van nieuwbouw, duurzaamheid en klachtenafhandeling en is zij samen met WSN deelnemer aan ambtelijke en bestuurlijke overleggen met de gemeente.

### Samenwerking met de gemeente

De samenwerking met de gemeente verliep in 2023 goed. Er is een sterk bestuurlijk committent op onze gezamenlijke opgave in de nieuwbouw en deze wordt in de gemeenteraad 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 niet alleen de juiste aantallen woningen maar ook de door WSN gevraagde woningtypes leveren. Met name onze wens levensloopbestendig te bouwen, komt nog onvoldoende van de grond.

Op het gebied van duurzaamheid heeft WSN in 2023 diverse malen met de gemeente gesproken over het gewenste ambitieniveau bij nieuwbouw. WSN geeft prioriteit aan investeringen in de bestaande voorraad omdat deze zowel qua duurzaamheid als betaalbaarheid het best renderen. De gemeente stelt echter bij nieuwbouw extra duurzaamheidseisen die uitstijgen boven het wettelijk kader. Inmiddels lijkt er bij de gemeente meer begrip te ontstaan voor de positie van WSN.

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. De samenwerking tussen de Ondernemingsraad en de directeur-bestuurder verloopt goed. Er wordt wederzijds goed geluisterd en doorgevraagd hetgeen er nagenoeg altijd toe leidt dat beslissingen

kunnen worden genomen na positieve advisering. Omdat er vroegtijdig geconsulteerd wordt, verloopt de advisering en besluitvorming vlot. De Ondernemingsraad stelt jaarlijks een verslag op waarin zij haar werkzaamheden verantwoordt.

### **Samenwerking met collega corporaties**

In 2023 heeft WSN haar positie in de diverse regio's waar zij actief is opnieuw bekeken. Daarbij is gekozen om de samenwerking in Food Valley verband – waar WSN deelneemt aan de woondeal (provincie Gelderland) – te intensiveren. WSN blijft ook betrokken in de regio Amersfoort waar wordt samengewerkt op het gebied van de woonruimteverdeling.

### **1.7 GOVERNANCE**

Om in 2023 compliant aan wet- en regelgeving te blijven, zijn de statuten van WSN geactualiseerd. Ditzelfde geldt voor diverse reglementen (Financieel Beleid en Beheer, RvC, audit commissie, commissie Mens & Organisatie en bestuur). Daarnaast is eind 2023 ook de nieuwe Klokkenluidersregeling van kracht geworden.

### **Tenslotte**

Ik kijk zelf terug op een heel mooi jaar, het eerste volledige jaar als directeur-bestuurder van WSN. Ik ben dankbaar voor de mooie resultaten die zijn bereikt, de samenwerking met onze vele partners en de niet aflatende inzet van de medewerkers van WSN. Met vertrouwen kijk ik vooruit naar 2024!

Nijkerk, 18-06-2024

Michiel van Baarsen,

Directeur-bestuurder



## 2. WSN IN PERSPECTIEF

### 2.1 ALGEMEEN

In 2023 is ons Koersplan “Samen & Dichtbij” van kracht geworden. In het Koersplan beschrijven we onze richting en keuzes voor de periode 2023 tot en met 2027.

#### Missie

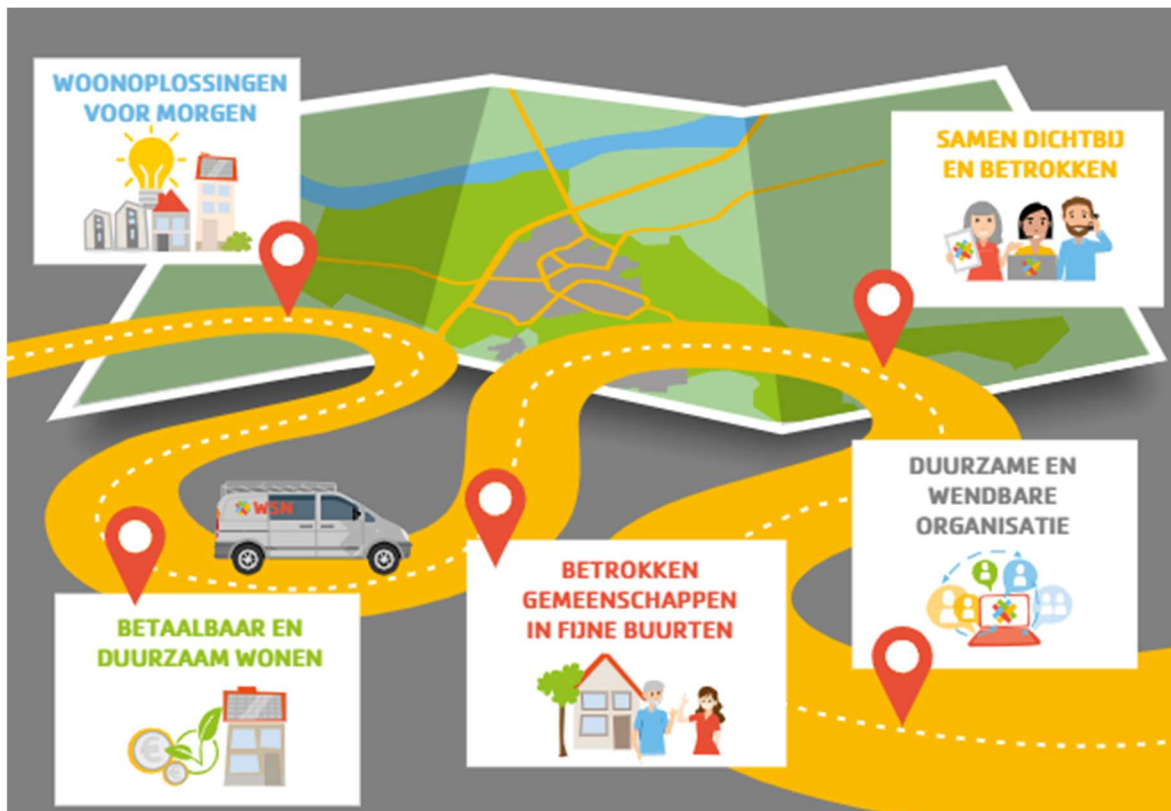
De kern van ons werk is dat we zorgen voor betaalbare en kwalitatief goede woningen voor mensen die hier niet zelfstandig in kunnen voorzien. Dit vertalen we naar onze missie: ‘We bouwen samen aan woongeluk, met bijzondere aandacht voor wie dit niet alleen kan.’ Wij doen dit in samenwerking met onze huurders en partners op basis van onze kernwaarden: Dichtbij, Duurzaam en Duidelijk.

#### Visie

Onze strategische visie omvat de volgende vijf speerpunten:

- 1 Woonoplossingen voor morgen
- 2 Betaalbaar en duurzaam wonen
- 3 Betrokken gemeenschappen in fijne buurten
- 4 Samen dichtbij en betrokken
- 5 Een duurzame en wendbare organisatie

In dit hoofdstuk gaan we achtereenvolgens in op de regionale samenwerking, onze organisatie en de prestatieafspraken. In de navolgende hoofdstukken omschrijven we onder meer de waardering van onze klanten, onze volkshuisvestelijke prestaties in 2023. Allemaal dragen ze bij aan de door ons uitgezette strategische koers.



## 2.2 REGIONALE ONTWIKKELINGEN

### Regionale samenwerking

Het werkgebied van WSN is de woningmarktregio Amersfoort, Noord-Veluwe en Zeewolde. In deze woningmarktregio mag WSN investeren in nieuwbouw en de aankoop van woningen. De woningmarktregio strekt zich uit over delen van de provincie Utrecht, Gelderland en Flevoland.

Eind 2023 heeft de Raad van State geadviseerd over de wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Deze wet beoogt versterking van de sturing van het Rijk via de provincie op de lokale volkshuisvestelijke opgave. In de wet wordt het werkgebied van woningcorporaties aangepast naar de grenzen van de provincie waarin de corporatie is gevestigd. Op dit moment is onduidelijk wanneer de wet behandeld wordt in de Tweede Kamer en of en wanneer deze al dan niet na aanpassing in werking treedt.

Vooruitlopend op de wetwijziging zijn begin 2023 de regionale woondeals ondertekend door het Rijk, de provincies en de gemeenten.

### Woondeals regio Foodvalley en regio Amersfoort

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. De deelnemende corporaties waaronder WSN hebben een steunverklaring afgegeven.

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 ondertekenden de woningcorporaties de woondeal. Dit geldt niet voor WSN en voor Woningstichting Barneveld. Reden hiervoor is dat WSN en Woningstichting Barneveld gevestigd zijn in de provincie Gelderland en daardoor automatisch al meedoen aan de woondeal Foodvalley.

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. In de begroting van WSN voor 2024 wordt in de periode 2022-2030 uitgegaan van bruto nieuwbouw van 1.049 woningen (inclusief 264 flexwoningen en 28 verpleegzorgplaatsen).

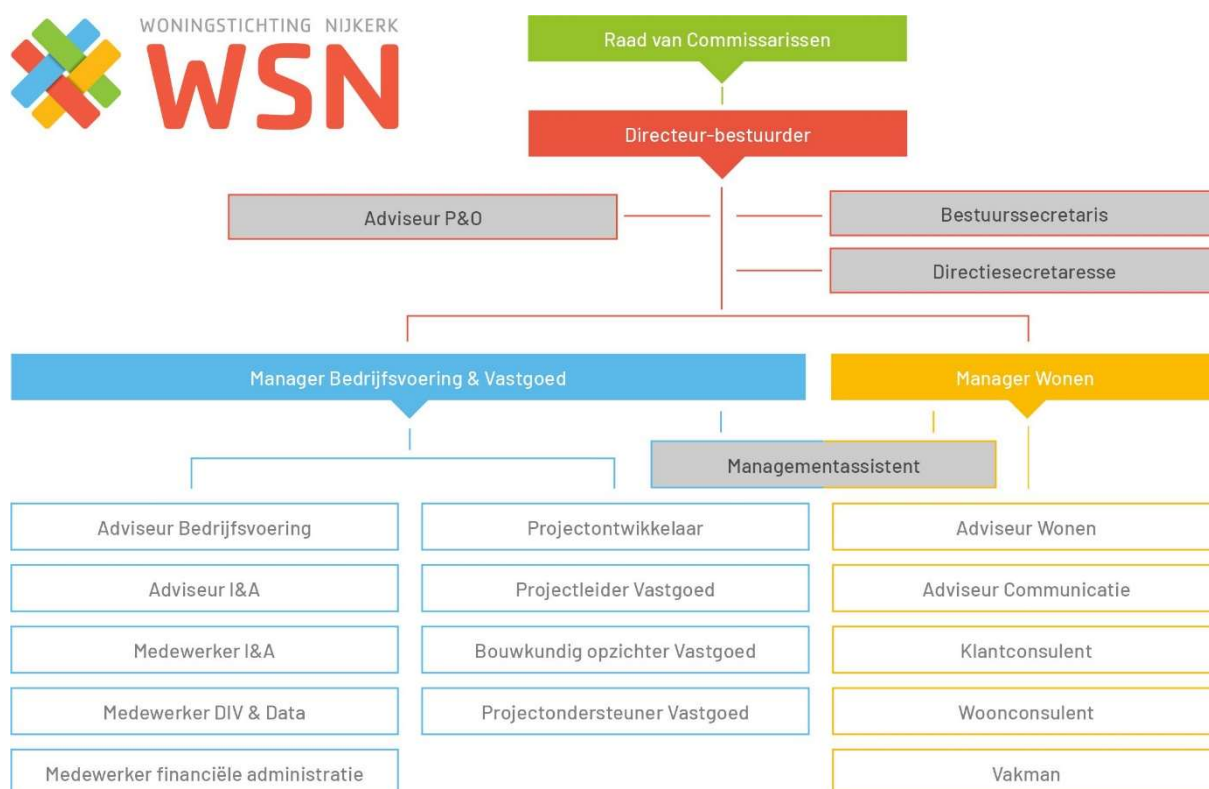
Eind 2023 zijn als uitvloeisel van de woondeals de zogenoemde 'versnellingstafels' actief geworden. Er bestaat lokaal zorg dat de woondeals te veel een papieren werkelijkheid worden. Onderliggende problemen - die op rijksniveau spelen (infrastructuur, stikstof, wetgeving planologische procedures, netcongestie) - worden niet of niet tijdig opgelost. Desondanks zien we dat WSN in de gemeente Nijkerk relatief veel nieuwe woningen oplevert.

## 2.3 ONZE ORGANISATIE

### Organogram

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 2023 als volgt uit.



### Formatie en bezetting

Medewerkerstatistieken	2023	2022
Gemiddeld aantal fte's in loondienst	37,55	34,25
Aantal medewerkers in dienst (excl. stagiairs) ultimo	45	41

Voor 2023 heeft WSN de benodigde formatie vastgesteld op 38,26 fte. In totaal was de feitelijke bezetting per ultimo 2023 38,02 fte waarvan 1,56 fte tijdelijke inhuur i.v.m. vacatures en 36,46 fte in loondienst. De salariskosten exclusief sociale en pensioenlasten zijn door invulling van vacatures en inflatie gestegen van €2.101.284 in 2022 naar €2.337.811 in 2023.

In 2023 is de inhuur van derden met €679.336 fors lager dan in 2022 (€1.118.980). Reden hiervoor is de invulling van vacatures.

### Bestuur

WSN kent een eenhoofdig bestuur (directeur-bestuurder). Het bestuur is belast met het besturen van WSN en is onder meer verantwoordelijk voor:

- De volkshuisvestelijke prestaties
- Financiële continuïteit
- Naleving van wet- en regelgeving

- Beheersen van risico's die verbonden zijn aan onze activiteiten

Het bestuur richt zich op het belang van WSN in het licht van de volkshuisvestelijke doelstellingen. Daarbij weegt het bestuur de belangen af van partners en stakeholders 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. De besluiten worden vastgelegd 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 en passen deze toe. Dit blijkt onder meer uit de volgende punten:

- De maatschappelijke prestaties en gemaakte (strategische) keuzes zijn door het bestuur verantwoord in het jaarverslag en tussentijdse rapportages en (beleids)voorstellen
- 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.
- Jaarlijks vindt een beoordelingsgesprek van de RvC met het bestuur plaats op basis van vooraf vastgesteld jaardoelstellingen en te behalen resultaten
- 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 naamwijziging heeft ondergaan naar Veluwepoort Holding BV. In 2023 is besloten het vastgoed uit de BV te gaan verkopen en de BV te liquideren.

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

## **2.4 BOD EN PRESTATIEAFSPRAKEN**

Het bod 2023-2024 is 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.

### **Prestatieafspraken**

WSN, de Alliantie en de respectievelijke huurdersbelangenvereniging HON en HBVA hebben met de gemeente Nijkerk prestatieafspraken opgesteld voor 2023-2024 die begin 2023 ondertekend zijn. De afspraken worden samen met de betrokken partijen gemonitord.

### 3. WAARDERING

#### Geschillencommissies

WSN is bij een tweetal geschillencommissies aangesloten.

- Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken (GWV): GWV is het gezamenlijke adres voor geschillen tussen huurders en corporaties.
- Klachtencommissie woonruimteverdeling Eemvallei: Deze commissie behandelt klachten van individuele woningzoekenden over de uitvoering van de woonruimteverdeling.

Bij beide geschillencommissies zijn in 2023 geen klachten over WSN binnengekomen.

#### Huurcommissie

In dit verslagjaar zijn er drie verzoeken van huurders behandeld door de Huurcommissie. Twee verzoeken waren ingediend op grond van onderhoudsgebreken. Eén klacht is ontvankelijk verklaard omdat de onderhoudsgebreken konden worden aangetoond. We hebben samen met deze huurder een oplossing gevonden. Bij de andere klacht konden de onderhoudsgebreken niet worden aangetoond. Naast de twee verzoeken die ingediend zijn op grond van onderhoudsgebreken, was er een klacht ingediend bij de huurcommissie over de gedraging van de verhuurder. Deze klacht is niet ontvankelijk verklaard.

#### Tevredenheid huurders

We vinden het als WSN belangrijk dat huurders het contact met ons als positief ervaren. We sturen daarom regelmatig enquêtes naar onze huurders, zodat we van hun ervaringen kunnen leren. In onderstaande tabel staan per proces van WSN de gemiddelde rapportcijfers voor 2023 opgenomen. Daarnaast staat aangegeven hoeveel huurders het proces met een voldoende beoordeeld hebben.

Onderdeel	Cijfer	Tevreden
Woning betrekken	8,6	98%
Woning verlaten	7,9	93%
Reparaties	8,1	90%
Planmatig onderhoud	7,3	86%
<b>Gewogen gemiddelde</b>	<b>8,2</b>	<b>91%</b>

## 4. VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES & JAARPLAN

In dit hoofdstuk gaan we in op de in 2023 door ons geleverde volkshuisvestelijke prestaties en het jaarplan 2023.

### 4.1 VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES

#### Huurachterstanden

Huurachterstand in % van de brutohuur	31-12-2023	31-12-2022
Huidige huurder	0,53%	0,41%
Vertrokken huurder	0,17%	0,14%
<b>Totaal</b>	<b>0,70%</b>	<b>0,55%</b>

De huurachterstanden zijn in 2023 opgelopen naar 0,70%. Het landelijk sectorgemiddelde in 2023 bedroeg 1,1%. Met name 1 maand achterstanden nemen toe. Ook stijgen de achterstanden als gevolg van meer doorbelastingen voor opknapkosten bij vervuiling/verwaarlozing bij mutaties. WSN voert actief beleid om huurachterstanden te voorkomen en wanneer deze toch ontstaan proberen we met de huurder tot een oplossing te komen.

#### Ontruiming

In 2023 hebben we 8 maal een ontruiming aangezegd i.v.m. huurachterstanden. Zes ontruiming zijn niet doorgegaan. Na aanzegging is alsnog de volledige huur betaald of deze is gedeeltelijk betaald in combinatie met een betalingsregeling. Twee ontruiming zijn helaas wel doorgegaan. Voordat de ontruiming plaatsvonden, is dit zorgvuldig met de gemeente Nijkerk en met zorgpartijen besproken.

