

JAARVERSLAG 2024



JAARVERSLAG 2024

WONINGSTICHTING NIJKERK

Nijkerk, 16-06-2025

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

2024 was het tweede 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 2024 in de gemeente Nijkerk en omgeving.



INHOUD

1.	VERSLAG VAN HET BESTUUR.....	6
1.1	ALGEMEEN	6
1.2	VOLKSHUISVESTING	7
1.3	VASTGOED	7
1.4	BEDRIJFSVOERING.....	8
1.5	ORGANISATIE.....	11
1.6	SAMENWERKING	11
1.7	GOVERNANCE.....	12
2.	WSN IN PERSPECTIEF	13
2.1	ALGEMEEN	13
2.2	REGIONALE ONTWIKKELINGEN	14
2.3	ONZE ORGANISATIE	15
2.4	BOD EN PRESTATIEAFSPRAKEN	16
3.	WAARDERING.....	17
4.	VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES & JAARPLAN	18
4.1	VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES.....	18
4.2	JAARPLAN 2024	23
5.	FINANCIEEL.....	28
6.	VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	31
7.	VERKLARING BESTEDING MIDDELEN.....	38
8.	JAARREKENING 2024	39
9.	GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	40
9.1	GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024.....	40
9.2	WINST- EN VERLIESREKENING 2024 FUNCTIONEEL MODEL (RJ 645).....	42
9.3	KASSTROOMOVERZICHT GECONSOLIDEERD 2024.....	43
10.	TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING	44
	ACTIVITEITEN	44
	GROEPSVERHOUDINGEN	44
	STELSELWIJZIGINGEN	44
	SCHATTINGSWIJZIGINGEN	44
	PRESENTATIEWIJZIGINGEN	44
	OORDELEN EN SCHATTINGEN	44
	CONSOLIDATIE.....	45
	VERBONDEN PARTIJEN.....	45
	TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT	45
	GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB.....	46
	CONTINUÏTEIT	47
11.	GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA	48
11.1	GRONDSLAGEN ACTIVA.....	48
11.1.1.	<i>Algemeen.....</i>	48
11.1.2.	<i>Vergelijking met voorgaand jaar.....</i>	48
11.1.3.	<i>Immateriële vaste activa</i>	48
11.1.4.	<i>Materiële vaste activa</i>	48
11.1.5.	<i>Vastgoedbeleggingen.....</i>	49
11.1.6.	<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....</i>	56
11.1.7.	<i>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....</i>	56
11.1.8.	<i>Financiële vaste activa</i>	57
11.1.9.	<i>Vorraden.....</i>	58
11.1.10.	<i>Onderhanden projecten</i>	59
11.1.11.	<i>Vorderingen.....</i>	59
11.1.12.	<i>Effecten (opgenomen onder vlottende activa).....</i>	59



11.1.13.	<i>Liquide middelen</i>	59
11.2	GRONDSLAGEN PASSIVA	60
11.2.1	<i>Eigen vermogen</i>	60
11.2.2	<i>Voorzieningen</i>	60
11.2.3	<i>Langlopende schulden</i>	61
11.2.4	<i>Kortlopende schulden</i>	62
11.2.5	<i>Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)</i>	62
11.2.6	<i>Operational leasing</i>	62
12	GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	63
	ALGEMEEN	63
	BEDRIJFSOPBRENGSTEN	63
	BEDRIJFSLASTEN.....	64
	WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE.....	66
	RESULTAAT DEELNEMINGEN	66
	BELASTINGEN	66
13	GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT	67
14	FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEHEERSING	68
15	TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024	70
	MATERIËLE VASTE ACTIVA	70
	VASTGOEDBELEGGINGEN	71
	FINANCIËLE VASTE ACTIVA.....	74
	VLOTTENDE ACTIVA	74
	VOORZIENINGEN	76
	LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN.....	76
	NIET UIT BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN	79
	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	81
16	TOELICHTING GECONSOLIDEERDE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2024	82
17	TOELICHTING VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS	88
17.1	BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN.....	88
18	ENKELVOUDIGE JAARREKENING TI	91
18.1	ENKELVOUDIGE BALANS TI 31-12-2024	91
18.2	ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL 2024.....	93
18.3	ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2024.....	94
19	TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING	95
19.1	ALGEMENE TOELICHTING	95
19.2	TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2024	96
19.3	TOELICHTING FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2024.....	105
20	SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2024	110
20.1	GESCHEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2024	110
20.2	GESCHEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING 2024	112
20.3	GESCHEIDEN KASSTROOMOVERZICHT 2024.....	113
21	ONDERTEKENING	114
22	OVERIGE GEGEVENS	115
23	BIJLAGEN	116
23.1	BIJLAGE 1: INKOMENSAFHANKELIJKE TOEWIJZING GEREGULEERDE WONINGEN.....	116
23.2	BIJLAGE 2: TOELICHTING OP DE GEBRUIKTE AFKORTINGEN	117