Ontruiming	2023	2022
Aangezegd	8	8
Geannuleerd	6	5
Doorgang	2	3

#### Sociaal beheer

Wij zien een toename van de kwetsbare bewoners en woningzoekenden. Voor een goede begeleiding van deze bewoners werken wij nauw samen met de gemeente Nijkerk waaronder de gebiedsteams en procesregisseurs veiligheid, en met de politie, buurtbemiddeling en zorgpartners. Deze samenwerking met partijen verloopt goed. Over het algemeen concentreert deze zich op huurders waarbij er sprake is van multiproblematiek. Vandaar dat WSN ook deelneemt aan multidisciplinaire overleggen. Bij incidentele gevallen sluiten we ook aanvullende overeenkomsten af met de huurder en zijn of haar begeleider. In 2023 hebben we één nieuwe verhuring met begeleidingsovereenkomsten afgesloten. Twee huurders met begeleidingsovereenkomst hebben een definitief contract gekregen om dat het met hen goed gaat. Eén huurder met een verlengd tijdelijk contract krijgt geen vast contract en gaat terug naar begeleid wonen. Naast inzet op individuele situaties ondersteunen we ook bij buurtactiviteiten. Denk aan het leveren van een springkussen, een participatietraject bij de inrichting van een gezamenlijke deel openbaar groen en samenwerking rond groenbakken in de wijk Paasbos. Helaas hebben we moeten besluiten dat de pilot van een gezamenlijke pluktuin mislukt is en zijn de tuinen weer 'teruggegeven' aan de individuele huurders.

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

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

Activiteit	2023	2022
Financiële leefbaarheidsbijdrage	€50.715	€33.282
Toegerekende organisatiekosten	€225.759	€300.397

### Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Het vastgoed van WSN heeft zich in 2023 als volgt ontwikkeld:

Ultimo 2022	DAEB	Niet-DAEB	Veluwepoort	Totaal
Woningen	3.287	223	7	3.517
Bedrijfsruimten	1	8	7	16
Maatschappelijk vastgoed	2	0	1	3
Intramuraal zorgvastgoed	233	0	0	233
Parkeergelegenheden	1	139	92	232
Eenheden in exploitatie	3.524	370	107	4.001

Mutaties 2023	DAEB	Niet-DAEB	Veluwepoort	Totaal
Woningen	45	1	-1	45
Bedrijfsruimten	0	0	-4	-4
Maatschappelijk vastgoed	0	0	0	0
Intramuraal zorgvastgoed	0	0	0	0
Parkeergelegenheden	0	-2	0	-2
Eenheden in exploitatie	45	-1	-5	39

Ultimo 2023	DAEB	Niet-DAEB	Veluwepoort	Totaal
Woningen	3.332	224	6	3.562
Bedrijfsruimten	1	8	3	12
Maatschappelijk vastgoed	2	0	1	3
Intramuraal zorgvastgoed	233	0	0	233
Parkeergelegenheden	1	137	92	230
Eenheden in exploitatie	3.569	369	102	4.040

### Technische staat

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 onze inspanningen op het gebied van onderhoud en verbetering. Vrijwel ons gehele bezit is voorzien van spouwisolatie en isolerende beglazing.

Om de veiligheid van onze woningen te waarborgen, voeren we bij mutaties van oudere woningen een veiligheidsinspectie uit en waar nodig verbeteren we de woning. Wij hebben veel oude groepenkasten vervangen. Dit verbetert ook de veiligheid van onze woningen verbeterd. Op verzoek van onze huurders en bij keukenvervanging wordt er een elektrische kookgroep en perilexaansluiting aangelegd in de woning.

### Duurzaamheid

WSN heeft in 2023 bij 386 woningen verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. 39 Woningen zijn projectmatig ingrijpend verduurzaamd. Bij 343 woningen zijn een of meerdere van de volgende maatregelen uitgevoerd: CO2 gestuurde Mechanische Ventilatie, HR++ glas met zelfregelende ventilatieroosters, paneelisolatie, zonnepanelen of extra spouwmuurisolatie. Vier gemuteerde woningen zijn voorzien van vloer en/of dakisolatie. Ook hebben we bij een woning een pilot uitgevoerd met infrarood verwarming.

Het mobiliteitsbeleid is in 2023 aangepast. WSN heeft besloten dat voor zakelijke kilometers in de gemeente Nijkerk de medewerkers zoveel mogelijk met de fiets gaan. Hiervoor zijn 2 extra elektrische fietsen aangeschaft.

### Nieuwbouw

In 2023 zijn de volgende nieuwbouwprojecten respectievelijk opgeleverd, gestart en in ontwikkeling

Opgeleverd	Type	Woningtype	NPA doelgroep	Aantal
De Goede Woning Filippo EGW	EGW	Eengezinswoning	Regulier	8
De Goede Woning Filippo levensloop	EGW	Levensloopwoning	Nultredenwoning	21
Spaanse leger blok B	MGW	Appartement	Regulier	19
Spaanse leger Blok E	MGW	Appartement	Regulier	15
<b>Eindtotaal</b>				<b>63</b>

Start bouw	Type	Woningtype	NPA doelgroep	Aantal
Spaanse leger Blok F	MGW	Appartement	Regulier	28
Spaanse leger Blok H	MGW	BeBo-woning	Regulier	26
<b>Eindtotaal</b>				<b>54</b>

In ontwikkeling	Type	Woningtype	NPA doelgroep	Aantal
Bentinck - Schrassertstraat	MGW	Starterswoning	Regulier	13
Dokter van de Kolkstraat	EGW	Starterswoning	Regulier	7
Doornsteeg 3.1 app klein	MGW	Appartement	Regulier	17
Doornsteeg 3.1 app senioren	MGW	Appartement	Regulier	24
Doornsteeg 3.1 geluidswal	EGW	Eengezinswoning	Regulier	32
Doornsteeg 3.1 rug aan rug	EGW	Rug-aan-Rug woning	Regulier	12
Doornsteeg 3.1 senioren	MGW	Seniorenwoning	Regulier	20
Ooststreeck fase 1	MGW	Levensloopwoning	Nultredenwoning	12
Ooststreeck fase 1	MGW	Starterswoning	Regulier	24
Ooststreeck fase 2	MGW	Levensloopwoning	Nultredenwoning	10
Ooststreeck fase 2	MGW	Starterswoning	Regulier	12
Paasbos appartementen	MGW	Appartement	Regulier	41
Paasbos zorgplekken	MGW	Appartement	Zorggeschikte woning	53
Poort naar Hoevelaken - Eiken Schuur	MGW	Starterswoning	Regulier	21
Spoortstraat Molenweg	MGW	Starterswoning	Regulier	6
Stadshaven Fase 1a	MGW	Levensloopwoning	Nultredenwoning	3
Stadshaven Fase 1a	MGW	Seniorenwoning	Regulier	6
Stadshaven Fase 1a	MGW	Starterswoning	Regulier	6
Kerkplein MGW	MGW	Appartement	Regulier	16
Sint Jozef Husertstraat	MGW	Appartement	Geclusterde woonvorm	42
Sint Jozef Husertstraat	ZOG	Zorgwoning	Verpleeghuisplek	124
Wonen bij Jaap (Spoorkamp 2b)	MGW	Tijdelijke woning	Flexwoning	252
Nijkerkerveen deelplan 3.1	EGW	Levensloopwoning	Nultredenwoning	14
Nijkerkerveen deelplan 3.1	MGW	Appartement	Regulier	16
Nijkerkerveen deelplan 3.2	EGW	Rug-aan-Rug woning	Regulier	4
Nijkerkerveen deelplan 3.2	MGW	Appartement	Regulier	20
<b>Eindtotaal</b>				<b>809</b>



## Verkoop

Met de verkoop van woningen genereren we middelen om te investeren, bedienen we de (lage) middeninkomens uit Nijkerk en versterken we sociale structuur van sommige buurten.

In onderstaande tabel worden de verkopen in 2023 weergegeven.

Verkoop	Verkocht in 2023	Teruggekocht in 2023
DAEB-woningen	20	1
<i>Verkocht regulier</i>	<i>21</i>	
Niet-DAEB-woningen	1	3
Koopgarantwoningen doorverkocht (DAEB/niet-DAEB)	2	0
Koopgarant afgekocht (DAEB/niet-DAEB)	0	0
Garages/parkeerplaatsen	2	0
<b>Totaal</b>	<b>25</b>	<b>4</b>

In 2023 zijn er vier Koopgarantwoningen teruggekocht. Hiervan is er één weer doorverkocht. De resterende drie zijn in de vrije sector verhuurd. Eén Koopgarantwoning die in 2022 was teruggekocht, is in 2023 doorverkocht.

Maar liefst 68% van de kopers die in 2023 een woning van ons kocht, was woonachtig in de gemeente Nijkerk. En 16% van de kopers was huurder van WSN.

## Huurbeleid

We sturen op streefhuren, waarbij wij de maximaal redelijke huur van onze sociale woningvoorraad aftoppen op 69% van de maximale huurprijs. Een deel van de woningen bieden we 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 84% een huur die lager of gelijk is aan de eerste aftoppingsgrens van € 647,19 en 91% een huur die lager of gelijk is aan de tweede aftoppingsgrens van € 693,60. De werkelijk gemiddelde huurprijs als aandeel van de maximaal redelijke huur bedraagt 55%.

In onderstaande tabel staat weergegeven welke huurverhogingspercentages we in 2023 hebben doorgevoerd voor de diverse eenheden. Deze bedroeg 2,8% voor alle eenheden.

Van de woningen kreeg echter 10% een lagere huurverhoging omdat de huur werd afgetopt op de streefhuurklasse en 5% van de woningen kreeg daardoor geen huurverhoging. WSN heeft de wet eenmalige huurverlaging uitgevoerd. Dit betekent dat bij 23% van onze woningen een huurverlaging en bij 2% een beperkte huurverlaging is doorgevoerd. De woningen met een E, F en G label hebben evenals vorig jaar geen huurverhoging gekregen.

Huurverhoging	Gereguleerd onzelfstandig	Gereguleerd zelfstandig	Geliberaliseerd zelfstandig	Geliberaliseerd overig
Per 1 juli 2023	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%

## Inkomensafhankelijke toewijzing gereguleerde woningen

Voor het toewijzen van woningen is WSN aangesloten bij WoningNet regio Eemvallei. Bij ten minste 95% van de woningen die WSN toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Onze toewijzing van woningen per doelgroep voldoet aan deze wet- en regelgeving. Voor een gedetailleerd overzicht van de toewijzingen, zie bijlage 1.

Passende toewijzingen	Toewijzing 2023	% in 2023	Norm
Huurders met inkomen onder huurtoeslaggrens	163	100%	95%

Corporaties moeten 92,5% van de woningen toewijzen aan de DAEB-doelgroep. Voor 7,5% van de woningen geldt deze verplichting dus niet. Dit percentage kan verhoogd worden naar maximaal 15%.



WSN heeft in de prestatieafspraken vastgelegd dat er voor 15% van de toewijzingen een uitzondering gemaakt mag worden. In 2023 is 99,1% van de toewijzingen toegewezen aan de DAEB-doelgroep (huurders met een inkomen tot € 44.035 (éénpersoonshuishoudens) / € 48.625 (meerpersoonshuishoudens)).

Toewijzing DAEB-woningen	Toewijzing 2023	% in 2023	Norm
Huurders met inkomen tot € 44.035 (éénpersoonshuishoudens) / € 48.625 (meerpersoonshuishoudens)	218	99,1%	85%
Huurders met inkomen vanaf € 44.035 (éénpersoonshuishoudens) / € 48.625 (meerpersoonshuishoudens)	2	0,9%	15%
<b>Totaal DAEB</b>	<b>220</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Toewijzing niet-DAEB-woningen	Toewijzing 2023		
Aan huurders met inkomen onder huurtoeslaggrens	0		
Aan huurders met inkomen boven huurtoeslaggrens	5		
<b>Totaal niet-DAEB</b>	<b>5</b>		

### Mutatiegraad

In 2023 hebben we in totaal 225 woningen verhuurd, inclusief 63 nieuwbouwwoningen. De mutatiegraad voor 2023 bedraagt 6,3% 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 2023 heeft dit geleid tot de volgende huurderving:

Huurderving	2023	2022
Leegstand	€ 396.232	€ 389.925
<b>Totaal</b>	<b>€ 396.232</b>	<b>€ 389.925</b>



Medio 2023 heeft WSN haar nieuwe strategie vastgelegd in het Koersplan 'Samen & Dichtbij 2023-2027'. Het Koersplan vervangt het Ondernemingsplan waarin de strategie van de voorgaande jaren was vastgelegd. In het jaarverslag 2023 hebben we ervoor gekozen de verantwoording op de voortgang van onze strategische koers te doen op basis van het nieuwe Koersplan.

In de begroting 2023 is een voorlopige agenda met activiteiten geformuleerd die voor 2023 (of later) aan de orde zouden moeten komen en geen 'vastomlijnd' jaarplan. Reden hiervoor was dat in 2023 WSN haar nieuwe Koersplan zou gaan opstellen.

Onderstaand wordt per pijler uit het Koersplan aangegeven welke activiteiten op de agenda stonden voor 2023 en met welk resultaat.

### Pijler 1: Woonoplossingen voor morgen



#### Onze droom:

'Bij ons woon je in een fijne woning en een prettige buurt die aansluit bij je woonwensen en waar je je thuis voelt. Ook als je op leeftijd bent, een beperking of een zorgvraag hebt, kun je bij ons prettig en zelfstandig wonen. De buurt biedt een plek voor een brede groep mensen uit de samenleving'

Activiteit	Score	Realisatie
Haalbaarheid herontwikkeling Sint Jozef	●	Het Haalbaarheidsbesluit is 20 juni 2023 goedgekeurd door de RvC. Stedenbouwkundig kader is vastgesteld door de gemeenteraad. Architect is geselecteerd
Planontwikkeling flexwoningen Wonen bij Jaap (Spookkamp 2b)	●	Het voorbereidingsbesluit is 8 november 2023 goedgekeurd door de RvC. Samenwerkingsovereenkomst met gemeente en Barli (leverancier) zijn ondertekend. Omgevingsvergunning is aangevraagd
Haalbaarheid herontwikkeling Beatrixhof	●	Oorspronkelijke ambitie was woonzorgcirkel. Gemeente kan hier niet aan meewerken (tekort middelen). Daarom is opnieuw een haalbaarheidsonderzoek opgestart naar sloopnieuwbouw of renovatie
Oplevering 63 nieuwe woningen	●	Er zijn 63 nieuwe woningen opgeleverd conform verwachting
Vastgoedsturing verbeteren (tactische uitwerking per complex)	●	Complexen waar twijfel over bestaat (nieuwbouw, verduurzaming en/of verkoop) zijn geïdentificeerd. Van deze complexen zijn in de komende jaren haalbaarheidsonderzoeken ingepland
Herijken Investeringsstatuut	●	Er is onvoldoende tijd geweest om het Investeringsstatuut te actualiseren. Oplevering voorzien voor 2024

1 of 2 vriendenhuizen realiseren	●	Er is 1 vriendenhuis gerealiseerd.
Herijken basiskwaliteit woningen	●	Er is onvoldoende tijd geweest om de basiskwaliteit te herijken. Uitgesteld naar 2024 of 2025
Vastlegging doorstroom middelen in beleid	●	Eind 2023 besloten Wooncoaching in te gaan zetten. En het instrumentarium dat de wooncoach tot zijn beschikking uit te breiden. Ons product Toekomst Ready Wonen zal dan al dan niet aangepast vorm onderdeel uitmaken van het instrumentarium. De implementatie zal starten in 2024.
Aan voorkant proces betrokken bij nieuwbouw	●	Bij diverse ontwikkelingen wordt WSN door de gemeente proactief betrokken bij de planontwikkeling samen met ontwikkelaars. Maar soms ook niet. Behoeft nog aandacht

## Pijler 2: Betaalbaar en duurzaam wonen



### Onze droom:

'Iedereen is zijn woonlasten de baas. Er is voldoende woningaanbod in het sociale en middeldure huursegment, waarbij huurders de woonlasten hebben die bij hen passen. We blijven volop inzetten op verduurzaming, wat een positief effect heeft op de woonlasten van onze huurders en het klimaat.'

Activiteit	Score	Realisatie
Opstellen duurzaamheidsbeleid	●	Het duurzaamheidsbeleid is 20 juni 2023 goedgekeurd door de RvC
Opstellen nieuw huurbeleid	●	Najaar 2023 zijn met de HON en externe ondersteuning contouren en varianten verkend. Vervolgens is een interne werkgroep van WSN verdergegaan met analyse t.b.v. opstellen (woonlasten)beleid. Oplevering in 2024
Uitvoeren duurzaamheidsprojecten	●	De verduurzaming van 40 woningen Julianastraat is gestart en opgeleverd. Verduurzaming 56 woningen Van Zuilenstraat is voorbereid, aanbesteed en goedgekeurd door RvC. Programmasturing verduurzaming > 500 woningen 2022-2030 met externe ondersteuning is opgestart

## Pijler 3: Betrokken gemeenschappen in fijne buurten



### Onze droom:

'Bewoners wonen in fijne buurten. Ze kennen elkaar en weten elkaar te vinden. Als er wat is lossen ze het samen op. WSN ondersteunt en is dichtbij.'

Activiteit	Score	Realisatie
Afronden beleid Wonen, Welzijn en Zorg	●	Gemeente heeft woonzorgvisie uitgesteld naar 2024 of mogelijk zelfs 2025
Onderzoek naar verbeteren tuinonderhoud	●	Heeft niet tot een resultaat geleid in 2023 door andere prioriteitsstelling.
Beleidsplan schoonmaak en beheer buitenruimtes	●	Heeft niet tot een resultaat geleid in 2023 door andere prioriteitsstelling. Onderwerp schoonmaak en beheer buitenruimtes is samengevoegd bij het project versterking van het contractmanagement.
Onderzoek samenwerking Cultuurmakelaar gemeente	●	Heeft niet tot een resultaat geleid in 2023. De individuele casuïstiek bij bewoners en woningzoekenden is enorm toegenomen en heeft/had een hogere prioriteit.
Diverse acties complex Paulus Potterhof	●	Om de beeldvorming en verhuurbaarheid te verbeteren worden de onzelfstandige eenheden bij mutatie boven standaard opleveringsniveau opgeleverd en is een plan gemaakt voor vervanging vloer- en muurafwerking gemeenschappelijke ruimte. Het sociale mobiliseren van bewoners is moeilijk gebleken.
Maken plan tuinen & algemene ruimten complexen Kostverloren en Roetgensgoed	●	De eerste ideeën zijn geopperd, uitwerking in 2024 en verder
Zichtbaar zijn in de wijk	●	Continue proces van individuele huisbezoeken, bestrijden overlast, woonfraude en andere taken sociaal beheer

#### Pijler 4: Samen dichtbij en betrokken



##### Onze droom:

'Zowel digitaal als fysiek staan we dicht bij onze huurders. Huurders ervaren het contact met ons als positief, weten waar ze aan toe zijn en voelen zich geholpen en gehoord. Er is een soepel samenspel met partners als wij een vraag zelf niet kunnen oplossen.'

Activiteit	Score	Realisatie
Verbeteren digitale dienstverlening	●	Continue proces met o.a. verbeterde inzet kennisbank door kenniseigenaren, uitbreiding digitale post en uitbreiding mogelijkheden 'Mijnomgeving' op de website van WSN

#### Pijler 5: Een duurzame en wendbare organisatie



**Onze droom:**

'Mensen werken graag bij ons. We zijn toegerust om onze opgaven aan te kunnen, in formatie en in kwaliteit. We maken duidelijke keuzes wat we wel en niet doen en waaraan we prioriteit geven. We weten onze partners te vinden en zij ons, samen versterken we elkaar.