1. VERSLAG VAN HET BESTUUR

Voorwoord

In 2024 stonden woningcorporaties opnieuw voor grote maatschappelijke opgaven. De woningnood nam verder toe, ook in de gemeente Nijkerk. Gelijktijdig blijven bestaanszekerheid en klimaatverandering onze aandacht vragen. Ook de leefbaarheid in buurten en complexen staat onder druk. Met meerdere woningaanslagen en bedreiging van personeel werd duidelijk dat de verharding in de samenleving en ondermijning zich niet tot het westen van Nederland beperken.

Eind 2024 werden door Aedes nieuwe Nationale Prestatie Afspraken (NPA) ondertekend met het ministerie van VRO en de VNG. Met grote en herkenbare ambities op het gebied van nieuwbouw, leefbaarheid, betaalbaarheid van huren en verduurzaming. En met meer nadruk op regionale samenwerking bij het uitvoeren en financieren van deze ambities. Ook trad een nieuwe regering aan die een koerswijziging nastreeft als het gaat om de opvang van statushouders, een doelgroep die we sinds jaar en dag nadrukkelijk rekenen tot de doelgroep van woningcorporaties. Dit vraagt van ons hoe wij ons hiertoe willen aan verhouden.

Aan de onverminderd grote maatschappelijk opgaven werken we bij WSN elke dag opnieuw. Dat doen we samen met onze partners in de gemeente Nijkerk en de regio. Met veel enthousiasme en met een organisatie die haar ambities waarmaakt. Dat doen we op basis van ons Koersplan "Samen & Dichtbij" (2023-2027). Ook in 2024 stond het Koersplan aan de basis van de keuzes die we maakten.

Net als voorgaande jaren heeft WSN in 2024 woningen verhuurd, onderhouden, verduurzaamd en nieuwgebouwd, zijn klantvragen beantwoord, sociaal-maatschappelijke problemen aangepakt 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

Voorgenomen liquidatie Veluwepoort Holding B.V.

In 2023 hebben we besloten om de gezondheidscentra die zijn ondergebracht in Veluwepoort Holding B.V. te verkopen en afscheid te nemen van de B.V. Hiermee maken we middelen vrij voor de bouw van nieuwe woningen in de middenhuur. In 2024 hebben we verkend of de huidige huurder van de gezondheidscentra (SGCN) de gezondheidscentra kon en wilde kopen. Dit is uiteindelijk niet gelukt. Hierop is een tender opgestart op basis waarvan een belegger is geselecteerd die de gezondheidscentra wil kopen. We verwachten het verkoopproces in 2025 af te ronden.

Woonvisie

In 2024 heeft de gemeente Nijkerk de Woonvisie herijkt. WSN heeft, met ondersteuning van de HON (huurdersorganisatie Nijkerk) en de Alliantie, op diverse momenten haar ambities ambtelijk en politiek-bestuurlijk aan de orde gesteld. In de nieuwe Woonvisie 2024+ wordt uitgegaan van 35% sociale huur bij nieuwbouw (waarvan maximaal 5% sociale koop) en 5% middenhuurwoningen bij projecten met meer dan 100 woningen, aangevuld met een pilotproject middenhuur. Ook is er meer aandacht voor de invloed van vergrijzing op de (sociale) woningmarkt en voor doorstroming van senioren. WSN beschouwt de nieuwe Woonvisie als een goede basis voor continering van de samenwerking met de gemeente en andere partners.

Prestatieafspraken

De huidige prestatieafspraken 2023-2024 liepen eind 2024 af. In overleg met de gemeente, de HON en de Alliantie is opnieuw gekozen voor meerjarig prestatieafspraken. WSN heeft juni 2024 haar bod aan de gemeente Nijkerk voor een periode van 3 jaar (2025-2027) gedaan. Eind 2024 zijn de concept prestatieafspraken met de gemeente, Alliantie en de HON gereedgekomen. Deze worden begin 2025 ondertekend. De prestatieafspraken zijn in lijn met het bod van WSN en met de Woonvisie 2024+.



1.2 VOLKSHUISVESTING

Portefeuillestrategie

December 2024 is de nieuwe portefeuillestrategie door WSN afgerond en gepresenteerd aan de RvC. De portefeuillestrategie wordt begin 2025 ter goedkeuring voorgelegd. In de portefeuillestrategie ligt de nadruk op het toevoegen van extra sociale huurwoningen i.v.m. de grote vraag en groeiende bevolking van de gemeente Nijkerk, nieuwbouw van twee- en driekamerwoningen vanwege de dominante vraag van een- en tweepersoonshuishoudens en levensloopbestendig bouwen i.v.m. de vergrijzing. Verkoop richt zich met name op grotere (eengezins)woningen waar in de toekomst minder vraag naar is.

Huurbeleid

Medio 2024 is het herziene huurbeleid goedgekeurd door de RvC. Na de zomer is het geïmplementeerd. Het nieuwe huurbeleid is afgestemd op de inkomens van onze woningzoekenden, zodat geborgd is dat de woningen van WSN ook in de toekomst betaalbaar zijn. Waar WSN in het verleden relatief lage huren rekende ten opzichte van collega corporaties, zullen de huren geleidelijk meer naar het gemiddelde toe bewegen. Daarmee dragen de huurinkomsten bij aan het in stand houden van het investeringsvermogen dat nodig is voor nieuwbouw en verduurzaming.

Kwetsbaarheid huurders en veiligheid

Een deel van onze huurders redt het moeilijk alleen in de maatschappij. Dat kan aanleiding geven tot eenzaamheid, vervuiling, verward gedrag en/of criminaliteit. Daarnaast zien we een toename van verruwing en verharding in het gedrag van sommige mensen dat ook onze medewerkers raakt. Wij werken daarom nauw samen met de gemeente Nijkerk, de politie, buurtbemiddeling, diverse vrijwilligersorganisaties en zorgpartners.

In 2024 werd WSN bovengemiddeld vaak getroffen door dreigende situaties die zowel huurders als medewerkers troffen. Er was sprake van een meerdere woningaanslagen en (preventieve) woningsluitingen. Daarnaast was sprake van bedreiging en meerdere dreigende situaties voor medewerkers, waaronder dreiging dat een groep inwoners verhaal kwam halen bij het kantoor van WSN i.v.m. de mogelijke vestiging van een AZC op grond in eigendom van WSN. Dit soort situaties vraagt veel van de (mentale) weerbaarheid van de medewerkers van WSN. Gedrag van huurders en anderen dat de (mentale) veiligheid van medewerkers bedreigt, kan en zal door WSN nooit geaccepteerd worden.

Dienstverlening

Dat onze dienstverlening goed op orde is, blijkt wel uit onze klanttevredenheidscijfers. In 2024 scoorden we op alle onderhoudsprocessen een A in de Aedes benchmark met een gemiddeld rapportcijfer 8,4. Daar zijn we trots op!

1.3 VASTGOED

Nieuwbouw

In 2024 leverde WSN 54 nieuwe woningen op. 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. Onze ontwikkelportefeuille is gelukkig goed gevuld en verder gegroeid. Dit maakt ook voor de toekomst een aanzienlijke nieuwbouwproductie mogelijk.