Activiteit	Score	Realisatie
Versterken samenwerking HON	●	De relatie met de HON is sterk verbeterd. In plaats van tegenover elkaar te staan, werken we nu samen
Versterken samenwerking Food Valley	●	WSN heeft zich aangesloten bij regionale samenwerking Food Valley. De samenwerking is in ontwikkeling
Medewerkers Betrokkenheids Onderzoek (MBO)	●	MBO is in samenwerking met Ondernemingsraad najaar 2023 uitgezet en resultaten zijn ultimo 2023 opgeleverd. In 2024 volgt verdieping
Verkennen eigentijdse(re) HR-cyclus	●	Uitgesteld omdat in 2023 bleek dat introductie nieuw softwarepakket salarisadministratie noodzakelijk was. Dit heeft prioriteit gekregen
Versterken MT i.v.m. nieuwe samenstelling	●	Het MT heeft met externe ondersteuning geïnvesteerd in elkaar leren kennen om zodoende de samenwerking te borgen
Invullen vacatures	●	(Nagenoeg) alle openstaande vacatures zijn ingevuld
Opstellen nieuw Ondernemingsplan	●	Het Koersplan 'Samen & Dichtbij 2023-2027' is 20 juni 2023 goedgekeurd door de RvC, najaar 2023 gedeeld met stakeholders. Is thans kader voor beleidsvorming en uitvoering
Strategie Veluwepoort Holding B.V. bepalen	●	Gekozen is het vastgoed uit Veluwepoort te verkopen en de BV te liquideren. De verkoopstrategie is 16 mei 2023 goedgekeurd door de RvC. Het verkoopproces is opgestart
Herijking reglement Financieel Beleid & Beheer	●	Een herijkt reglement Financieel Beleid & Beheer is 12 december 2023 goedgekeurd door de RvC
Nul-scan fiscale strategie	●	De nul-scan is najaar 2023 opgeleverd en wordt in 2024 geïmplementeerd
Jaarrekening in control	●	De jaarrekening 2022 is na een goed proces opgeleverd en op 20 juni 2023 goedgekeurd door de RvC
Herijken inkoopbeleid	●	Er is onvoldoende tijd geweest om het Inkoopbeleid te actualiseren. Oplevering naar verwachting in 2024
Herijken verzekeringsportefeuille	●	De verzekeringsportefeuille is doorgelicht, aangepast en is ondergebracht bij een van de medewerkers administratie
Eigentijds en veilig informatiemanagement	●	Er is een cybersecuritybeleid vastgesteld dat in 2023/2024 wordt geïmplementeerd
Uitvoeren vierjaarlijkse visitatie	●	De visitatie is opgestart en alle onderzoeken zijn afgerond. Oplevering visitatie voorzien begin 2024



## 5. FINANCIËEL

### 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	
		2023	2022	2023	2022	2023	2022
Interest coverage ratio (ICR)	≥ 1,4	4,5	6,9	4,7	7,3	3,2	4,7
Loan to value (LTV)	≤ 85%	31,8%	26,0%	36,6%	29,6%	10,4%	12,1%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	≥ 15%	61,8%	69,9%	65,6%	73,0%	74,3%	74,7%
Dekkingsratio	≤ 70%	14,6%	15,2%	17,4%	16,6%	8,2%	11,1%
Onderpandratio	≤ 70%	16,0%	16,7%				

Alle ratio's voldoen aan de gestelde normen.

### Financiering

WSN heeft in 2023 twee leningen (beiden ter hoogte van € 5,0 miljoen) volledig afgelost. De tussentijdse aflossingen bedragen € 0,9 miljoen. Daarmee komt de totale aflossing in 2023 op € 10,9 miljoen. Verder heeft er enkel herfinanciering van de twee afgeloste leningen plaatsgevonden. Onze totale schuldpositie is stabiel gebleven met € 110,0 miljoen. De gemiddelde rente (rentelast/gemiddeld openstaand saldo) bedroeg in 2023 1,72% en is daarmee hoger dan de gemiddelde rente in 2022 van 1,53%. In 2023 is het treasury statuut geactualiseerd en vastgesteld.

### Beoordeling externe toezichthouders

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft, naar aanleiding van uitgevoerd onderzoek op basis van het i.s.m. het WSW gebruikte verticale beoordelingskader, op 7 augustus 2023 haar toezichtbrief (kenmerk: H645265) gestuurd. Conclusie van het uitgevoerde onderzoek is dat het geen aanleiding heeft gegeven om een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting van de Autoriteit woningcorporaties voor WSN is laag op alle onderdelen van het gemeenschappelijke beoordelingskader.

Het verkregen borgingsplafond (2023) van het WSW heeft ons de ruimte geboden om onze plannen te realiseren.

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van marktwaarde en beleidswaarde

#### Marktwaarde

De marktwaarde van het bezit van WSN is toegenomen met € 18,9 miljoen (2,8%) van € 666,5 miljoen naar € 685,4 miljoen. Deze € 18,9 miljoen bestaat uit:

- Stijging marktwaarde woningen met € 7,4 miljoen (1,2%).
- Daling bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed met € 1,0 miljoen (-2,6%).
- Daling marktwaarde parkeergelegenheden € 0,2 miljoen (+5,3%).
- Opgeleverde nieuwbouw van € 13,1 miljoen.
- Sloop vastgoed Kerkplein van € 0,5 miljoen.

De marktwaarde van de woningen laat een beperkte stijging zien.

Het scenario door exploiteren toont een lagere marktwaarde. Een belangrijke oorzaak is de huurverlaging in 2023 die zorgt voor structureel lagere huurinkomsten. Die lagere huurinkomsten worden enigszins gecompenseerd door een hogere huurstijging. De huurstijging is namelijk tot en met 2025 gekoppeld aan de loonstijging en die valt nu hoger uit. Een stijging van de lasten voor onderhoud en beheer heeft ook een negatief effect op de marktwaarde in het scenario door exploiteren.

Die stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een hogere leegwaardeontwikkeling in het scenario uitpanden.

Het scenario uitponden heeft een hogere marktwaarde dan in het voorgaande jaar. Die stijging wordt veroorzaakt door een aanzienlijk hogere leegwaardeontwikkeling in het scenario uitponden. Die verkoopopbrengsten worden wat getemperd door hogere overdrachtskosten.

Doordat de marktwaarden voor het scenario uitponden zo gestegen zijn en de marktwaarden voor het scenario door exploiteren zo gedaald zijn, is het aandeel woningcomplexen dat nog gewaardeerd wordt volgens het scenario door exploiteren gedaald van 47% in 2022 naar 6% in 2023.

### 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

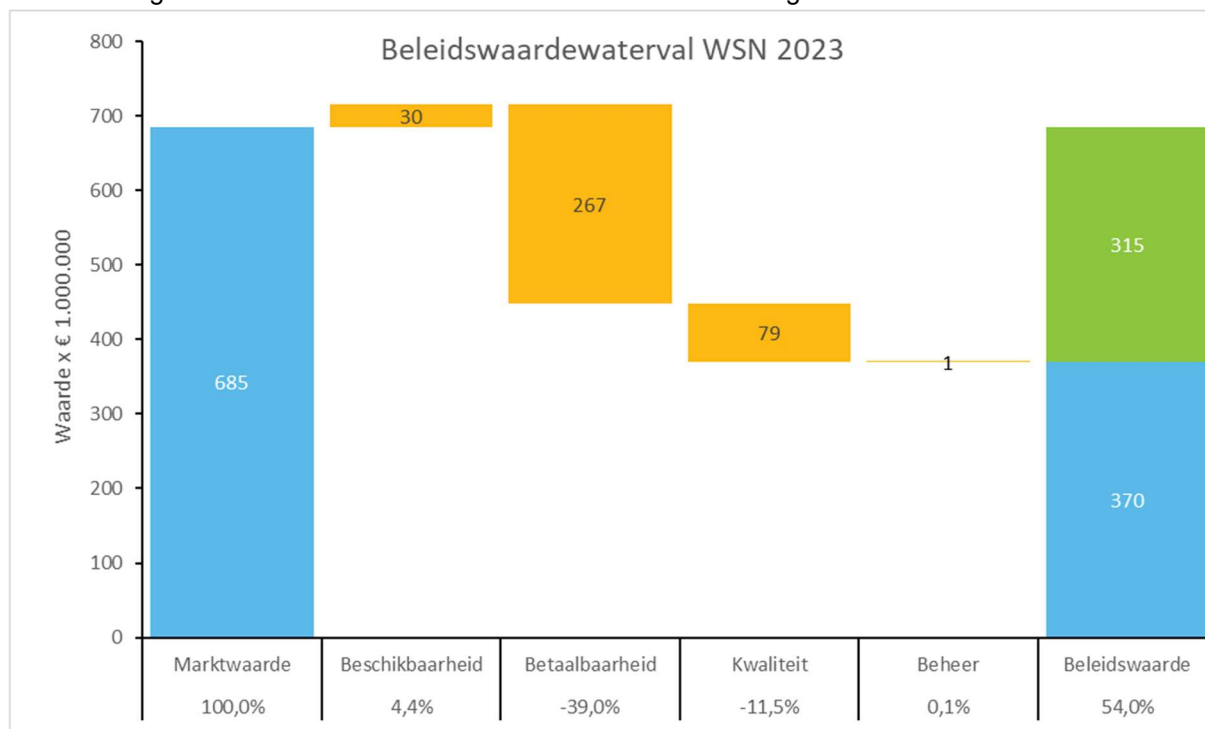
Zowel de bepaling van de marktwaarde als de beleidswaarde is geen exacte wetenschap. De marktwaarde is de grootste inschatting die het bestuur moet maken voor de jaarrekening. De normen voor onderhoud en algemeen beheer die ten grondslag liggen aan de afslagen kwaliteit en beheer, zijn herleidbaar tot de kosten voor onderhoud en beheer zoals gepresenteerd in de functionele winst- en verliesrekening.

Waar de totale beleidswaarde van het vastgoed van WSN in 2022 nog steeg met 23,0% (€ 83,2 miljoen), daalt de beleidswaarde nu met 16,7% (€ 74,3 miljoen) van € 444,7 miljoen naar € 370,4 miljoen per ultimo 2023.

	Afslagen absoluut		Afslagen relatief		Mutatie absoluut	Mutatie relatief
	2023	2022	2023	2022		
Marktwaarde	685,4	666,5	100%	100%	18,9	4,2%
Beschikbaarheid	30,0	86,2	4,4%	12,9%	-56,2	-12,6%
Betaalbaarheid	-267,1	-280,7	-39,0%	-42,1%	13,6	3,1%
Kwaliteit	-79,0	-32,0	-11,5%	-4,8%	-47,0	-10,6%
Beheer	1,0	4,6	0,1%	0,7%	-3,6	-0,8%
Beleidswaarde	370,4	444,7	54,0%	66,7%	-74,3	-16,7%

Een lagere beleidswaarde resulteert in een hogere LTV-ratio (loan to value). Een hogere LTV-ratio beperkt de mogelijkheid om meer vreemd vermogen aan te trekken.

De watervalgrafiek van de beleidswaarde voor 2023 ziet er als volgt uit:



#### Toelichting bij de grafiek

- De correctie voor beschikbaarheid (verhuren in plaats van verkopen) is met € 56 miljoen gedaald van € 86 miljoen naar € 30 miljoen. In de marktwaardeberekening was in 2022 het doorexploiteerscenario van toepassing op 47% van de marktwaardeclusters met woningen; in 2023 is dat gedaald naar 6%. De belangrijkste oorzaken voor een ongunstiger doorexploiteerscenario zijn de wettelijke huurverlaging 2023 en de stijging van de kosten voor onderhoud en beheer. De correctie voor beschikbaarheid is 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 2022 met € 14 miljoen gedaald van € 281 miljoen naar € 267 miljoen. De streefhuren stijgen harder dan de markthuren; de markthuren in de eindwaarde zijn gedaald ten opzichte van vorig jaar. Daardoor wordt het verschil tussen streefhuren en markthuren en daarmee de afslag voor betaalbaarheid kleiner.
- De afslag voor kwaliteit (duurzaam onderhoud in plaats van minimaal onderhoud) is in vergelijking met 2022 gegroeid met € 47 miljoen van € 32 miljoen naar € 79 miljoen. De ingerekende onderhoudsnorm per woning is gestegen (van € 2.004,09 naar € 2.496,83) als gevolg van enorme prijsstijgingen; met name in het schilderwerk. In de begroting 2024 is al rekening gehouden met een grote stijging van de onderhoudskosten en de norm onderhoud.
- De opslag voor beheer (sociaal beheer in plaats van minimaal beheer) is in vergelijking met 2022 afgenomen met € 4 miljoen van € 5 miljoen naar € 1 miljoen. De ingerekende beheernorm per woning is gestegen (van € 793,44 naar € 860,79) als gevolg prijsstijgingen. De ingerekende norm voor algemeen beheer per woning is iets harder gestegen dan de norm voor algemeen beheer uit de marktwaardeberekening.

In 2022 liet de beleidswaarde een stijging zien van 54,3% naar 66,7%. In 2023 laat de beleidswaarde een daling zien van 66,7% naar 54,0%. WSN investeert € 315 miljoen (46,0%) van de marktwaarde in verhuurde staat in sociaal beleid (de groene staaf in de grafiek). In 2022 was dat € 222 miljoen (33,3%).

## 6. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

### Algemeen

In 2023 is de volkshuisvesting in Nederland definitief terug van weggeweest waarin een nadrukkelijk beroep wordt gedaan op de woningcorporaties en daarmee ook op WSN. De opgaven in Nederland en ook in Nijkerk waren en zijn nog steeds immens groot. Er zijn te weinig betaalbare woningen voor diverse doelgroepen met lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning. Ook de verduurzaming van bestaande woningen vraagt om aandacht.

In het toezicht van de RvC gaat het daarbij niet alleen om de korte termijn-doelstellingen die zijn afgesproken en nageleefd dienen te worden. Juist ook de continuïteit op langere termijn, de visie op de toekomst en de keuzes die daarbij horen, zijn essentieel voor een duurzame en bestendige sociale woningbouw.

Op voorstel van de organisatie heeft de RvC in het recente verleden ermee ingestemd om het bestaande meerjaren-ondernemingsplan aan te houden om daarmee de nieuwe bestuurder (in dienst per 1 november 2022) de kans te geven om zijn eigen accenten te geven in het nieuwe Koersplan 2023-2027. Dit Koersplan is tot stand gekomen aan de hand van intensieve gespreksrondes met diverse stakeholders, zoals huurders, politiek, eigen organisatie en de RvC. Het heeft in 2023 geresulteerd een meerjaren-visie 2023-2027 waarop de WSN-organisatie zijn koers heeft uitgezet. De thema's 'woonoplossingen voor morgen', 'betaalbaar en duurzaam wonen', 'betrokken gemeenschappen in fijne buurten', 'samen dichtbij en betrokken' en 'duurzame en wendbare organisatie' geven niet alleen een visie op het betreffende thema, maar zijn ook voorzien van concrete ambities en doelstellingen.

In 2023 zijn besluiten genomen over grote projecten zoals Wonen bij Jaap (252 flexwoningen waarmee tussen de 300 en 400 mensen aan betaalbare woonruimte worden geholpen), St Jozef (de sloop-nieuwbouw van woonzorgcentrum Sint Jozef in het centrum van Nijkerk, met als resultaat een combinatie van wonen, zorg, dagbesteding, onderwijs en kinderopvang), en de verkoop van het bezit en liquidatie van de Veluwepoort Holding BV en de hiermee vrijgekomen middelen te besteden aan met name de middenhuur.

Naast de vele 'reguliere' nieuwbouwprojecten en de verhuur, verduurzaming en onderhoud van 3500 woningen, doet dit een groot beroep op de professionaliteit en slagkracht van de WSN-organisatie. Er is veel energie gestoken in het aantrekken van nieuwe, goede medewerkers die er met elkaar voor zorgen dat de vele plannen realiteit worden.

De RvC heeft in 2023 afscheid genomen van een zijn leden die besloten heeft de tweede termijn van vier jaar niet te verlengen. Vanaf 1 juni 2023 heeft de Raad met vier leden gefunctioneerd, per 1 januari 2024 is de RvC weer op volle sterkte.

Naast de grote aandacht voor de interne projecten, is de RvC in 2023 ook nadrukkelijk in contact geweest met externe stakeholders. We hebben gesprekken gevoerd met de lokale politiek, de huurders (via de HuurdersOrganisatie Nijkerk) en met de woningcorporaties van de Foodvalley. Deze blik naar buiten is altijd al belangrijk geweest, maar nu en in de toekomst meer dan ooit noodzakelijk om met elkaar de grote uitdagingen op het gebied van sociale woningbouw waar te maken. Het besef is groot dat de opgaven in de Nationale Prestatieafspraken alleen met elkaar (tussen en met de woningcorporaties) gerealiseerd kunnen worden. Daarbij is het de kunst om de balans te vinden tussen de eigen financiële continuïteit en collectieve opgaven.

### Eigen, strategische agenda RvC

Op 14 november 2023 vond de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC plaats. We keken daarbij terug op 2023, met aandacht voor Inhoud, Interactie, Individu en Inrichting).

We stelden onder meer vast dat er in de RvC in het gesprek met de bestuurder meer ruimte zou moeten zijn voor "het echte gesprek", dat wil zeggen een meer beschouwende en reflecterende blik. De Raad heeft samen met de bestuurder de samenwerking geëvalueerd. Deze geeft veel vertrouwen voor de verdere samenwerking in de toekomst.

### 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 2023 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 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: Koersplan 2023-2027, 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 2023 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 hiervóór benoemd onder “Governance / Legitimatie”, 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 en continuïteit 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 2023 heeft de commissie Mens en Organisatie zich gebogen over herijking van het “Beloningsbeleid directeur-bestuurder en RvC” per 1 januari 2023”. De update is vervolgens voorgelegd aan de voltallige RvC en vastgesteld in de RvC-vergadering van 16 mei 2023.

RvC-lid mevrouw T.C.J.M. Broekman trad af per 1 juni 2023, zij was niet meer beschikbaar voor een tweede termijn. In dat licht heeft de commissie overleg gevoerd met externe (kandidaat) werving- en selectiebureaus en deelgenomen aan de selectiegesprekken voor een opvolger. Dit heeft geresulteerd in de benoeming per 1 januari 2024 van mevrouw E.H. Lamers.



In de maanden juni tot en met december 2023 heeft RvC-lid mevrouw A.D. Wajer het voorzitterschap van de commissie Mens en Organisatie waargenomen. Daarvoor trad zij tijdelijk terug uit de Auditcommissie.