Ontwikkeling Wonen bij Jaap

Op de locatie Spookkamp 2b bouwt WSN 252 woningen, primair bestemd voor jongeren en starters uit de gemeente Nijkerk. In 2024 is de locatie bouwrijp gemaakt door de gemeente en is de bouw gestart. De eerste 64 woningen zijn inmiddels verhuurd. Alle woningen worden in 2025 opgeleverd. In het midden van de locatie is 'het paviljoen' gebouwd waar huurders van de nieuwe buurt 'Wonen bij Jaap' elkaar kunnen ontmoeten. Hier wordt door bureau Wij de Wijk gewerkt aan community building en is vanaf 1 januari de nieuwe buurtconsulent van WSN gevestigd.

Herontwikkeling Sint Jozef

Medio 2024 is door de gemeenteraad unaniem ingestemd met het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Sint Jozef. Het binnenstedelijke project omvat de sloop van het huidige woonzorgcentrum Sint Jozef in combinatie met de renovatie van het voormalige zusterhuis. Nieuwbouw en renovatie moeten leiden tot circa 165 (nieuwe) woningen die door diverse zorgpartijen en door WSN worden geëxploiteerd. Daarnaast maakt uitbreiding van een basisschool met kinderopvang en (beperkt) horeca onderdeel uit van het project. Parkeren is voorzien onder de aanpalende locatie Kerkplein die door een commerciële partij wordt ontwikkeld tot woningbouw.

Najaar 2024 is besloten de nadere uitwerking van de plannen te pauzeren, omdat deze te kostbaar werden en de huurinkomsten vanuit de zorgpartijen nog onvoldoende zeker waren. Het externe projectmanagement is vervangen. Het nieuw aangesteld projectmanagement heeft de opdracht gekregen eerst de geprognosticeerde kosten omlaag te brengen en de huurinkomsten veilig te stellen.

Duurzaamheidsbeleid

In 2023 heeft WSN haar duurzaamheidsbeleid afgerond. Hierin verbinden we onze ambitie om CO2 te reduceren met onze ambitie de woonlasten van onze huurders te beperken. We geven daarom prioriteit aan de bestaande voorraad boven extra verduurzaming bij nieuwbouw. In 2024 hebben we ons beleid vertaald in een uitvoeringsprogramma tot en met 2030, hebben we een ketenpartner geselecteerd voor de uitvoering van dit programma en hebben we de wijze van uitfasering van de nog resterende E, F en G labels bepaald.

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 sindsdien geleid tot een betere administratieve vastlegging en een strakker ingericht proces waardoor de totstandkoming van de jaarrekeningen 2022 en 2023 (veel) beter verliep.

Eind 2024 is door een externe partij een audit verricht op het proces van de totstandkoming van de jaarrekening. In deze audit wordt geconcludeerd dat het jaarrekeningproces bij WSN meer dan gemiddeld op orde is. Er worden aanbevelingen gedaan het proces beter te borgen, onder meer door aanstelling van een teamleider Financiële Administratie (FA). Deze aanbeveling wordt door de organisatie opgevolgd.

Vennootschapsbelasting

De gevolgen van de beperking in rente-aftrek uit de ATAD-richtlijn zijn bij WSN voor het eerst substantieel zichtbaar in 2024. De beperking van de rente-aftrek bedraagt in 2024 € 978.035 (in 2023 € 115.145). Vanwege de voorgenomen investeringen in nieuwbouw en verduurzaming en de daaruit volgende toename van onze leningenportefeuille, zal de beperking van rente-aftrek in de komende jaren verder toenemen en daarmee de belastingdruk voor WSN blijvend verhogen. WSN beschouwt het opleggen van Vennootschapsbelasting en toepassing van de ATAD-richtlijn als oneigenlijk voor een woningcorporatie die immers geen winstoogmerk heeft.

Risicomanagementbeleid

Risicomanagement is vanzelfsprekend structureel onderdeel van de bedrijfsvoering van WSN (auditplan, tertiaal rapportages, besluitvorming MT, teamoverleggen, informatiebeveiligingsbeleid, soft controls, etc.). Het risicomanagementbeleid is echter gedateerd en behoeft herziening. In 2024 is een concept risicomanagementbeleid opgesteld door de afdeling Bedrijfsvoering & Vastgoed. Het concept risicomanagementbeleid zal in het eerste kwartaal van 2025 worden besproken met de RvC.



Concern control

Onderdeel van het nieuwe risicomanagementbeleid is de positie van concern control. In 2022 is de functie van onafhankelijk concern controller bij WSN afgeschaft. Een dergelijke functie is niet verplicht en de (fulltime) invulling bij WSN leidde in de praktijk tot onvoldoende toegevoegde waarde voor de interne beheersing. In 2022 is afgesproken dat de taken van concern control belegd zouden worden in de lijn bij de afdeling Bedrijfsvoering en Vastgoed. Eind 2024 is een pre-audit afgerond met als doel vast te stellen of de taken van concern control voldoende goed zijn belegd. De conclusie van deze audit is dat de taken goed zijn belegd, maar dat de schriftelijke vastlegging van de uitvoering van de taken beter kan. Bij het opstellen van het risicomanagement beleid in 2025 wordt opnieuw gewogen of en zo ja hoe de rol van concern control moet worden ingevuld. Hiervoor wordt ook extern advies ingewonnen.

Fraude en andere risico's

September 2024 is door de afdeling Bedrijfsvoering een sessie georganiseerd teneinde de belangrijkste voor WSN relevante risico's te (her)beoordelen en eventuele benodigde beheersmaatregelen te bepalen. Zowel frauderisico's als andere risico's zijn beoordeeld op basis van het bruto risico (kans maal impact) en afhankelijk van de getroffen beheersmaatregelen vertaald in een netto risico score. De uitkomsten zijn in december gedeeld met de audit commissie en RvC.

Uit een uitgebreide groslijst zijn onderstaande risico's door de afdeling Bedrijfsvoering geselecteerd ter (her)beoordeling door het managementteam:

Selectie fraude risico's
Risicobeschrijving
Fraude met inschrijfgegevens, inkomensverklaring, fouten in ICT-systemen en frauderende medewerkers
Selecteren van leveranciers niet op basis van objectieve criteria of dat inkoop niet transparant of conform de juiste specificaties loopt
Teveel berekende kosten door aannemer/leverancier
Ondermijning: illegaal gebruik van de woning (onderhuur, hennep, etc)

Selectie algemene risico's
Risicobeschrijving
Cybercrime: digitale aanval van buitenaf; phishing/spam
Project St. Jozef is risicovol gezien omvang en aantal betrokken partijen
Ondernemingsstrategie: hoe dicht tegen de grens van normen: zijn er knoppen om aan te draaien en bij te sturen?
Werkdruk in de organisatie. Onrust in de buitenwereld verhoogt dit extra.

Na de risico sessie heeft bijstelling van de bruto-netto scores plaatsgevonden. Daarnaast zijn enkele risico's 'ontdubbeld' of omwille van beheersing vervallen. Er zijn geen aanvullende risico's geïdentificeerd. In onderstaande tabellen zijn de belangrijkste bevindingen samengevat.

MT - Frauderisico's

Risicobeschrijving	Beheersmaatregel	Uitkomsten voor sessie			Uitkomsten na sessie		
		Risico bereid- heid	Bruto risico	Netto risico	Risico bereid- heid	Bruto risico	Netto risico
1 Fraude met inschrijfgegevens, inkomensverklaring, fouten in ICT-systemen en fraudeerende medewerkers	Woonruimteverdeelsysteem is geautomatiseerd, met dubbele check bij toewijzing	7	10	4	1	8	2
2 Selecteren van leveranciers niet op basis van objectieve criteria of dat inkoop niet transparant of conform de juiste specificaties loopt	Hanteren vier ogen principe bij sluiten van contracten	7	6	2	7	6	1
3 Teveel berekende kosten door aannemer/leverancier	Hanteren vier ogen principe	7	6	1	7	9	5
4 Ondernijming: illegaal gebruik van de woning (onderhuur, hennep, etc)	Bewustwording, proactief acteren op signalen en doorpakken	-	-	-	7	8	5