De commissie heeft eenmaal overleg met de Ondernemingsraad gevoerd, het zgn. jaargesprek.

In december vond het jaarlijkse evaluatie-/beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder plaats. Daarvoor is door de commissie input gevraagd van het MT, de huurdersorganisatie en de relevante wethouders van de gemeente Nijkerk. In januari 2024 legt de commissie in overleg met de bestuurder de in- en externe prestatiedoelen van de bestuurder vast.

Gedurende het jaar was ook de opzet en de invulling van de zelfevaluatie onderwerp van gesprek.

### **Auditcommissie**

Tot de taken van de Auditcommissie behoren onder meer de volgende punten:

- Het geven van advies aan de RvC over het toezicht op de financiële informatieverstopping door WSN
- Controle op naleving van de aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant
- Beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

De Auditcommissie is in 2023 zeven maal bijeengekomen (vijf maal regulier en twee maal in een extra overleg). De belangrijkste onderwerpen hierbij waren:

- Project St Jozef (en Kerkplein) (budgetaanpassing, haalbaarheidsfase) / Project Wonen bij Jaap (haalbaarheidsfase en voorbereidingsfase)
- Strategie Veluwepoort Holding BV
- Tertiaal-rapportages
- Controleplan jaarrekening 2022 (accountant)
- De (financiële) jaarstukken 2022 (zowel van WSN als van Veluwepoort Holding BV) + het Accountantsverslag
- Kaderbrief Begroting 2024
- Begroting 2024 / Meerjarenbegroting 2024-2053 / Treasury jaarplan 2024 / Auditplan 2024
- Mijlpalenplanning (n.a.v. Evaluatie jaarrekeningtraject 2021)
- Vervolg n.a.v. aanpassing invulling interne control functie
- Management letter 2023
- Treasury WSN + Treasury statuut (update 2023)
- Reglement Financieel Beleid en Beheer, update 2023
- Reglement Auditcommissie (update 2023)

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.

In het voorjaar bestede Nieuwsuur aandacht aan het vastgoedbezit en verhuur hiervan door commissarissen en bestuurders. Op grond daarvan heeft VTW samen met enkele andere partijen een "Handreiking: Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit" (september 2023) uitgebracht. Dit onder meer om RvC's te faciliteren bij het gesprek over dit onderwerp. Het bleek namelijk dat de interpretatie van de Governancecode over vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen vragen en discussie oproep en om nadere toelichting vroeg. Ook is de voor 2024 geplande evaluatie van de Governancecode woningcorporaties naar voren gehaald. Daarmee is gestart in het najaar van 2023. Binnen de RvC van WSN is uitgebreid bij het onderwerp vastgoedbezit stil gestaan. Op grond van het gevoerde gesprek over het vastgoedbezit met de leden van de RvC en de directeur-bestuurder, heeft een van de leden van de RvC in het belang van WSN besloten per 1 juli 2024 geen tweede termijn aan te gaan teneinde

in de beeldvorming een eventuele schijn van belangenverstremgeling inzake privé vastgoedbezit te voorkomen. Voor de overige leden van de RvC en de directeur-bestuurder is in het gesprek geconstateerd dat er geen sprake is van (de schijn van) belangenverstremgeling naar aanleiding van (privé) vastgoedbezit. Integriteit en (de schijn van) belangenverstremgeling zijn inmiddels een vast punt op de RvC agenda zoals dit reeds het geval was bij de MT-vergaderingen.

## Verslag vanuit toezichthoudende rol

### Toeziht op strategie

In september vond in Lelystad de jaarlijkse strategiedag met het bestuur van WSN plaats. Het ochtendprogramma stond in het teken van Cybersecurity en werd begeleid door Grant Thornton. In de middag ontving Woningstichting Centrada de RvC en het bestuur voor een bezoek aan de woonprojecten “Wonen bij Lars” en “Wonen bij Lily” (bijna 300 verplaatsbare woningen bedoeld voor mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte).

De RvC heeft in 2023 besluiten genomen over onder meer:

- Vastgoedprojecten:
  - o faseverslagen Haalbaarheidsfase (Wonen bij Jaap) (St Jozef)
  - o faseverslagen Voorbereidingsfase (Gebouw F en H Spaanse Leger) (Wonen bij Jaap)
  - o faseverslag VO/DO 252 flexwoningen (Wonen bij Jaap)
  - o investerings-/uitvoeringsbesluit onderhoud en verduurzaming Van Zuijlenstraat
- Financiële stukken:
  - o (financiële) Jaarstukken 2022 van WSN en de Jaarrekening 2022 Veluwepoort Holding BV
  - o opdracht jaarrekening 2023
  - o Kaderbrief begroting 2024
  - o Begroting 2024 / de Meerjarenbegroting 2024-2053 / het Treasury Jaarplan 2024 / het Auditplan 2024
- Beleidstukken:
  - o Treasury statuut (herijking 2023)
  - o Beloningsbeleid directeur-bestuurder en RvC (herijking 2023)
  - o Duurzaamheidsbeleid WSN 2023-2030
  - o Koersplan WSN 2023-2027
  - o Klokkenluidersregeling (herijking 2023)
  - o Reglement Financieel Beleid en Beheer (herijking 2023)
  - o Herijking interne reglementen (RvC, commissies, bestuur)
- RvC-zaken:
  - o bezoldiging 2023 RvC en directeur-bestuurder + reiskostenvergoeding woon-werkverkeer
  - o herbenoeming voor een tweede termijn van een RvC-lid (profiel: Volkshuisvesting, Governance) per 4 oktober 2023
  - o werving / selectie van een nieuw RvC-lid (het profiel, het proces, de keuze voor een extern wervings-/selectiebureau)
  - o benoeming van een nieuw RvC-lid (profiel: Volkshuisvesting, voorzitter Commissie Mens en Organisatie) per 1 januari 2024
- Overige:
  - o Strategie Veluwepoort Holding BV
  - o Voorgenomen statutenwijziging
  - o Visitatie 2023 (keuze bureau / opdrachtverlening, vertegenwoordiging vanuit de RvC)

### Toeziht 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.

Ook dit jaar nam de RvC deel aan een bijeenkomst van de leden van de RvC's van de Foodvalley-regio-corporaties.



Tot slot hebben de huurderscommissarissen, alsmede de voltallige RvC, in 2023 gesproken met de HON over de beleidskeuzes van WSN. Daarnaast hebben de huurderscommissarissen diverse overleggen gehad met de HON.

### **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 2022**

Op 20 juni 2023 heeft de RvC het jaarverslag 2022 besproken met de bestuurder en de accountant. De accountant heeft een goedkeurende verklaring afgegeven. De RvC heeft geconstateerd dat het jaarverslag een volledig beeld geeft van zaken die voor het toezicht van belang zijn.

### **Oprichtingsgeverschap externe accountant**

In 2023 heeft de RvC opnieuw samengewerkt met de accountant Qconcepts.

### **Management letter**

Op 28 november heeft de Auditcommissie in aanwezigheid van de directeur-bestuurder gesproken over de resultaten vanuit de interim-controle en over de management letter.

### **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.

### **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 2022 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 2023 is voor de voorzitter vastgesteld op € 19.560. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op maximaal € 13.040 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 2023 was de RvC van WSN als volgt samengesteld:

Naam (en geboorte- jaar)	Datum benoeming / herbenoeming	Datum aftreden	Functie	Deskundigheid	Beroep
T.J.C.M. Broekman (1965) (tot 1 juni 2023)	1-6-2019		Vicevoorzitter	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 Vastgoed bij Zorggroep Siza
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
A.D. Wajer (1971)	4-10-2019 4-10-2023		Lid (op voordracht van HON)	Volkshuisvesting en governance	Partner GovernanceQ, bestuursadviseur en interim-manager
J.M. de Boer (1967)	1-1-2023		Vicevoorzitter (per 1 juni 2023)	Financieel economisch	Partner Grey en interim finance professional

De leden van de RvC hebben de volgende nevenfuncties:

Naam	Nevenfuncties
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
J.A.M. Vreeswijk	Voorzitter van het bestuur van Stichting Cedeo Bestuurslid Atletiekvereniging Nijkerk
A.D. Wajer	Visitor bij Raeflex

### Benoeming

In 2023 is de heer J.M. de Boer (profiel: Financieel economisch) 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. Hetzelfde geldt voor mevrouw A.D. Wajer, huurderscommissaris en lid van de Auditcommissie (profiel: Volkshuisvesting en governance) per 4 oktober 2023.

Per 1 januari 2024 treedt mevrouw E.H. Lamers (profiel: Volkshuisvesting) toe tot de Raad. Zij zal dan ook het voorzitterschap van de commissie Mens en Organisatie gaan vervullen.

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
R. Krol	1-1-2019	1-1-2023	n.v.t.	1-1-2027
J.A.M. Vreeswijk	1-9-2016	1-9-2020	n.v.t.	1-9-2024
A.D. Wajer	4-10-2019	4-10-2023	n.v.t.	4-10-2027
J.M. de Boer	1-1-2023	n.v.t.	1-1-2027	1-1-2031
E.H. Lamers	1-1-2024	n.v.t.	1-1-2028	1-1-2032

### 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 2023 heeft de directeur-bestuurder van WSN de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-norm 2023-2025	Behaald in 2023	Totaal nog te behalen in 2024 en 2025
M.V. van Baarsen	108	38	70

Per kalenderjaar moeten toezichthouders minimaal vijf uur aan educatie besteden, waarmee zij vijf PE-punten behalen (= **de norm**). 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 2023 hebben de toezichthouders van WSN de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-norm 2023	Overschot of tekort in 2022 (= beginstand 2023)	Behaald in 2023	Voldaan aan de norm	= Overschot of tekort in 2023 (= beginstand 2024)
R. Krol	5	+5	7	ja	+5
J.A.M. Vreeswijk	5	+5	3	ja	+3
A.D. Wajer	5	+5	26	ja	+5
J.M. de Boer	5	nvt	13	ja	+5
T.J.C.M. Broekman (tot 1 juni 2023)	5	+5	2,5	ja	nvt

### 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.

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

### Informatievoorziening

Om zijn toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich door het bestuur regelmatig mondeling dan wel schriftelijk laten informeren over de financiële resultaten in relatie tot de doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van stakeholders. De agenda voor de vergaderingen van de RvC wordt voorbereid door het bestuur in overleg met de voorzitter van de Raad, op basis van de door de RvC vastgestelde jaarcyclus 2023.

### Tot slot

Ook in 2023 heeft de RvC de organisatie actief gevolgd. We hebben met de Bestuurder in een aparte sessie de organisatieontwikkeling, de cultuur en bemensing besproken. Door flinke inspanningen van het management is het merendeel van de vacatures en tijdelijke functies ingevuld door vaste medewerkers. Dit geeft rust en continuïteit. Het is mooi om te zien dat in tijden van een krappe arbeidsmarkt de organisatie erin slaagt zich te presenteren als een aantrekkelijke werkgever en dit ook waarmaakt. We ontmoeten medewerkers die met veel enthousiasme en overtuiging werken aan de opgaven van WSN.

De RvC spreekt hierdoor zijn vertrouwen uit in de toekomst van WSN en zijn waardering voor medewerkers, management en bestuur.

Nijkerk, 18-06-2024

Namens de RvC,

J.A.M. Vreeswijk, voorzitter

J.M. de Boer, vicevoorzitter

R. Krol

A.D. Wajer

E.H. Lamers



## 7. VERKLARING BESTEDING MIDDELEN

Het bestuur van Woningstichting Nijkerk verklaart dat de woningstichting in het boekjaar 2023 geen andere uitgaven heeft verricht dan in het belang van de volkshuisvesting, overeenkomstig artikel 26 van het BTIV.

Nijkerk, 18-06-2024

Michiel van Baarsen,  
Directeur-bestuurder



## 8. JAARREKENING 2023

In het onderdeel jaarrekening zijn de financiële resultaten over 2023 toegelicht.

## 9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### 9.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na resultaatbestemming)

#### Activa

	31-12-2023	31-12-2022
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1 MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.226.035	1.224.818
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.226.035	1.224.818
<b>2 VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	609.538.094	592.004.559
2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	1.701.470	4.318.814
2.3 Niet-DAEB in exploitatie	75.861.445	74.524.924
2.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	0	0
2.5. Onroerende en roerende zaken VoV	37.953.192	35.963.715
Totaal vastgoedbeleggingen	725.054.201	706.812.012
<b>3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	1.236
3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
3.6 Latente belastingvordering vestialening	0	0
3.7 Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	0	0
Totaal financiële vaste activa	1.236	1.236
Totaal vaste activa	<b>726.281.472</b>	<b>708.038.066</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>4. VOORRADEN</b>		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	1.532.501	2.357.654
<b>5. VORDERINGEN</b>		
5.1 Huurdebiteuren	114.742	90.586
5.2 Vordering op groepsmaatschappij	0	0
5.3 Overige vorderingen	59.445	1.454
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.412.500	1.449.867
5.5 Overlopende activa	323.700	298.707
Totaal vorderingen	2.910.387	1.840.614
<b>6. LIQUIDE MIDDELEN</b>	1.583.563	5.594.185
Totaal vlottende activa	<b>6.026.451</b>	<b>9.792.453</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>732.307.922</b>	<b>717.830.519</b>



## Passiva

	31-12-2023	31-12-2022
<b>7. EIGEN VERMOGEN</b>		
7.1 Herwaarderingsreserve	422.450.336	414.430.214
7.2 Overige reserves	145.977.062	150.232.878
7.3 Resultaat boekjaar	4.288.649	3.764.303
Totaal eigen vermogen	572.716.048	568.427.397
<b>8. VOORZIENINGEN</b>		
8.1 Voorziening onrendabele top	7.565.260	1.440.974
8.2 Voorziening deelneming	0	0
8.3 Overige voorzieningen	259.340	236.973
8.4 Voorziening latente belastingverplichting	0	0
8.5 Voorziening latent opwaarderingspotentieel	0	0
Totaal voorzieningen	7.824.600	1.677.947
<b>9. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
9.1 Leningen kredietinstellingen	107.119.990	100.565.736
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	34.489.707	33.110.260
9.3 Overige schulden	0	0
Totaal langlopende schulden	141.609.697	133.675.995
<b>10. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	5.379.510	10.709.421
10.2 Overige schulden	43.766	43.766
10.3 Schulden aan leveranciers	1.641.778	1.059.786
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	1.221.624	583.266
10.5 Vennootschapsbelasting	0	0
10.6 Overlopende passiva	1.870.899	1.652.941
Totaal kortlopende schulden	10.157.577	14.049.180
<b>TOTAAL</b>	<b>732.307.922</b>	<b>717.830.519</b>



## 9.2 WINST- EN VERLIESREKENING 2023 FUNCTIONEEL MODEL (RJ 645)

	2023	2022
Huuropbrengsten	26.589.940	26.044.425
Opbrengsten servicecontracten	1.059.440	654.390
Lasten servicecontracten	-1.059.440	-654.390
Overheidsbijdragen		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.424.153	-1.237.173
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.657.017	-6.460.035
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.897.627	-1.792.495
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>11.611.143</b>	<b>16.554.722</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.357.713	5.268.964
Toegerekende organisatiekosten	-188.959	-141.795
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.969.883	-2.465.215
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.198.871</b>	<b>2.661.954</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.728.746	-3.992.056
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.469.544	-6.014.758
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	610.031	-469.156
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-3.649.171</b>	<b>-10.475.970</b>
Opbrengst overige activiteiten	-75.881	166.551
Kosten overige activiteiten	-54.297	-40.784
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-130.178</b>	<b>125.767</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.920.067</b>	<b>-1.906.104</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-276.474</b>	<b>-333.680</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.026	46.603
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.000.882	-1.747.580
Saldo financiële baten en lasten	-1.997.855	-1.700.978
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>5.836.267</b>	<b>4.925.711</b>
Belastingen	-1.547.618	-1.161.408
Resultaat deelnemingen		
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>4.288.649</b>	<b>3.764.303</b>
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	0	0
<b>NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>4.288.649</b>	<b>3.764.303</b>

### 9.3 KASSTROOMOVERZICHT GECONSOLIDEERD 2023

	Geconsolideerd	
	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huaronvangsten	26.534.253	25.967.322
Ontvangsten vergoedingen	676.369	756.932
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-33.713	222.663
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>27.176.909</b>	<b>26.946.918</b>
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	3.103.063	2.785.047
Onderhoudsuitgaven	8.327.504	4.327.159
Overige bedrijfsuitgaven	6.178.891	5.211.121
Betaalde interest	1.579.239	1.960.310
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	176.766	77.887
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	20.698	52.380
Vennootschapsbelasting	2.510.251	2.032.107
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>21.896.411</b>	<b>16.446.011</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.280.498</b>	<b>10.500.907</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	7.211.872	4.943.175
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>7.211.872</b>	<b>4.943.175</b>
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	13.988.595	9.430.309
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	2.286.600	-70.400
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	972.885	770.287
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	303.684	121.799
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>17.551.765</b>	<b>10.251.995</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</b>	<b>-10.339.893</b>	<b>-5.308.820</b>
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-2.100
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</b>	<b>-</b>	<b>-2.100</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-10.339.893</b>	<b>-5.310.920</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	12.000.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>12.000.000</b>	<b>-</b>
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	10.951.227	5.844.181
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>10.951.227</b>	<b>5.844.181</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.048.773</b>	<b>-5.844.181</b>
<b>Toename/ afname van geldmiddelen</b>	<b>-4.010.623</b>	<b>-654.194</b>
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.594.185	6.248.380
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.583.562	5.594.185
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>-4.010.623</b>	<b>-654.195</b>

## 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 2023.

### SCHATTINGSWIJZIGINGEN

In de jaarrekening 2023 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 2023 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"> <li>- Vastgoed in exploitatie</li> <li>- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</li> <li>- Vastgoed bestemd voor verkoop</li> <li>- Vastgoed in ontwikkeling</li> <li>- Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> <li>- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Verhuurderheffing</li> <li>- Desinvesteringkasstromen</li> <li>- Investeringskasstromen</li> </ul>
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"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Overheidsbijdragen</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>- Leefbaarheid</li> <li>- Overige activiteiten</li> <li>- Overige waardeveranderingen</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Overige activiteiten</li> <li>- Uitgaven onderhoud</li> <li>- Erfpacht</li> <li>- Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie</li> <li>- Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie</li> </ul>
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"> <li>- Vastgoed ten dienste van exploitatie</li> <li>- Deelnemingen</li> <li>- Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen</li> <li>- Liquide middelen</li> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> <li>- Schulden/leningen overheid</li> <li>- Overige schulden</li> <li>- Derivaten/novaties</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> <li>- Resultaat deelnemingen</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renteontvangsten en renteuitgaven</li> <li>- Ontvangsten en uitgaven deelnemingen</li> <li>- Financieringskasstroom leningen</li> </ul>
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"> <li>- Overige vorderingen</li> </ul>

<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"> <li>- Overige voorzieningen</li> <li>- Overige schulden en overlopende passiva</li> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Overige organisatiekosten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> <li>- Overige indirecte bedrijfsuitgaven</li> </ul>

#### **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. 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*

WSN heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen voor wat betreft de woningen en parkeergelegenheden. Dit betekent dat deze waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor WSN bedraagt het validatie effect in corop regio Veluwe conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 5,7%.

De Aw heeft op 29 maart 2024 een definitieve update van het handboek marktwaardering 2023 uitgebracht. In die definitieve update van het handboek is de disconteringsvoet aangepast (de tabellen 33 en 36 van het handboek). WSN heeft de marktwaarde van de woningen en parkeergelegenheden in deze jaarrekening herrekend op basis van deze definitieve update van het handboek marktwaardering 2023.

##### *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 2023 versie maart 2024).

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 2023 full gewaardeerd door Capital Value Taxaties middels een markttechnische update.

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 woongelegenheden. De onzelfstandige woongelegenheden 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 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Daarbij is rekening gehouden met de laatste update van het handboek die is uitgebracht op 29 maart 2024. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

#### **Parameters woongelegenheden**

	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Prijsinflatie	3,9%	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	5,8%	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%
Bouwkostenstijging	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%
Leegwaardestijging	4,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten per vhe:						
- EGW	€ 509				(2022: € 481)	
- MGW	€ 499				(2022: € 472)	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0795%				(2022: 0,0888%)	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%				(2022: 0,07%)	
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,0%				(2022: 0,0%)	

Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2022: 1,0%)
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,3%	(2022: 6,7%)
Mutatiekans bij uitponden	6,3%	(2022: 6,7%)
Mutatieleegstand gereguleerd	0 maanden	(2022: 0 maanden)
Mutatieleegstand geliberaliseerd	3 maanden	(2022: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,0%	(2022: 1,0%)
Gemiddelde disconteringsvoet:	6,59%	(2022: 5,90%)

	2024	2025	2026	2027 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerde woningen	2,2%	3,2%	0,9%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde woningen	1,1%	1,4%	0,4%	0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen in 2023 11,4% van de berekende waarde van de verhuureenheid. Hiervan heeft 10,4% betrekking op de overdrachtsbelasting.

#### **Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed**

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 8,36	(2022: € 7,90)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 6,88	(2022: € 6,50)
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 13,97	(2022: € 13,20)
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 11,53	(2022: € 10,90)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	(2022: 3,0%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	(2022: 2,0%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2329%	(2022: 0,2248%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2022: 0,13%)
Gemiddelde disconteringsvoet:	8,31%	(2022: 7,59%)

#### **Parameters intramuraal zorgvastgoed**

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,11	(2022: € 10,50)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,97	(2022: € 13,20)
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,5%	(2022: 2,5%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0795%	(2022: 0,0888%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	(2022: 0,35%)
Gemiddelde disconteringsvoet:	7,09%	(2022: 6,26%)

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 2023 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	€ 55 - € 220
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	3,8% – 8,5%
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	5,33% - 10,85%
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Conform basisversie	
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Conform basisversie	
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 uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast. Er worden geen overdrachtskosten 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 2024-2038.
  - b) Het dagelijks onderhoud per eenheid sluit aan bij de werkelijke kosten over 2023 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:

	2023	2022
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	DAEB 69% Niet-DAEB 85%	DAEB 69% Niet-DAEB 85%
Onderhoudsnorm	€ 2.496,83	€ 2.004,09
Beheerlasten	€ 860,79	€ 793,44
Discontovoet	6,59%	5,90%

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.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met 0,37% (Corop regio Veluwe). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de hieronder opgenomen gevoeligheidsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 32 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,51% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,00% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel de Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

#### 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).

#### 11.1.7. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd tegen de verkoopwaarde onder aftrek van het overeengekomen kortingspercentage in het kader van de koopgarantformule. De waardeverandering die optreedt bij her-rubricering als gevolg van het verschil tussen de boekwaarde op het moment van het aangaan van de transactie zoals opgenomen onder onroerende zaken in exploitatie en de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op basis van



verkoopwaarde na aftrek van de korting wordt rechtstreeks toegevoegd aan het eigen vermogen. De waardeverandering in latere jaren wordt verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeverandering.

Bij de jaarlijkse waardering wordt gebruik gemaakt van de regionale marktcijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) 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 waarderen 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 € 2.334.000,- (2022: € 2.667.000,-). Het betreft vastrentende leningen met een rentepercentage van 7,0% (2022: 7,0%). De resterende looptijd van deze vorderingen bedraagt 9 jaar. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

##### *Latente belastingvorderingen*

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale



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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De 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. Sinds 2022 heeft WSN geen embedded derivaten meer in haar portefeuille.

#### *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.

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.

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

#### *Voorraden*

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

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

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

#### **11.1.10. Onderhanden projecten**

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

#### **11.1.11. Vorderingen**

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

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

#### **11.1.12. Effecten (opgenomen onder vlottende activa)**

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

### 11.1.13. Liquide middelen

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

## 11.2 GRONDSLAGEN PASSIVA

### 11.2.1 Eigen vermogen

#### *Herwaarderingsreserve*

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor 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 2023 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 128,8% (31 december 2022: 133,7%). Het pensioenfonds dient op 31-12-2023 een dekkingsgraad van tenminste 126,4% 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.

#### 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 2023 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. In 2023 is de grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging de CAO-loonontwikkeling, en niet langer de inflatie, en het percentage is 3,1%. De maximale huursomstijging (maximale gemiddelde huurverhoging) per woningcorporatie voor het kalenderjaar 2023 is conform de Nationale Prestatieafspraken 2 van juni 2022 vastgesteld op "CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt". Daarbij is uitgegaan van de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2021 tot 1 december 2022; die was 3,1%. De maximaal toegestane huurverhoging per gereguleerde woning of overige eenheid bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 3,1%, 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 maximale huursomstijging is daardoor vastgesteld op 2,6% (3,1% CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt). Het maximale huurverhogingspercentage voor het gereguleerde segment, zoals afgesproken in de Nationale prestatieafspraken, is per 1 juli 2023 vastgesteld op het niveau van de CAO-loonontwikkeling en dat is 3,1%.

Voor de vrijesectorwoningen was tot 1 januari 2023 die maximering gelijk aan "inflatie + 1 procentpunt". Per 2023 is de maximering met het oog op de hoge inflatie in 2022 gewijzigd. Door het aangenomen wetsvoorstel Wijziging maximering jaarlijkse huurstijging geliberaliseerde huurovereenkomsten (Staatsblad 2022, 527) is de maximaal toegestane huurverhoging per 1 januari 2023 gewijzigd. Niet langer is dat maximum gelijk aan "inflatie + 1 procentpunt"; het maximum is gelijk aan de laagste van inflatie en loonontwikkeling, vermeerderd met 1 procentpunt. De huurverhoging van geliberaliseerde woningen is gelijk aan "de laagste van twee - de inflatie of de CAO-loonontwikkeling - plus 1 procentpunt" (Staatsblad 2022, 527). De inflatie (CPI) van 1 december 2021 tot 1 december 2022 was 9,7% en de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2021 tot 1 december 2022 was 3,1%; daarmee komt de maximale jaarlijkse huurverhoging volgens de wet per 1 januari 2023 (tot en met 31 december 2023) op 4,1% (3,1% CAO-loonontwikkeling + 1 procentpunt).

In de Nationale Prestatieafspraken is verder afgesproken dat huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum in 2024 een huurverlaging krijgen naar € 550 (prijspeil 2020). In aanloop naar Prinsjesdag 2022 heeft het kabinet, mede op verzoek van Aedes en de Woonbond, met het oog op de effecten van de hoge inflatie en energiekosten op de koopkrachtontwikkeling besloten die huurverlaging

te vervroegen naar 2023. Deze afspraak is uitgewerkt in een wetsvoorstel (zie hieronder) voor huurverlaging naar € 575,03; dat is “€ 550 (prijspeil 2020)” geïndexeerd naar prijspeil 2023. WSN heeft de ‘Wet Eenmalige huurverlaging’ voor huurders met een inkomen van 120% van het minimuminkomen uitgevoerd en de huren van deze huurders verlaagd naar € 575,03. Hierdoor kregen 849 huurders huurverlaging en 89 huurders een beperkte huurverhoging (gemiddeld 1,16%). Hierdoor werd de totale huursomstijging negatief -0,36%.

In lijn met het advies van de overheid, verhoogt WSN de huur met maximaal 2,8%. 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 69% van wat wettelijk is toegestaan. Hierdoor kregen zo’n 191 huurders dit jaar geen huurverhoging en ongeveer 353 huurders een lagere huurverhoging dan 2,8%. Per saldo zijn de netto huren per 1 juli 2023 aangepast met -0,36% (€ - 7.229,42 per maand); Na 1 juli hebben we nog 40 huurverlagingsverzoeken in behandeling genomen, waarvan 27 zijn toegekend. Deze huren zijn in totaal verlaagd met -€ 2.025,96 per maand.

#### *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.

## **BEDRIJFSLASTEN**

#### *Lastenverantwoording algemeen*

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

#### *Afschrijvingen immateriële vaste activa en vastgoedbeleggingen*

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

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



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

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

#### *Lasten onderhoudsactiviteiten*

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

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

#### *Lonen en salarissen en sociale lasten*

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

#### *Pensioenlasten*

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

#### *Leefbaarheid*

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

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

Hieronder worden verantwoord de 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 openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-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 marktrente. WSN maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt WSN risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. WSN maakt geen gebruik van renteswaps om dit renterisico op variabel rentende schulden aan kredietinstellingen af te dekken. Per financieringsbesluit maakt WSN een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het 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 2023**

---

Bankschuld	0
Kredietlimiet	2.268.902
Lopende investeringsverplichtingen	8.610.797
Teruggeplaatst bedrag variabele hoofdsomlening	2.000.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2023)	3.257.773



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 2023

## MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2023	2022
	<b>Kantoorpand</b>	<b>Kantoorpand</b>
Aanschaffingswaarde per 01-01	2.789.856	2.691.578
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-1.832.398	-1.710.154
Beginstand per 01-01	957.458	981.424
<i>Mutaties 2022</i>		
Investerings	135.174	98.278
Afschrijvingen	-132.073	-122.244
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	2.925.030	2.789.856
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-1.964.471	-1.832.398
Eindstand per 31-12	960.559	957.458
	<b>Automatisering</b>	<b>Automatisering</b>
Aanschaffingswaarde per 01-01	907.394	867.876
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-775.558	-682.474
Beginstand per 01-01	131.836	185.402
<i>Mutaties 2022</i>	0	0
Investerings	64.192	39.518
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-103.619	-93.084
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	971.586	907.394
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-879.177	-775.558
Eindstand per 31-12	92.409	131.836
	<b>Kantoorinvent</b>	<b>Kantoorinvent</b>
Aanschaffingswaarde per 01-01	179.927	162.080
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-103.528	-97.292
Beginstand per 01-01	76.399	64.788
<i>Mutaties 2022</i>	0	0
Investerings	48.332	17.847
Afschrijvingen	-9.864	-6.236
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	228.259	179.927
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-113.392	-103.528
Eindstand per 31-12	114.867	76.399
	<b>Wagenpark</b>	<b>Wagenpark</b>
Aanschaffingswaarde per 01-01	159.702	159.702
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-100.577	-94.746
Beginstand per 01-01	59.125	64.956
<i>Mutaties 2022</i>	0	0
Investerings	5.257	0
Afschrijvingen	-6.182	-5.831
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	164.959	159.702
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-106.759	-100.577
Eindstand per 31-12	58.200	59.125



	2023	2022
	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie
Aanschaffingswaarde per 01-01	4.036.879	3.881.236
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-2.812.062	-2.584.666
Beginstand per 01-01	1.224.817	1.296.570
<i>Mutaties 2023</i>	0	0
Investerings	252.955	155.643
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-251.738	-227.395
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	4.289.834	4.036.879
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-3.063.800	-2.812.061
Eindstand per 31-12	1.226.035	1.224.818

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 2023

	2.1 DAEB	2.3 niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde per 01-01-2023	241.138.802	54.446.582	295.585.384
Cumulatieve waardeveranderingen per 01-01-2023	350.865.757	20.078.342	370.944.099
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01-2023	592.004.559	74.524.924	666.529.483
<b>Investerings</b>			
Nieuwbouw	16.844.558	0	16.844.558
Terugkoop	214.375	752.425	966.800
Samenvoeging en splitsing	46.043	0	46.043
Overige investeringen	2.462.361	71.972	2.534.333
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0	0
<b>Desinvesteringen</b>			
Sloop	0	-1.592.851	-1.592.851
Definitief verkocht	-765.302	-161.660	-926.962
Naar verkoopvoorraad	-392.644	0	-392.644
Samenvoeging	0	0	0
Reguliere desinvesteringen	-46.043	0	-46.043
Herwaardering	5.589.757	2.369.727	7.959.484
Desinvesteringen herwaardering	-1.582.175	-103.092	-1.685.267
Naar verkoopvoorraad waardevermindering	-1.139.857	0	-1.139.857
Waardeverminderingen	-3.697.538	0	-3.697.538
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Herclassificaties aanschafwaarde	0	0	0
Herclassificaties marktwaarde	0	0	0
Totaal mutaties	17.533.535	1.336.521	18.870.056
Cumulatieve aanschafwaarde per 31-12-2023	259.502.150	53.516.468	313.018.618
Cumulatieve waardeveranderingen per 31-12-2023	350.035.944	22.344.977	372.380.921
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2023	609.538.094	75.861.445	685.399.539

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](http://www.nrvt.nl)). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2023	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	6,51%	1%	-57.404.693	-8,89%
		-1%	119.107.004	18,44%
Gemiddelde markthuur	1.056,84	1%	445.279	0,07%
		-1%	-401.794	-0,06%
Mutatiegraad	6,44%	1%	27.149.663	4,20%
		-1%	-10.482.382	-1,62%
Leegwaarde	979.134.535	1%	4.355.416	0,67%
		-1%	-4.414.649	-0,68%

## Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 370 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:

Parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	Relatief effect
- Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -32.176.497	-9,77%
- Streefhuur	€ 25,- hoger	€ 20.004.359	6,07%
- Lasten onderhoud	€ 100,- hoger	€ -11.524.228	-3,50%
- Beheerlasten	€ 100,- hoger	€ -11.524.228	-3,50%

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2023	609.538.091	75.861.470
1. Beschikbaarheid (doorexpluiten)	29.052.122	978.632
2. Betaalbaarheid (huren)	-255.394.529	-11.708.804
3. Kwaliteit (onderhoud)	-76.008.622	-2.954.251
4. Beheer (beheerkosten)	7.745	1.000.624
Subtotaal	-302.343.284	-12.683.799
Beleidswaarde per 31 december 2023	307.194.808	63.177.673

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 2023

	DAEB 2023	DAEB 2022
Cumulatieve investeringen per 01-01-2023	12.224.441	14.451.156
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01-2023	-7.905.627	-7.903.985
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01-2023</i>	<i>1.440.974</i>	<i>0</i>
Beginstand per 01-01-2023	<u>4.318.814</u>	<u>6.547.171</u>
<b>Mutaties 2023</b>		
Investeringen/geriefsverbeteringen	14.829.127	10.640.020
Mutaties onrendabele top	-2.698.555	-1.287.900
Desinvesteringen	0	-709.002
Waardevermindering	-632.233	-1.265.537
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	-13.147.020	-10.892.196
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	-968.664	1.286.258
Voorziening onrendabele investeringen	6.420.105	2.728.874
Splitsing cumulatieve investering tm 2022	-5.091.762	0
Splitsing cumulatieve voorziening tm 2022	5.091.762	0
Cumulatieve investeringen per 31-12-2023	8.182.554	12.224.441
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12-2023	-6.481.084	-7.905.627
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12-2023</i>	<i>5.162.524</i>	<i>1.440.974</i>
Eindstand per 31-12-2023	<u>1.701.470</u>	<u>4.318.814</u>

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling is voor en bedrag van € 475.487 (2022: € 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 van het gehele bezit bedraagt € 1.142,3 miljoen (2023: € 1.074,2 miljoen). Peildatum van de WOZ-waarde 2024 is 1 januari 2023.

### Koopgarant

Ultimo 2023 zijn er 162 woningen verkocht als koopgarant.

### 2.5 Onroerende en roerende zaken VoV

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Historische kostprijs	14.340.739	14.612.662
Herwaardering	21.622.975	23.955.177
Beginstand	<u>35.963.715</u>	<u>38.567.839</u>
Herwaardering	2.843.856	-1.655.234
Af: Resultaat terugkoop	112.421	79.191
Af: Terugkoop naar verhuur	-752.425	0
Af: Terugkoop definitief verkocht	0	-231.250
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	-214.375	-537.875
Af: Afkoop claim	0	-258.957
Bij: Nieuwe contracten	0	0
Historische kostprijs	13.852.055	14.340.739
Herwaardering	24.101.137	21.622.975
Eindstand	<u>37.953.192</u>	<u>35.963.715</u>

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### 3.1 Andere deelnemingen

Deelname WoningNet

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	1.236	1.236
	<u>1.236</u>	<u>1.236</u>
<b>3.6 Latente belastingvorderingen</b>		
Beginsaldo	0	901.010
Vrijval	0	0
Onttrekking	0	-901.010
Toevoeging	0	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4. VOORRADEN

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.532.501	2.357.654
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
Eindsaldo	<u>1.532.501</u>	<u>2.357.654</u>

Ultimo 2023 bestaat het vastgoed bestemd voor verkoop uit 6 woningen. De verwachting is dat alle woningen in 2024 verkocht worden.

### 5. VORDERINGEN

#### 5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren  
Voorziening dubieuze debiteuren  
Totaal

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Huurdebiteuren	194.742	155.586
Voorziening dubieuze debiteuren	-80.000	-65.000
Totaal	<u>114.742</u>	<u>90.586</u>

Huurachterstanden langer dan 12 maanden

40.624

Vertrokken huurders

55.817

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

65.000  
0  
0  
15.000  
-80.000

60.315  
0  
0  
4.685  
-65.000

#### 5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren  
Totaal

59.445  
59.445

1.454  
1.454



	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
VPB 2016	171.639	0
VPB 2017	445.543	455.543
VPB 2018	93.957	93.957
VPB 2019	0	452.013
VPB 2020	0	202.206
VPB 2021	0	-348.128
VPB 2022	712.094	0
Voorlopige aanslag verslagjaar	2.819.258	2.773.686
Berekende vennootschapsbelasting verslagjaar	-1.829.991	-2.179.410
Totaal	<u>2.412.500</u>	<u>1.449.867</u>

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>5.5 Overlopende activa</b>		
Te verrekenen servicekosten	0	0
Subsidie energieprojecten	0	86.100
Diversen	323.700	212.607
Totaal	<u>323.700</u>	<u>298.707</u>

## 6. LIQUIDE MIDDELEN

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Direct opvraagbaar:		
Rabobank - rekening courant*	1.583.563	5.593.974
Rabobank - spaarrekening	0	211
Totaal	<u>1.583.563</u>	<u>5.594.185</u>

\* Rabobank heeft € 3,1 miljoen hypotheek gevestigd als onderpand op de rekening courant faciliteit. De rekening courant faciliteit bedraagt € 2,3 miljoen. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

## Eigen vermogen

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

## VOORZIENINGEN

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>8. VOORZIENINGEN</b>		
<b>8.1 Voorziening onrendabele top</b>		
Beginsaldo	1.440.974	0
Dotaties	10.348.807	2.728.874
Onttrekkingen	-2.698.555	-1.287.900
Vrijval	-1.525.966	0
Eindsaldo	<u>7.565.260</u>	<u>1.440.974</u>

Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2023 is korter dan 1 jaar.