Opinie

- Fraude met inschrijfgegevens e.d. wordt ondervangen door de inrichting van het woonruimteverdeelsysteem en de dubbele checks bij toewijzing.
- Subjectieve leveranciersselectie wordt voorkomen door het hanteren van het vier ogen principe bij het sluiten van de contracten.
- Het risico bij inkoop met ketenpartners wordt gemitigeerd door het hanteren van het vier ogen principe. Hoewel bij WSN geen aanleiding is te veronderstellen dat hierbij sprake is van frauderisico's, wordt er in het Auditplan 2025 een audit opgenomen om dit te onderzoeken. Dit is ingegeven door het feit dat de AW een toename constateert in de fraudezaken op dit gebied.
- Oneigenlijk en illegaal gebruik van de woning zien we in de praktijk toenemen. Binnen WSN is er bewustwording voor dit onderwerp en wordt proactief geacteed bij signalen die we opvangen.

MT - Algemene interne risico's

Risicobeschrijving	Beheersmaatregel	Uitkomsten voor sessie			Uitkomsten na sessie		
		Risico bereid- heid	Bruto risico	Netto risico	Risico bereid- heid	Bruto risico	Netto risico
1 Cybercrime: digitale aanval van buitenaf, phishing/spam	Informatiebeveiligingsbeleid (uit 2023) wordt uitgevoerd en per tertiaal een status update	7	16	6	7	12	5
2 Project St. Jozef is risicovol, gezien omvang en aantal betrokken partijen	Volgen investeringsstatuut, evaluatie projectmanagement team, sturen op kosten, rapportages	1	15	6	19	12	7
3 Ondernemingsstrategie: hoe dicht tegen de grens van normen: zijn er knoppen om aan te draaien en bij te sturen?	Financiële strategie en beleid toepassen: Monitoring duurzaam prestatie model in begroting met bouwcapaciteit uit operationele kasstroom en aflostermijn van de schuld	19	20	12	7	10	2
4 Werkdruk in organisatie. Onrust buitenwereld verhoogt dit extra	Optimaliseren capaciteitsplanning in relatie tot rollen, taken en verantwoordelijkheden	19	4	2	7	9	5

Opinie

- Cybercrime wordt ondermeer afgedekt via het informatiebeveiligingsbeleid (2023). WSN wordt hierin begeleid door externe deskundigen.
- Het project Het Nieuwe St. Jozef is risicovol. Vanwege de rol van WSN als eigenaar en ontwikkelaar, vanwege de complexiteit en vanwege de omvang van het project. De voortgang wordt continu gemonitord, zodat risico's beperkt blijven en/of vroegtijdig onderkend worden.
- De WSN ondernemingsstrategie op korte termijn loopt geen gevaar. Voor langere termijn zijn er meer onzekerheden. Dit blijft een continu gespreksonderwerp voor MT en RVC.
- De werkdruk binnen WSN varieert. De SSP planning is hierin een belangrijk gespreksonderwerp binnen het MT. Hierin zoekt WSN continu de balans tussen kostenbeheersing, effectiviteit en capaciteitsplanning. De capaciteitsplanning wordt continu verbeterd door opleiding en training van medewerkers en het automatiseren en optimaliseren van de werkprocessen.

Via audits en interne controles wordt getoetst of beheersmaatregelen effectief zijn. Medio 2025 vindt opnieuw een risico sessie plaats als onderdeel wordt van de jaarlijkse P&C cyclus. Beoordeling van het frauderisico 'teveel berekende kosten door aannemer/leverancier' is opgenomen in het auditplan 2025, mede i.v.m. signalen van de Aw over geconstateerde onregelmatigheden bij andere corporaties.

Informatiemanagement

Als onderdeel van het overzetten van ons primaire systeem Dynamics Empire (DE) naar the cloud, is eind 2024 afscheid genomen van de separate applicatie Shareworx. Alle 240.000 documenten in Sharewox zijn overgezet naar het in DE geïntegreerde document managementsysteem. We hebben de overeenkomst met ZIG, de leverancier van DE, verlengd met 3 jaar met een optie om nog twee keer met 4 jaar te verlengen. In 2025 vindt transitie naar DE in the cloud plaats.



Investeringsstatuut

Omdat het Investeringsstatuut van WSN gedateerd was en daardoor minder goed bruikbaar, is een nieuw Investeringsstatuut opgesteld. Dit is juni 2024 goedgekeurd door de RvC. Het statuut is afgeleid van het in de corporatiesector veel gebruikte model van Finance Ideas.