### 8.3 Overige voorzieningen

Beginsaldo	236.973	387.156
Dotatie	22.367	-7.161
Onttrekking	0	-143.021
Eindsaldo	<u>259.340</u>	<u>236.973</u>

Van de overige voorzieningen is € 167.091 aan te merken als langlopend

## LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN

### 9. LANGLOPENDE SCHULDEN

#### 9.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen was als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Beginsaldo	100.565.736	111.316.638
Kortlopend deel	10.709.421	5.766.032
Totaal leningen	<u>111.275.157</u>	<u>117.082.670</u>
Aflossing lopend jaar	-10.709.435	-5.843.083
Nieuwe leningen	10.000.000	0
Opname lening variabele hoofdsom	2.000.000	0
Amortisatie	-66.222	35.569
Aflossingsverplichting komend jaar	-5.379.510	-10.709.421
	<u>107.119.990</u>	<u>100.565.736</u>

€	<u>31-12-2023</u>	Aflossings-verplichting		Resterende looptijd	Resterende looptijd
		2024	> 1 jaar	> 5 jaar	
Schulden aan kredietinstellingen	110.011.227	5.379.510	104.631.717	78.172.671	
	<b>Agio</b>				
<i>Stand per 1 januari 2023</i>	€ 2.554.495				
Bij: agio op nieuwe leningen	-				
Af: vrijval agio leningen	€ -66.003				
<i>Stand per 31 december 2023</i>	<u>€ 2.488.274</u>				

Per 31 december 2023 is agio (€ 1.679.803; restant looptijd 38 jaar) gevormd als gevolg van de Vestia leningruil en door de omzetting van derivaat naar vastrentende lening (€ 808.471; restant looptijd 32 jaar)

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2023 uitstaande leningen bedraagt 1,72% (2022: 1,53%) De gemiddelde looptijd bedraagt 13,8 jaren ultimo 2023 (2022: 12,6).

#### 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 2023 € 97,6 miljoen (per 31 december 2022 € 98,6 miljoen).

De marktwaarde van de bij WSW geborgde leningen bedraagt per 31 december 2023 € 107,4 miljoen (per 31 december 2022 € 102,8 miljoen).

### 9. LANGLOPENDE SCHULDEN

#### 9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Beginstand	33.110.260	35.227.069
Waardeverandering bestaande contracten	2.155.398	-1.251.350
Af: Resultaat terugkoop	190.849	144.464
Af: Terugkoop naar verhuur	-752.425	0
Af: Terugkoop definitief verkocht	0	-231.250
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	-214.375	-537.875
Af: Afkoop claim	0	-240.797
Bij: Nieuwe contracten	0	0
Eindstand	<u>34.489.707</u>	<u>33.110.261</u>



## 10. KORTLOPENDE SCHULDEN

### 10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend jaar

Totaal

**31-12-2023**

5.379.510

5.379.510

**31-12-2022**

10.709.421

10.709.421

### 10.2 Overige schulden

43.766

43.766

### 10.3 Schulden aan leveranciers

1.641.778

1.059.786

### 10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting

1.061.685

489.293

Loonheffing

90.532

29.033

Sociale lasten

65.068

60.542

Pensioenpremies

4.339

4.399

Totaal

1.221.624

583.266

### 10.5 Vennootschapbelasting

Beginstand

0

358.220

Overboeking van overlopende activa

0

0

Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren

-358.220

Totaal

0

0

### 10.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen o/g

763.991

571.350

Huurders vooruitontvangen huur

355.439

350.483

Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten

81.556

138.043

Controle jaarrekening en VPB aangifte

47.316

0

Waarborgsommen

25.034

25.034

Overuren/verlofuren tegoed

130.905

116.837

Nagekomen kosten inzake vorig jaar

0

0

Diversen

466.658

451.194

Totaal

1.870.899

1.652.941



## NIET UIT BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

### Aangegane verplichtingen

Voor het realiseren van nieuwbouw:

	<b>31-12-2023</b>
St. Jozef (herstructurering)	19.300
Herstructurering Beatrixhof 1-34	9.572
28 appartementen Het Spaanse Leger Gebouw F	4.049.838
26 BeBo woningen Het Spaanse Leger Gebouw H	4.395.962
252 flexwoningen Spoorkamp IIB	136.125
<b>Totaal</b>	<b>8.610.797</b>

Voor het uitvoeren van onderhoud

**362.470**

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw Obligo

**3.281.099**

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 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 155.228) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 3.281.099 per 31 december 2023. (€ 3.299.885 per 31 december 2022)

### 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.

## GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.



## 16 TOELICHTING GECONSOLIDEERDE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2023

### Huuropbrengsten

#### Te ontvangen netto huur

Woningen en woongebouwen  
Onroerende goederen, niet zijnde woningen

#### Af: huurderving

Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)  
Wegens oninbaarheid  
Bijdrage huurgewenning

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	25.714.608	25.194.174
	1.322.339	1.241.418
	<u>27.036.947</u>	<u>26.435.592</u>
	-396.232	-389.925
	-46.790	12.271
	-3.984	-13.514
	<u>-447.007</u>	<u>-391.167</u>
	<u>26.589.940</u>	<u>26.044.425</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
De algemene huurverhoging per 1 juli	181.592	186.000
Harmonisatie huur bij mutatie	145.307	158.961
Het in exploitatie komen van nieuwbouw	338.176	684.201
Het aankopen van vastgoed	8.727	0
Mutaties door verkoop	-89.129	-158.930
Leegstand/ oninbaarheid	-55.840	0
Terugkopen in de verhuur	16.681	55.230
Aanpassing huurcontract	0	-175.000

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gemeente Nijkerk	26.462.981	25.920.560
Gemeente Zeewolde	126.958	123.865

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Woningen	24.003.690	23.542.044
Bedrijfsonroerend goed	1.034.486	959.771
Maatschappelijk vastgoed	102.422	95.967
Intramuraal zorgvastgoed	1.704.440	1.643.721
Parkeergelegenheid	186.831	189.117
Overig	5.078	4.972
	<u>27.036.947</u>	<u>26.435.592</u>

### Opbrengsten servicecontracten

#### Te ontvangen servicecontracten

Inzake leveringen en diensten  
Af: te verrekenen met huurders  
Subtotaal

#### Af: servicecontracten derving

Wegens leegstand en oninbaar

	875.719	836.531
	243.832	-131.664
	<u>1.119.551</u>	<u>704.868</u>
	-60.111	-50.477
	<u>1.059.440</u>	<u>654.390</u>
	<u>-1.059.440</u>	<u>-654.390</u>

### Lasten servicecontracten

### Overheidsbijdragen

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Adm. vergoeding servicekosten  
Beheeractiviteiten  
Overige directe exploitatielasten  
Toegerekende organisatiekosten

	0	0
	30.464	20.603
	-35.242	-44.326
	0	0
	<u>-1.419.375</u>	<u>-1.213.449</u>
	<u>-1.424.153</u>	<u>-1.237.173</u>

**Lasten onderhoudsactiviteiten***Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:*

Reparatieonderhoud	-761.690	-1.941.981
Mutatieonderhoud	-413.403	-387.008
Contractonderhoud	-797.122	-767.580
Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten	-1.775.452	-1.369.044
	<b>-3.747.666</b>	<b>-4.465.613</b>

*Planmatig onderhoud*

Planmatig onderhoud	-7.909.351	-1.994.421
Strategische verbeteringen	0	0
	<b>-11.657.017</b>	<b>-6.460.035</b>

**Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Belastingen	-1.434.445	-1.355.228
Verzekeringen	-159.330	-200.421
Verhuurderheffing	0	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-303.851	-236.846
	<b>-1.897.627</b>	<b>-1.792.495</b>

**Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.357.713	5.268.964
Af: kosten verkoop	-119.903	-91.317
Toegerekende organisatiekosten	-69.057	-50.478
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	7.168.754	5.127.169
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.969.883	-2.465.215
	<b>2.198.871</b>	<b>2.661.954</b>

In 2023 zijn er 23 woningen verkocht (2022: 14 woningen).

**Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille***Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Afwaarderingen	-2.905.905	-1.263.182
	<b>-2.905.905</b>	<b>-1.263.182</b>

Onrendabele top nieuwbouwprojecten:

Dotaties	-10.348.807	-2.728.874
Terugname	1.525.966	0
	<b>-8.822.841</b>	<b>-2.728.874</b>

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	7.469.544	-6.014.758
---	-----------	------------

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

Vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde	-2.233.825	782.194
Waardeverandering verplichting VoV	2.843.856	-1.251.350
	<b>610.031</b>	<b>-469.156</b>

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	0	0

**Netto resultaat overige activiteiten**

Opbrengst overige activiteiten	-75.881	166.551
Kosten overige activiteiten	-54.297	-40.784
	<b>-130.178</b>	<b>125.767</b>



Het is toegestaan om servicekosten te vragen voor zonnepanelen als de zonnepanelen tot het roerend goed behoren. Een deel van de zonnepanelen op woningen van WSN bleek in 2023 tot het onroerend goed te behoren. Het is dan niet toegestaan om servicekosten te vragen. WSN heeft de te veel betaalde servicekosten aan de huurders terugbetaald, hierdoor is de opbrengst van overige activiteiten negatief in 2023.

<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saneringssteun	0	0
Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)	-21.538	-21.022
Overige directe organisatiekosten	0	-13.000
Kosten RvC	-61.737	-67.739
Kosten externe controle	-204.673	-104.953
Toegerekende organisatiekosten	-1.632.120	-1.699.390
	<b>-1.920.067</b>	<b>-1.906.104</b>

Honorarium accountant:		
- onderzoek van de jaarrekening	-82.407	-75.015
- andere controleopdrachten	0	0
- adviesdiensten op fiscaal terrein	-91.688	-56.885
- andere niet-controlediensten	0	0
	<b>-174.095</b>	<b>-131.900</b>

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 2023, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Leefbaarheid</b>		
Leefbaarheidsbijdragen	-50.715	-33.282
Toegerekende organisatiekosten	-225.759	-300.397
	<b>-276.474</b>	<b>-333.680</b>
<b>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen</b>		
Waardeverandering embedded derivaat	0	0
<b>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</b>	0	0
<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rente tijdens de bouw	0	39.635
Rente interne lening		
Opbrengsten op overige vorderingen	3.026	6.968
	<b>3.026</b>	<b>46.603</b>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente leningen kredietinstellingen	-2.006.300	-1.639.044
Borgstellingsvergoeding WSW	-37.560	-31.269
Amortisatie extendible lening	0	0
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	42.978	-77.266
	<b>-2.000.882</b>	<b>-1.747.580</b>

**Belastingen**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Commercieel resultaat	5.836.267	4.925.711
correctie deelneming		119.909
Commercieel resultaat voor VPB	5.836.267	5.045.621
<b>Bij:</b>	3.801.214	10.317.135
Gemengde kosten	5.100	11.409
Fiscaal geen mutatie overige voorzieningen	22.367	0
Fiscaal geen waardeveranderingen en onrendabele top	3.649.171	10.305.726
Fiscaal geactiveerde rente op mva io	9.431	0
Fiscaal rente in aftrek beperkt	115.145	0

**Af:**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie	-216.205	-4.020.862
Fiscaal geen mutatie overige voorziening	-178.202	-204.023
Fiscaal vrijval leningen o/g	0	-150.183
Fiscaal vrijval leningen o/g	-8.842	-8.842
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia leningruil	0	-901.010
Fiscaal verwerking heffingsvermindering in mva io	0	-2.648.312
Fiscaal lager te activeren rente op mva io	0	-6.082
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-29.161	-102.410

**Extracomptabele correcties**

Af: Dotatie HIR	-2.275.575	-2.729.216
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-2.267.927	-2.712.432
	-7.648	-16.784

**Belastbaar bedrag**

Te verrekenen verliezen	7.145.701	8.612.678
	0	0

**Belastbare winst**

	7.145.701	8.612.678
--	-----------	-----------

Verschuldigde belasting	1.829.991	2.179.411
-------------------------	-----------	-----------

## Mutatie belastinglatenties:

OG leningen		
Verrekenbaar verlies		
Extendible lening		
Verkoop		
Afschrijvingspotentieel		
Onderhoudsvoorziening		
Opwaarderingspotentieel		
Vestialening	0	901.010
Totaal mutatie belastinglatenties	0	901.010

Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-282.373	-1.919.072
---	----------	------------

Totaal correctie voorgaande jaren	-282.373	-1.919.072
-----------------------------------	----------	------------

Saldo belastinglast	1.547.618	1.161.349
---------------------	-----------	-----------



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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Laagtarifief	19,0%	15,0%
Winstgrens	200.000	395.000
Hoogtarief	25,8%	25,8%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	-4,8%	-38,0%
Mutaties latenties	0,0%	17,9%
Niet gewaardeerde verschillen	5,8%	18,2%
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>26,5%</b>	<b>23,0%</b>

*De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lonen en salarissen	-2.337.811	-2.101.284
Inhuur derden	-679.336	-1.118.980
Sociale lasten	-391.000	-340.791
Pensioenlasten	-290.256	-272.634
<b>Totaal</b>	<b>-3.698.403</b>	<b>-3.833.688</b>

Gedurende het jaar 2023 had WSN gemiddeld 37,5 werknemers in dienst (2022: 34,25). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: 0).

*Afschrijvingen*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kantoorpand	-132.073	-122.244
Automatisering	-103.619	-93.084
Kantoorinvent	-9.864	-6.236
Wagenpark	-6.182	-5.831
<b>Totaal</b>	<b>-251.738</b>	<b>-227.395</b>

## 17 TOELICHTING VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS

### 17.1 BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

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

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

Het voor WSN toepasselijk bezoldigingsmaximum is in 2023 conform klasse E voor woningcorporaties € 163.000 voor de directeur-bestuurder, € 24.450 voor de voorzitter van de RvC en € 16.300 voor de leden van de RvC.

Naast de hierna vermelde bestuurders zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individuele Wnt-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2023 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.

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

Gegevens 2023	
Bedragen x € 1	M.V. van Baarsen
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 tm 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.952
Beloningen betaalbaar op termijn	19.920
<i>Subtotaal</i>	<i>140.872</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	140.872
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2022		
Bedragen x € 1	M.V. van Baarsen	P.J.W. Toonen
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/11 - 31/12	1/1-30/4
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19.616	44.518
Beloningen betaalbaar op termijn	3.197	6.463
<i>Subtotaal</i>	<i>22.814</i>	<i>50.981</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.405	51.945
<b>Bezoldiging</b>	<b>22.814</b>	<b>50.981</b>

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023			
Bedragen x € 1	J.A.M. Vreeswijk	H. Luigjes	R. Krol
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-31/12	n.v.t.	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	19.560	-	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	-	16.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	n.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>19.560</b>	<b>-</b>	<b>13.040</b>
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 2022			
Bedragen x € 1	J.A.M. Vreeswijk	H. Luigjes	R. Krol
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1-31/12	1/1-31-12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	18.960	12.640	12.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800

<b>Gegevens 2023</b>			
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>T.J.C.M. Broekman</b>	<b>A.D. Wajer</b>	<b>J.M. de Boer</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-31/05	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	5.242	12.657	11.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	6.743	16.300	16.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	5.242	12.657	11.200
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.
<b>Gegevens 2022</b>			
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>T.J.C.M. Broekman</b>	<b>A.D. Wajer</b>	<b>J.M. de Boer</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1-31/12	1/1-31/12	-
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	12.017	11.870	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.800	15.800	-

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de Wnt

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 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 31-12-2023

(na resultaatbestemming)

#### Activa

	31-12-2023	31-12-2022
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1 MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.226.035	1.224.818
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.226.035	1.224.818
<b>2 VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	609.538.094	592.004.559
2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	1.454.684	4.072.028
2.3 Niet-DAEB in exploitatie	59.104.692	57.156.662
2.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	0	0
2.5. Onroerende en roerende zaken VoV	37.953.192	35.963.715
Totaal vastgoedbeleggingen	708.050.662	689.196.964
<b>3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	1.236
3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.723.778	13.873.158
3.6 Latente belastingvordering vestialening	0	0
3.7 Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	2.334.000	2.667.000
Totaal financiële vaste activa	16.059.014	16.541.394
Totaal vaste activa	<b>725.335.711</b>	<b>706.963.176</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>4. VOORRADEN</b>		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	1.532.501	2.357.654
<b>5. VORDERINGEN</b>		
5.1 Huurdebiteuren	117.176	90.278
5.2 Vordering op groepsmaatschappij	1.124.662	1.137.168
5.3 Overige vorderingen	59.445	1.454
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.412.500	1.449.867
5.5 Overlopende activa	215.778	195.685
Totaal vorderingen	3.929.561	2.874.451
<b>6. LIQUIDE MIDDELEN</b>	1.182.402	5.302.573
Totaal vlottende activa	<b>6.644.464</b>	<b>10.534.678</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>731.980.175</b>	<b>717.497.854</b>



## Passiva

	31-12-2023	31-12-2022
<b>7. EIGEN VERMOGEN</b>		
7.1 Herwaarderingsreserve	421.771.334	413.751.214
7.2 Overige reserves	146.656.064	150.911.881
7.3 Resultaat boekjaar	4.288.650	3.764.303
Totaal eigen vermogen	572.716.048	568.427.398
<b>8. VOORZIENINGEN</b>		
8.1 Voorziening onrendabele top	7.565.260	1.440.974
8.2 Voorziening deelneming	0	0
8.3 Overige voorzieningen	92.249	88.448
8.4 Voorziening latente belastingverplichting	0	0
8.5 Voorziening latent opwaarderingspotentieel	0	0
Totaal voorzieningen	7.657.509	1.529.422
<b>9. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
9.1 Leningen kredietinstellingen	107.119.990	100.565.736
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	34.489.707	33.110.260
9.3 Overige schulden	0	0
Totaal langlopende schulden	141.609.696	133.675.995
<b>10. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	5.379.510	10.709.421
10.2 Overige schulden	0	0
10.3 Schulden aan leveranciers	1.629.831	1.018.479
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	1.214.072	577.334
10.5 Vennootschapsbelasting	0	0
10.6 Overlopende passiva	1.773.509	1.559.806
Totaal kortlopende schulden	9.996.922	13.865.040
<b>TOTAAL</b>	<b>731.980.175</b>	<b>717.497.854</b>