Procuratieregeling

Omdat de Procuratieregeling van WSN gedateerd was en daardoor minder goed bruikbaar, is een nieuwe Procuratieregeling opgesteld. Deze is juni 2024 goedgekeurd door de RvC. De regeling is gebaseerd op bestaande regelingen van collega corporaties.

1.5 ORGANISATIE

In 2024 ontwikkelde de organisatie zich stabiel. De in- en uitstroom van medewerkers was relatief beperkt en vacatures konden goed worden ingevuld. De werksfeer bij WSN is uitstekend en kenmerkt zich door in verbinding te zijn met elkaar en met de buitenwereld en door een grote betrokkenheid en professionaliteit. De medewerkers van WSN verdienen hiervoor een groot compliment!

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' werd minder goed gescoord. Dit wordt door het managementteam herkend. Op het gebied van rollen, taken & verantwoordelijkheden, datasturing en procesgericht werken is verbetering mogelijk. Daar zullen we in 2025 aan werken.

Samenwerking MT

In 2023 is vanwege de nieuwe samenstelling van het MT met externe ondersteuning geïnvesteerd in de onderlinge samenwerking om zo een stevig fundament te leggen. In verband met het uitvallen van de manager Bedrijfsvoering & Vastgoed is hier in de loop van 2024 geen vervolg aan gegeven. De positie van manager Bedrijfsvoering & Vastgoed is voorlopig ingevuld op interim-basis waarmee continuïteit in de aansturing van de organisatie is geborgd.

1.6 SAMENWERKING

Samenwerking met de huurdersorganisatie

Onze samenwerking met Huurdersorganisatie Nijkerk (HON) verliep in 2024 uitstekend. Begin 2024 is gezamenlijk de (beleids)agenda doorgenomen waarbij afspraken 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. Waar mogelijk trekken WSN en de HON gezamenlijk op in de belangenbehartiging.

Samenwerking met de gemeente

De samenwerking met de gemeente verliep in 2024 naar volle tevredenheid. Er is een sterk bestuurlijk committent op onze gezamenlijke opgave in de nieuwbouw en deze wordt in de gemeenteraad breed ondersteund. Ook in de uitvoering weten de gemeente en WSN elkaar ambtelijk goed te vinden. In het sociaal domein zijn de bestuurlijke en operationele contacten uitstekend en wordt goed samengewerkt. Op tactisch niveau is het soms wat zoeken, omdat er veel vacatures zijn bij de gemeente.

Op het gebied van duurzaamheid heeft WSN ook in 2024 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.

Samenwerking met zorgorganisaties

Op initiatief van WSN organiseerden wij met zorgorganisatie Amaris en Beweging 3.0 op 22 oktober 2024 een drukbezochte bijeenkomst over wonen en zorg voor ouderen in de gemeente Nijkerk voor lokale stakeholders. Insteek was om wonen en zorg hoger op de (politieke) agenda te krijgen en de



onderlinge samenwerking verder te versterken. In 2025 willen we aan de bijeenkomst een vervolg geven.

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 zeer vlot.

Samenwerking met collega corporaties

WSN werkt intensief samen met de collega corporaties in Food Valley verband. Hier neemt WSN ook deel aan de woondeal vanwege de ligging in de provincie Gelderland. WSN is daarnaast betrokken in de regio Amersfoort waar wordt samengewerkt op het gebied van de woonruimteverdeling. In beide regio's is in 2024 gewerkt aan versterking van de samenwerking en is door WSN nadrukkelijker positie ingenomen.

1.7 GOVERNANCE

De statuten en reglementen van WSN zijn in 2023 geactualiseerd en zijn compliant.

enslotte

Ik kijk terug op een goed jaar. 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. Ook in 2025 zullen wij ons weer vol energie inzetten voor onze huurders en woningzoekenden in de gemeente Nijkerk.