## 18.2 ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL 2023

	2023	2022
Huuropbrengsten	25.484.684	24.995.979
Opbrengsten servicecontracten	1.055.083	650.109
Lasten servicecontracten	-1.055.083	-650.109
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.413.586	-1.226.450
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.356.909	-6.118.456
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.810.764	-1.709.609
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>10.903.426</b>	<b>15.941.465</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.357.713	5.268.964
Toegerekende organisatiekosten	-188.433	-141.340
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.969.883	-2.465.215
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.199.397</b>	<b>2.662.409</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.135.895	-3.992.056
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.560.160	-5.638.653
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	610.031	-469.156
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.965.704</b>	<b>-10.099.865</b>
Opbrengst overige activiteiten	-75.881	166.551
Kosten overige activiteiten	-53.884	-40.416
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-129.765</b>	<b>126.134</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.907.632</b>	<b>-1.890.794</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-274.754</b>	<b>-330.974</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	213.026	279.603
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.000.407	-1.745.970
Saldo financiële baten en lasten	-1.787.380	-1.466.368
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>6.037.587</b>	<b>4.942.007</b>
Belastingen	-1.599.558	-912.291
Resultaat deelnemingen	-149.379	-265.414
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>4.288.650</b>	<b>3.764.303</b>
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	0	0
<b>NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>4.288.650</b>	<b>3.764.303</b>



## 18.3 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2023

	Enkelvoudig	
	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	25.429.560	24.948.597
Ontvangsten vergoedingen	670.742	751.500
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-33.713	166.358
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	210.000	233.000
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>26.276.589</b>	<b>26.099.455</b>
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	3.103.063	2.785.047
Onderhoudsuitgaven	8.039.095	3.884.886
Overige bedrijfsuitgaven	6.112.289	5.088.000
Betaalde interest	1.578.763	1.958.700
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	176.766	77.887
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	20.698	52.380
Vennootschapsbelasting	2.510.251	2.032.107
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>21.540.925</b>	<b>15.879.007</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.735.664</b>	<b>10.220.448</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	7.242.186	4.943.175
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>7.242.186</b>	<b>4.943.175</b>
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	13.988.595	9.430.309
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	2.214.629	-70.400
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	972.885	770.287
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	303.684	121.799
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>17.479.793</b>	<b>10.251.995</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</b>	<b>-10.237.607</b>	<b>-5.308.820</b>
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	333.000	333.000
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-2.100
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</b>	<b>333.000</b>	<b>330.900</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-9.904.607</b>	<b>-4.977.920</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	12.000.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>12.000.000</b>	<b>-</b>
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	10.951.227	5.844.181
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>10.951.227</b>	<b>5.844.181</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.048.773</b>	<b>-5.844.181</b>
<b>Toename/ afname van geldmiddelen</b>	<b>-4.120.170</b>	<b>-601.653</b>
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.302.573	5.904.226
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.182.403	5.302.573
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>-4.120.170</b>	<b>-601.653</b>



## 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.

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.

## 19.2 TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

### 1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Kantoorpand	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde per 01-01	2.789.856	2.691.578
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-1.832.398	-1.710.154
Beginstand per 01-01	957.458	981.424
<i>Mutaties 2023</i>		
Investerings	135.174	98.278
Afschrijvingen	-132.073	-122.244
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	2.925.030	2.789.856
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-1.964.471	-1.832.398
Eindstand per 31-12	960.559	957.458
	<b>Automatisering</b>	<b>Automatisering</b>
Aanschaffingswaarde per 01-01	907.394	867.876
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-775.558	-682.474
Beginstand per 01-01	131.836	185.402
<i>Mutaties 2023</i>		
Investerings	64.192	39.518
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-103.619	-93.084
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	971.586	907.394
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-879.177	-775.558
Eindstand per 31-12	92.409	131.836
	<b>Kantoorinvent</b>	<b>Kantoorinvent</b>
Aanschaffingswaarde per 01-01	179.927	162.080
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-103.528	-97.292
Beginstand per 01-01	76.399	64.788
<i>Mutaties 2023</i>		
Investerings	48.332	17.847
Afschrijvingen	-9.864	-6.236
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	228.259	179.927
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-113.392	-103.528
Eindstand per 31-12	114.867	76.399
	<b>Wagenpark</b>	<b>Wagenpark</b>
Aanschaffingswaarde per 01-01	159.702	159.702
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-100.577	-94.746
Beginstand per 01-01	59.125	64.956
<i>Mutaties 2023</i>		
Investerings	5.257	0
Afschrijvingen	-6.182	-5.831
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	164.959	159.702
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-106.759	-100.577
Eindstand per 31-12	58.200	59.125



	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie
Aanschaffingswaarde per 01-01	4.036.879	3.881.236
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-2.812.061	-2.584.666
Beginstand per 01-01	1.224.818	1.296.570
<b>Mutaties 2023</b>		
Investerings	252.955	155.643
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-251.738	-227.395
<b>Mutatie agv buitengebruikstelling</b>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	4.289.834	4.036.879
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-3.063.799	-2.812.061
Eindstand per 31-12	1.226.035	1.224.818

## 2. VASTGOEDBELEGGINGEN

### 2.1 en 2.3 Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2023

	2.1 DAEB	2.3 niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde per 01-01-2023	241.138.802	34.191.026	275.329.828
Cumulatieve waardeveranderingen per 01-01-2023	350.865.757	22.965.636	373.831.393
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01-2023	592.004.559	57.156.662	649.161.221
<b>Investerings</b>			
Nieuwbouw	16.844.558	0	16.844.558
Terugkoop	214.375	752.425	966.800
Samenvoeging en splitsing	46.043	0	46.043
Overige investering	2.462.361	14	2.462.375
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0	0
<b>Desinvestering</b>			
Sloop	0	0	0
Definitief verkocht	-765.302	-161.660	-926.962
Naar verkoopvoorraad	-392.644	0	-392.644
Samenvoeging	0	0	0
Reguliere desinvestering	-46.043	0	-46.043
Herwaardering	5.589.757	1.460.343	7.050.100
Desinvestering herwaardering	-1.582.175	-103.092	-1.685.267
Naar verkoopvoorraad waardevermindering	-1.139.857	0	-1.139.857
Waardevermindering	-3.697.538	0	-3.697.538
Terugneming van waardevermindering	0	0	0
Herclassificaties aanschafwaarde	0	0	0
Herclassificaties marktwaarde	0	0	0
Totaal mutaties	17.533.535	1.948.030	19.481.565
Cumulatieve aanschafwaarde per 31-12-2023	259.502.150	34.781.805	294.283.955
Cumulatieve waardeveranderingen per 31-12-2023	350.035.944	24.322.887	374.358.831
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2023	609.538.094	59.104.692	668.642.786



**2.2 en 2.4 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2023**

	DAEB 2023	DAEB 2022
Cumulatieve investeringen per 01-01	11.977.655	14.202.015
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01	-7.905.627	-7.903.985
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01</i>	<i>1.440.974</i>	<i>0</i>
Beginstand per 01-01	4.072.028	6.298.030
<b>Mutaties 2023</b>		
Investeringen/geriefsverbeteringen	14.829.127	10.640.020
Mutaties onrendabele top	-2.698.555	-1.287.900
Desinvesteringen	0	-709.002
Waardevermindering	-632.233	-1.263.182
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	-13.147.020	-10.892.196
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	-968.664	1.286.258
Voorziening onrendabele investeringen	6.420.105	2.728.874
Splitsing cumulatieve investering tm 2022	-5.091.762	0
Splitsing cumulatieve voorziening tm 2022	5.091.762	0
Cumulatieve investeringen per 31-12	7.935.768	11.977.655
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12	-6.481.084	-7.905.627
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12</i>	<i>5.162.524</i>	<i>1.440.974</i>
Eindstand per 31-12	1.454.684	4.072.028

**2.5 Onroerende en roerende zaken VoV**

	<b><u>31-12-2023</u></b>	<b><u>31-12-2022</u></b>
Historische kostprijs	14.340.739	14.612.662
Herwaardering	21.622.975	23.955.177
Beginstand	35.963.715	38.567.839
Waardeverandering bestaande contracten	2.843.856	-1.655.234
Af: Resultaat terugkoop	112.421	79.191
Af: Terugkoop naar verhuur	-752.425	0
Af: Terugkoop definitief verkocht	0	-231.250
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	-214.375	-537.875
Af: Afkoop claim	0	-258.957
Bij: 1e verkopen	0	0
Bij: Doorverkopen VOV	0	0
Historische kostprijs	13.852.055	14.340.739
Herwaardering	24.101.137	21.622.975
Eindstand	37.953.192	35.963.714



### 3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

#### 3.1 Andere deelnemingen

Deelname WoningNet

<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</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>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
13.873.158	14.018.663
-149.379	-145.506
<u>13.723.778</u>	<u>13.873.158</u>

#### 3.6 Latente belastingvorderingen

Beginsaldo

Vrijval

Onttrekking

Toevoeging

Eindsaldo

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

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

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

Cumulatieve aflossingen

Af: Kortlopende deel aflossing komend boekjaar

Eindsaldo

<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
5.000.000	5.000.000
-2.333.000	-2.000.000
-333.000	-333.000
<u>2.334.000</u>	<u>2.667.000</u>

#### Lening u.g. Veluwepoort Holding BV

Rentevoet 7,00%

looptijd in jaren 8

€	31-12-2023	Aflossings- verplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Lening u.g. Veluwepoort Holding BV	2.667.000	334.000	2.333.000	1.000.000

Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.



#### 4. VOORRADEN

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.532.501	2.357.654
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
Eindsaldo	<u>1.532.501</u>	<u>2.357.654</u>

#### 5. VORDERINGEN

##### 5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	197.176	155.278
Voorziening dubieuze debiteuren	-80.000	-65.000
Totaal	<u>117.176</u>	<u>90.278</u>

Huurachterstanden langer dan 12 maanden

40.624 42.832

Vertrokken huurders

55.817 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	65.000	60.315
- ontvangen posten		
- afgeboekte posten		
Bij: toevoeging	15.000	4.685
Voorziening per 31 december	<u>80.000</u>	<u>65.000</u>

##### 5.2 Vordering op groepsmaatschappij

Vorderingen op Veluwepoort Holding B.V.	1.124.662	1.137.168
Totaal	<u>1.124.662</u>	<u>1.137.168</u>

##### 5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren	59.445	1.454
Totaal	<u>59.445</u>	<u>1.454</u>

##### 5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
VPB 2016	171.639	0
VPB 2017	445.543	455.543
VPB 2018	93.957	93.957
VPB 2019	0	452.013
VPB 2020	0	202.206
VPB 2021	0	-348.128
VPB 2022	712.094	0
VPB Veluwepoort	51.941	0
Voorlopige aanslag verslagjaar	2.819.258	2.773.686
Berekende vennootschapsbelasting verslagjaar	-1.881.931	-2.179.410
Totaal	<u>2.412.500</u>	<u>1.449.867</u>



## 5.5 Overlopende activa

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2022</u>
Te verrekenen servicekosten	0	0
Subsidie energieprojecten	0	86.100
Diversen	215.778	109.585
Totaal	<u>215.778</u>	<u>195.685</u>

## 6. LIQUIDE MIDDELEN

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Direct opvraagbaar:		
Rabobank - rekening courant*	1.182.402	5.302.370
Rabobank - spaarrekening	0	203
Totaal	<u>1.182.402</u>	<u>5.302.573</u>

## 7. EIGEN VERMOGEN

### 7.1 Herwaarderingsreserve \*\*

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Herwaarderingsreserve 1-1 MvA	392.128.238	398.349.308
Mutatie door herwaardering	5.541.959	-6.221.069
Realisatie verkoop	0	0
Herwaarderingsreserve 31-12 MvA	<u>397.670.197</u>	<u>392.128.238</u>
Herwaarderingsreserve 1-1 VoV	21.622.976	23.955.177
Mutatie door herwaardering	2.843.856	-1.655.234
Realisatie verkoop	-365.695	-676.968
Herwaarderingsreserve 31-12 VoV	<u>24.101.137</u>	<u>21.622.976</u>

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

### 7.2 Overige reserves

Beginsaldo	150.911.881	18.651.289
Mutatie door herwaardering MvA	-5.541.959	6.221.069
Realisatie verkoop MvA	0	0
Mutatie door herwaardering VoV	-2.843.856	1.655.234
Realisatie verkoop VoV	365.695	676.968
Jaarresultaat vorig jaar	3.764.303	123.707.321
Eindsaldo	<u>146.656.064</u>	<u>150.911.881</u>

### 7.3 Resultaat boekjaar

Jaarresultaat	4.288.650	3.764.303
---------------	-----------	-----------

## Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 toe te voegen aan de overige reserves.

## 8. VOORZIENINGEN

### 8.1 Voorziening onrendabele top

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Beginsaldo	1.440.974	0
Dotaties	10.348.807	2.728.874
Onttrekkingen	-2.698.555	-1.287.900
Vrijval	-1.525.966	0
Eindsaldo	<u>7.565.260</u>	<u>1.440.974</u>

Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2023 is korter dan 1 jaar.

### 8.3 Overige voorzieningen

#### Voorziening individueel loopbaanbudget

Beginsaldo	88.448	95.848
Dotatie	3.801	-7.161
Onttrekking	0	-238
Eindsaldo	<u>92.249</u>	<u>88.448</u>

## 9. LANGLOPENDE SCHULDEN

### 9.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen was als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Beginsaldo	100.565.736	111.316.638
Korlopend deel	10.709.421	5.766.032
Totaal leningen	<u>111.275.157</u>	<u>117.082.670</u>
Aflossing lopend jaar	-10.709.435	-5.843.083
Nieuwe leningen	10.000.000	0
Opname lening variabele hoofdsom	2.000.000	0
Amortisatie	-66.222	35.569
Aflossingsverplichting komend jaar	-5.379.510	-10.709.421
Eindsaldo	<u>107.119.990</u>	<u>100.565.736</u>

€	<u>31-12-2023</u>	<u>Aflossings-verplichting 2024</u>	<u>Resterende looptijd &gt; 1 jaar</u>	<u>Resterende looptijd &gt; 5 jaar</u>
Schulden aan kredietinstellingen	110.011.227	5.379.510	104.631.717	78.172.671

### 9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Beginstand	33.110.260	35.227.068
Waardeverandering bestaande contracten	2.155.398	-1.251.350
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	-775.951	-865.458
Bij: Nieuwe contracten	0	0
Eindstand	<u>34.489.707</u>	<u>33.110.260</u>

## 10. KORTLOPENDE SCHULDEN

### 10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Aflossingsverplichting komend jaar	5.379.510	10.709.421
Totaal	<u>5.379.510</u>	<u>10.709.421</u>

### 10.2 Overige schulden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	0	0

### 10.3 Schulden aan leveranciers

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	1.629.831	1.018.479

### 10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Omzetbelasting	1.054.133	483.361
Loonheffing	90.532	29.033
Sociale lasten	65.068	60.542
Pensioenpremies	4.339	4.399
Totaal	<u>1.214.072</u>	<u>577.334</u>

### 10.5 Vennootschapbelasting

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Beginstand	0	358.220
Overboeking van overlopende activa	0	0
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	-358.220
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

### 10.6 Overlopende passiva

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Niet vervallen rente leningen o/g	763.991	571.350
Huurders vooruitontvangen huur	263.450	262.558
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	76.158	132.833
Controle jaarrekening en VPB aangifte	47.316	0
Waarborgsommen	25.034	25.034
Overuren/verlofuren tegoed	130.905	116.837
Tussenrekening Leningen OG	0	0
Diversen	466.656	451.194
Totaal	<u>1.773.509</u>	<u>1.559.806</u>



## Niet uit balans blijvende verplichtingen

<b>Aangegane verplichtingen</b>	<b>31-12-2023</b>
Voor het realiseren van nieuwbouw:	
St. Jozef (herstructurering)	19.300
Herstructurering Beatrixhof 1-34	9.572
28 appartementen Het Spaanse Leger Gebouw F	4.049.838
26 BeBo woningen Het Spaanse Leger Gebouw H	4.395.962
252 flexwoningen Spookkamp IIB	136.125
<b>Totaal</b>	<b>8.610.797</b>
Voor het uitvoeren van onderhoud	<b>362.470</b>
<b>Waarborgfonds Sociale Woningbouw Obligo</b>	<b>3.281.099</b>

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 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 155.228) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 3.281.099 per 31 december 2023. (€ 3.299.885 per 31 december 2022)

### 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.

## 19.3 TOELICHTING FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2023

### Huuropbrengsten

#### Te ontvangen netto huur

Woningen en woongebouwen  
Onroerende goederen, niet zijnde woningen

#### Af: huurderving

Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)  
Wegens oninbaarheid  
Bijdrage huurgewenning

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	25.627.724	25.107.708
	207.983	204.636
	<u>25.835.707</u>	<u>25.312.344</u>
	-300.248	-293.122
	-46.790	-13.514
	-3.984	-9.729
	<u>-351.023</u>	<u>-316.364</u>
	<u>25.484.684</u>	<u>24.995.979</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Woningen	23.923.284	23.463.724
Bedrijfsonroerend goed	68.149	64.202
Maatschappelijk vastgoed	37.857	35.570
Intramuraal zorgvastgoed	1.704.440	1.643.721
Parkeergelegenheid	96.899	100.154
Overig	5.078	4.972
	<u>25.835.707</u>	<u>25.312.344</u>

### Opbrengsten servicecontracten

#### Te ontvangen servicecontracten

Inzake leveringen en diensten  
Af: te verrekenen met huurders  
Subtotaal

#### Af: servicecontracten derving

Wegens leegstand en oninbaar

	870.359	831.156
	244.820	-130.645
	<u>1.115.179</u>	<u>700.511</u>
	-60.096	-50.402
	<u>1.055.083</u>	<u>650.109</u>
	<u>-1.055.083</u>	<u>-650.109</u>

### Lasten servicecontracten

### Overheidsbijdragen

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Adm. vergoeding servicekosten  
Beheeractiviteiten  
Overige directe exploitatielasten  
Toegerekende organisatiekosten

	0	0
	30.218	20.394
	-35.242	-44.326
	0	0
	-1.408.561	-1.202.517
	<u>-1.413.586</u>	<u>-1.226.450</u>



	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
<i>Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:</i>		
Reparatieonderhoud	-712.751	-1.872.331
Mutatieonderhoud	-413.453	-386.958
Contractonderhoud	-693.808	-672.466
Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten	-1.761.925	-1.356.711
	<u>-3.581.937</u>	<u>-4.288.466</u>
<i>Planmatig onderhoud</i>		
Planmatig onderhoud	-7.774.972	-1.829.990
Strategische verbeteringen	0	0
	<u>-11.356.909</u>	<u>-6.118.456</u>
<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Belastingen	-1.400.069	-1.322.433
Verzekeringen	-143.317	-187.572
Verhuurderheffing	0	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-267.378	-199.604
	<u>-1.810.764</u>	<u>-1.709.609</u>
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.357.713	5.268.964
Af: kosten verkoop	-119.903	-91.317
Toegerekende organisatiekosten	-68.531	-50.024
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	7.169.280	5.127.624
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.969.883	-2.465.215
	<u>2.199.397</u>	<u>2.662.409</u>
<b>Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille</b>		
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Afwaarderingen	-1.313.054	-1.263.182
	<u>-1.313.054</u>	<u>-1.263.182</u>
<i>Onrendabele top nieuwbouwprojecten:</i>		
Dotaties	-10.348.807	-2.728.874
Terugname	1.525.966	0
	<u>-8.822.841</u>	<u>-2.728.874</u>
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	6.560.160	-5.638.653
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</i>		
Vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde	-2.233.825	782.194
Waardeverandering verplichting VoV	2.843.856	-1.251.350
	<u>610.031</u>	<u>-469.156</u>

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen  
vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

**Netto resultaat overige activiteiten**

Opbrengst overige activiteiten  
Kosten overige activiteiten

**Overige organisatiekosten**

Saneringssteun  
Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)  
Overige directe organisatiekosten  
Kosten RvC  
Kosten externe controle  
Toegerekende organisatiekosten

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
	0	0
	-75.881	166.551
	-53.884	-40.416
	-129.765	126.134
	0	0
	-21.537	-21.022
	0	-13.000
	-61.736	-67.739
	-204.673	-104.953
	-1.619.686	-1.684.080
	-1.907.632	-1.890.794

Honorarium accountant:

- onderzoek van de jaarrekening  
- andere controleopdrachten  
- adviesdiensten op fiscaal terrein  
- andere niet-controlediensten

	-82.407	-75.015
	0	0
	-91.688	-56.885
	0	0
	-174.095	-131.900

**Leefbaarheid**

Leefbaarheidsbijdragen  
Toegerekende organisatiekosten

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
	-50.715	-33.282
	-224.039	-297.691
	-274.754	-330.974

**Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen**

Waardeverandering embedded derivaat

	0	0
--	---	---

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

	0	
--	---	--

**Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Rente tijdens de bouw  
Rente interne lening  
Opbrengsten op overige vorderingen

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
	0	39.635
	210.000	233.000
	3.026	6.968
	213.026	279.603



**Rentelasten en soortgelijke kosten**

Rente leningen kredietinstellingen  
Borgstellingsvergoeding WSW  
Amortisatie extendible lening  
Overige rentelasten en soortgelijke kosten

<b>2023</b>	<b>2022</b>
-2.006.300	-1.639.044
-37.560	-31.269
0	0
43.453	-75.657
<b>-2.000.407</b>	<b>-1.745.970</b>

**Belastingen**

Commercieel resultaat  
*correctie deelneming*  
Commercieel resultaat voor VPB

6.037.587	4.942.007
	119.909
6.037.587	5.061.917
<b>3.801.214</b>	<b>9.941.030</b>
5.100	11.409
22.367	9.929.621
3.649.171	0
9.431	0
115.145	0

**Bij:**

Gemengde kosten  
Fiscaal geen mutatie overige voorzieningen  
Fiscaal geen waardeveranderingen en onrendabele top  
Fiscaal geactiveerde rente op mva io  
Fiscaal rente in aftrek beperkt

<b>2023</b>	<b>2022</b>
-216.205	-3.918.452
-178.202	-204.023
0	-150.183
-8.842	-8.842
0	0
0	-901.010
0	-2.648.312
-29.161	-6.082
<b>-2.275.575</b>	<b>-2.729.216</b>
-2.267.927	-2.712.432
-7.648	-16.784
<b>7.347.021</b>	<b>8.355.279</b>
0	0
<b>7.347.021</b>	<b>8.355.279</b>
<b>1.881.931</b>	<b>2.086.580</b>

**Af:**

Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie  
Fiscaal geen mutatie overige voorziening  
Fiscaal vrijval leningen o/g  
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia leningruil  
Fiscaal verwerking heffingsvermindering in mva io  
Fiscaal lager te activeren rente op mva io  
Fiscaal hogere onderhoudskosten

**Extracomptabele correcties**

Af: Dotatie HIR  
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek

-178.202	-204.023
0	-150.183
-8.842	-8.842
0	0
0	-901.010
0	-2.648.312
-29.161	-6.082
<b>-2.275.575</b>	<b>-2.729.216</b>
-2.267.927	-2.712.432
-7.648	-16.784
<b>7.347.021</b>	<b>8.355.279</b>
0	0
<b>7.347.021</b>	<b>8.355.279</b>
<b>1.881.931</b>	<b>2.086.580</b>

**Belastbaar bedrag**

Te verrekenen verliezen

**Belastbare winst**

Verschuldigde belasting

<b>7.347.021</b>	<b>8.355.279</b>
0	0
<b>7.347.021</b>	<b>8.355.279</b>
<b>1.881.931</b>	<b>2.086.580</b>



	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Mutatie belastinglatenties:		
OG leningen	0	0
Verrekenbaar verlies	0	0
Extendible lening	0	0
Verkoop	0	0
Afschrijvingspotentieel	0	0
Onderhoudsvoorziening	0	0
Opwaarderingspotentieel	0	0
Vestialening	0	901.010
Totaal mutatie belastinglatenties	<u>0</u>	<u>901.010</u>
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-282.373	-2.075.300
Totaal correctie voorgaande jaren	<u>-282.373</u>	<u>-2.075.300</u>
Saldo belastinglast	<u>1.599.558</u>	<u>912.291</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Laagtarif	19,0%	15,0%
Winstgrens	200.000	395.000
Hoogtarief	25,8%	25,8%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	-4,7%	-41,0%
Mutaties latenties	0,0%	17,8%
Niet gewaardeerde verschillen	5,6%	18,2%
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b><u>26,5%</u></b>	<b><u>18,0%</u></b>

*De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lonen en salarissen	-2.337.811	-2.101.284
Inhuur derden	-679.336	-1.118.980
Sociale lasten	-391.000	-340.791
Pensioenlasten	-290.256	-272.634
<b>Totaal</b>	<b><u>-3.698.403</u></b>	<b><u>-3.833.688</u></b>

## 20 SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2023

### 20.1 GESCHIEDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb 2023	Daeb 2022	Niet-Daeb 2023	Niet-Daeb 2022
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>I Immateriële vaste activa</b>				
1. Bouwclaims	-	-	-	-
2. Goodwill	-	-	-	-
3. Overige immateriële vaste activa	-	-	-	-
Totaal van immateriële vaste activa	-	-	-	-
<b>II Vastgoedbeleggingen</b>				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	609.538.094	592.004.559	-	-
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	59.104.692	57.156.662
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.695.904	17.490.497	19.257.288	18.473.218
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.454.684	4.072.028	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	629.688.682	613.567.084	78.361.980	75.629.880
<b>III Materiele Vaste Activa</b>				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.226.035	1.224.818	-	-
	1.226.035	1.224.818	-	-
<b>IV Financiële vaste activa</b>				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	77.891.372	76.067.126	13.723.778	13.873.158
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-
3. Andere deelnemingen	-	-	1.236	1.236
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-
6. Leningen u/g	4.861.000	6.198.000	2.334.000	2.667.000
7. Overige effecten	-	-	-	-
8. Overige vorderingen	-	-	-	-
Totaal van financiële vaste activa	82.752.372	82.265.126	16.059.014	16.541.394
<b>Som der vaste activa</b>	<b>713.667.089</b>	<b>697.057.028</b>	<b>94.420.994</b>	<b>92.171.274</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>I Voorraden</b>				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.532.501	2.032.939	-	324.715
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-
3. Overige voorraden	-	-	-	-
Totaal voorraden	1.532.501	2.032.939	-	324.715
<b>II Onderhanden projecten</b>				
	-	-	-	-
<b>III Vorderingen</b>				
1. Huurdebiteuren	117.176	90.278	-	-
2. Overheid	-	-	-	-
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	267.225	290.222	857.437	846.946
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.412.500	1.449.867	-	-
7. Overige vorderingen	59.445	1.454	-	-
8. Overlopende activa	215.778	195.685	-	-
Totaal van vorderingen	3.072.124	2.027.506	857.437	846.946
<b>IV Effecten</b>				
	-	-	-	-
<b>V Liquide middelen</b>				
	-4.103.475	-1.281.084	5.285.878	6.583.657
	-4.103.475	-1.281.084	5.285.878	6.583.657
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>501.150</b>	<b>2.779.361</b>	<b>6.143.315</b>	<b>7.755.318</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>714.168.239</b>	<b>699.836.389</b>	<b>100.564.309</b>	<b>99.926.592</b>



PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb 2023	Daeb 2022	Niet-Daeb 2023	Niet-Daeb 2022
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>				
1. Herwaarderingsreserves	421.771.334	413.751.214	34.149.546	34.149.546
2. Wettelijke en statutaire reserves	-	-	-	-
3. Overige reserves	146.656.064	150.911.881	41.917.580	46.196.236
4. Resultaat van het boekjaar	4.288.650	3.764.303	1.824.246	-4.278.656
Totaal van eigen vermogen	572.716.048	568.427.398	77.891.372	76.067.126
<b>D. EGALISATIEREKENING</b>				
	-	-	-	-
<b>E. VOORZIENINGEN</b>				
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	7.565.260	1.440.974	-	-
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-	-	-
3. Overige voorzieningen	92.249	88.448	-	-
Totaal van voorzieningen	7.657.509	1.529.422	-	-
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
1. Schulden aan overheid	-	-	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	107.119.990	100.502.200	-	63.536
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	4.861.000	6.198.000
4. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	16.677.770	15.859.763	17.811.937	17.250.497
6. Overige schulden	-	-	-	-
Totaal van langlopende schulden	123.797.760	116.361.962	22.672.937	23.512.033
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
1. Schulden aan overheid	-	-	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	5.379.510	10.709.421	-	-
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.629.831	892.942	-	125.537
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-
5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekering	1.214.072	522.343	-	54.991
7. Schulden ter zake van pensioenen	-	-	-	-
8. Overige schulden	-	-	-	-
9. Overlopende passiva	1.773.509	1.392.902	-	166.904
Totaal van kortlopende schulden	9.996.922	13.517.608	-	347.432
Totaal van Passiva	714.168.239	699.836.389	100.564.309	99.926.592

## 20.2 GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING 2023

### WINST- EN VERLIESREKENING

	Daeb 2023	Daeb 2022	Niet-Daeb 2023	Niet-Daeb 2022
Huuropbrengsten	23.070.355	22.623.192	2.414.329	2.372.787
Opbrengsten servicecontracten	1.017.352	613.026	37.731	37.083
Lasten servicecontracten	-1.017.352	-613.026	-37.731	-37.083
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.272.227	-1.103.805	-141.359	-122.645
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.684.061	-5.806.710	-1.672.848	-311.746
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.629.687	-1.600.394	-181.076	-109.215
<b>Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>10.484.380</b>	<b>14.112.283</b>	<b>419.046</b>	<b>1.829.181</b>
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
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.603.213	4.972.385	754.500	296.579
Toegerekende organisatiekosten	-169.110	-133.385	-19.323	-7.956
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.380.416	-2.338.371	-589.467	-126.844
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.053.687</b>	<b>2.500.629</b>	<b>145.710</b>	<b>161.779</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.135.895	-3.992.056	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.117.354	-257.105	1.442.806	-5.381.548
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	272.122	-303.406	337.909	-165.750
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-4.746.419</b>	<b>-4.552.567</b>	<b>1.780.715</b>	<b>-5.547.298</b>
Opbrengst overige activiteiten	-76.206	165.234	325	1.317
Kosten overige activiteiten	-53.884	-40.416	0	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-130.090</b>	<b>124.817</b>	<b>325</b>	<b>1.317</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.906.024</b>	<b>-1.889.225</b>	<b>-1.608</b>	<b>-1.568</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-272.421</b>	<b>-329.844</b>	<b>-2.333</b>	<b>-1.129</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	420.335	536.603	195.692	233.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.999.440	-1.638.675	-403.966	-597.295
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.579.105</b>	<b>-1.102.073</b>	<b>-208.275</b>	<b>-364.295</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>3.904.007</b>	<b>8.864.020</b>	<b>2.133.581</b>	<b>-3.922.013</b>
Belastingen	-1.439.603	-821.062	-159.956	-91.229
Resultaat uit deelnemingen	1.824.246	-4.278.656	-149.379	-265.414
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>4.288.650</b>	<b>3.764.303</b>	<b>1.824.246</b>	<b>-4.278.656</b>
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	0	0	0	0
<b>NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>4.288.650</b>	<b>3.764.303</b>	<b>1.824.246</b>	<b>-4.278.656</b>



## 20.3 GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT 2023

	DAEB 2023	DAEB 2022	N-DAEB 2023	N-DAEB 2022
<b>Operationele activiteiten</b>				
Huurontvangsten	22.886.604	22.453.738	2.542.956	2.494.860
Ontvangsten vergoedingen	603.668	676.350	67.074	75.150
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-30.342	149.722	-3.371	16.636
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	403.000	490.000	210.000	233.000
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>23.862.930</b>	<b>23.769.810</b>	<b>2.816.659</b>	<b>2.819.646</b>
Erfpacht	-	-	-	-
Betalingen aan werknemers	2.792.756	2.506.542	310.306	278.505
Onderhoudsuitgaven	7.235.186	3.496.398	803.910	388.489
Overige bedrijfsuitgaven	5.501.060	4.579.200	611.229	508.800
Betaalde interest	1.578.763	1.958.700	403.000	490.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	159.089	70.098	17.677	7.789
Verhuurdersheffing	-	-	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	18.629	47.142	2.070	5.238
Vennootschapsbelasting	2.259.226	1.828.896	251.025	203.211
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>19.544.709</b>	<b>14.486.976</b>	<b>2.399.216</b>	<b>1.882.031</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.318.221</b>	<b>9.282.834</b>	<b>417.443</b>	<b>937.615</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>				
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	6.945.607	4.646.596	296.579	296.579
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>6.945.607</b>	<b>4.646.596</b>	<b>296.579</b>	<b>296.579</b>
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	13.988.595	9.430.309	-	-
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.993.166	-63.360	221.463	-7.040
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	216.916	496.537	755.969	273.750
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Investerings overig	273.316	109.619	30.368	12.180
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>16.471.993</b>	<b>9.973.105</b>	<b>1.007.800</b>	<b>278.890</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</b>	<b>-9.526.386</b>	<b>-5.326.509</b>	<b>-711.221</b>	<b>17.689</b>
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>				
Ontvangsten verbindingen	1.337.000	1.337.000	333.000	333.000
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-1.890	-	-210
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</b>	<b>1.337.000</b>	<b>1.335.110</b>	<b>333.000</b>	<b>332.790</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-8.189.386</b>	<b>-3.991.399</b>	<b>-378.221</b>	<b>350.479</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
<i>Ingaande kasstroom</i>				
Nieuwe te borgen leningen	12.000.000	-	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>12.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Uitgaande kasstroom</i>				
Aflossing geborgde leningen	10.951.227	5.844.181	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	1.337.000	1.337.000
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>10.951.227</b>	<b>5.844.181</b>	<b>1.337.000</b>	<b>1.337.000</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.048.773</b>	<b>-5.844.181</b>	<b>-1.337.000</b>	<b>-1.337.000</b>
<b>Toename/ afname van geldmiddelen</b>	<b>-2.822.392</b>	<b>-552.747</b>	<b>-1.297.779</b>	<b>-48.906</b>
Wijziging kortgeld	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-1.281.084	-728.337	6.583.657	6.632.563
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-4.103.475	-1.281.084	5.285.878	6.583.657
<b>Mutatatie van geldmiddelen</b>	<b>-2.822.392</b>	<b>-552.747</b>	<b>-1.297.779</b>	<b>-48.906</b>



## 21 ONDERTEKENING

Nijkerk 18-06-2024

### **Directie**

M.V. van Baarsen

### **Raad van commissarissen**

J.A.M. Vreeswijk, voorzitter

R. Krol

A.D. Wajer

J.M. de Boer

E.H. Lamers



## 22 OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring



## 23 BIJLAGEN

### 23.1 BIJLAGE 1: INKOMENSAFHANKELIJKE TOEWIJZING GEREGLAAGDE 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	40	45	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	7	5	17
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	4	20	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	6	1
<b>Totaal</b>	<b>51</b>	<b>76</b>	<b>18</b>

Toewijzingen tweepersoonshuishoudens	≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	1	15	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	4
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	1	15	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	2	6
<b>Totaal</b>	<b>2</b>	<b>32</b>	<b>10</b>

Toewijzingen drie- en meerpersoonshuishoudens	≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens en ≤ hoogste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	21	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	2	7
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	0	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	1	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>7</b>

## 23.2 BIJLAGE 2: TOELICHTING OP DE GEBRUIKTE AFKORTINGEN

Aw	Autoriteit woningcorporaties
BCA-polis	Bestuurders en Commissarissen Aansprakelijkheidspolis
BOG	Bedrijf Onroerend Goed
BTIV	Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting
BV	Besloten Vennootschap
CAO	Collectieve Arbeidsvoorwaardenregeling
COROP	Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma
COSO-model	Risicomanagementmodel voor interne beheersingssystemen
CV	Commanditaire Vennootschap
DAEB	Diensten Algemeen Economisch Belang
DCF	Discounted Cash-Flow
dPi	de Prospectieve informatie
EGW	Eengezinswoning
ERP	Enterprise Resource Planning
EPA	Energie Prestatie Advies
FTE	Full Time Equivalent (eenheid van werktijd)
GWV	Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken
HBVA	Huurders Belangen Vereniging de Alliantie
HON	HuurdersOrganisatie Nijkerk
ICR	Interest Coverage Ratio
ICT	Informatie en Communicatie Technologie
ILB	Individueel Loopbaan Budget
LTV	Loan to Value
MGW	Meergezinswoning
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MT	Management Team
NCW	Netto Contante Waarde
OR	Ondernemingsraad
OZB	Onroerende Zaak Belasting
P&O	Personeel en Organisatie
PE	Permanente Educatie
RTIV	Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
RvC	Raad van Commissarissen
SOC/SIEM	Security Operations Center/Security Information & Event Management
SPW	Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties
SVB	Strategisch Voorraadbeleid
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
ZOG	Zorg Vastgoed