Nijkerk, 16-06-2025

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

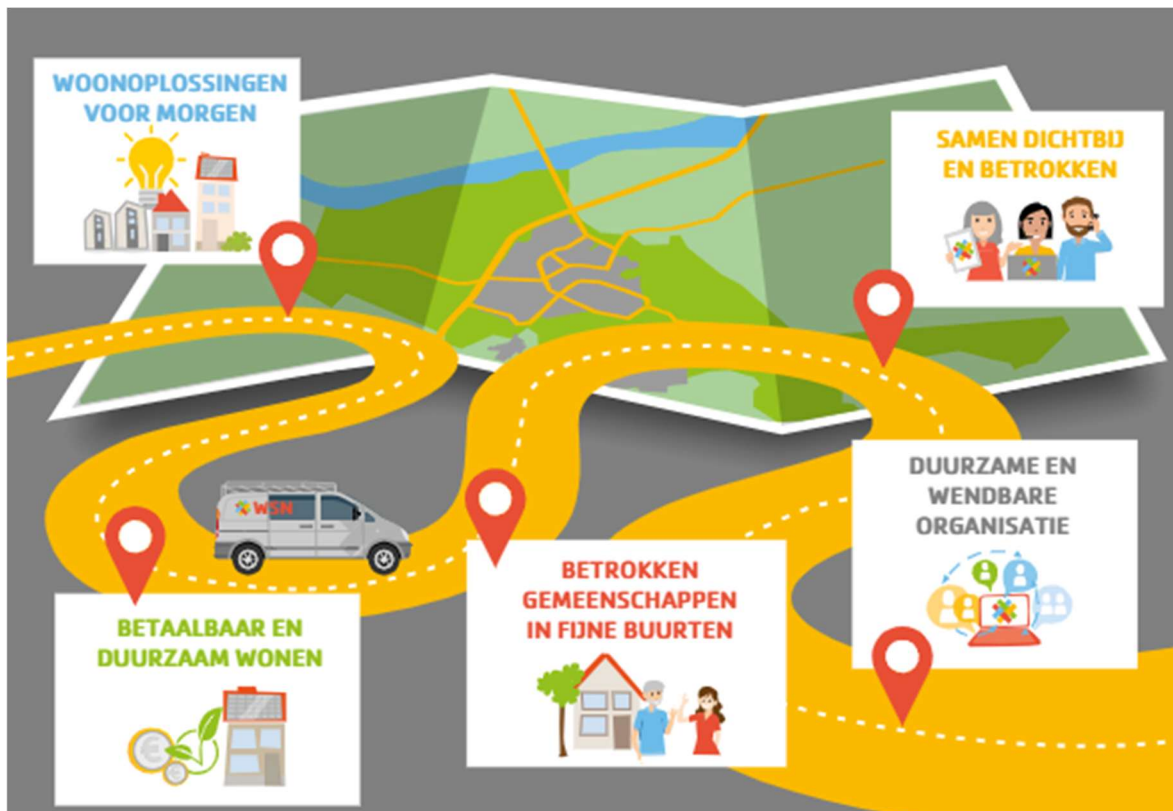
De kern van ons werk is dat we zorgen voor betaalbare en kwalitatief goede woningen voor mensen die hier niet zelfstandig in kunnen voorzien. Dit vertalen we naar onze missie: ‘We bouwen samen aan woongeluk, met bijzondere aandacht voor wie dit niet alleen kan.’ Wij doen dit in samenwerking met onze 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 en onze volkshuisvestelijke prestaties in 2024. 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. Voor WSN zou dit betekenen dat zij in de provincie Gelderland mag investeren en niet (meer) in de provincie Utrecht of Flevoland. Op dit moment is de wet nog in behandeling in de Tweede Kamer.

Vooruitlopend op de wetwijziging zijn begin 2023 de regionale woondeals ondertekend door het Rijk, de provincies en de gemeenten. WSN heeft niet meegetekend met de Woondeal in de regio Amersfoort (wel een 'steunverklaring' afgegeven) en heeft wel meegetekend in de Woondeal voor de regio Foodvalley. De voor de gemeente Nijkerk opgenomen aantallen nieuw te bouwen sociale huurwoningen in de Woondeal voor de regio Foodvalley (1.279) zijn voor WSN uitgangspunt voor de begroting 2025.

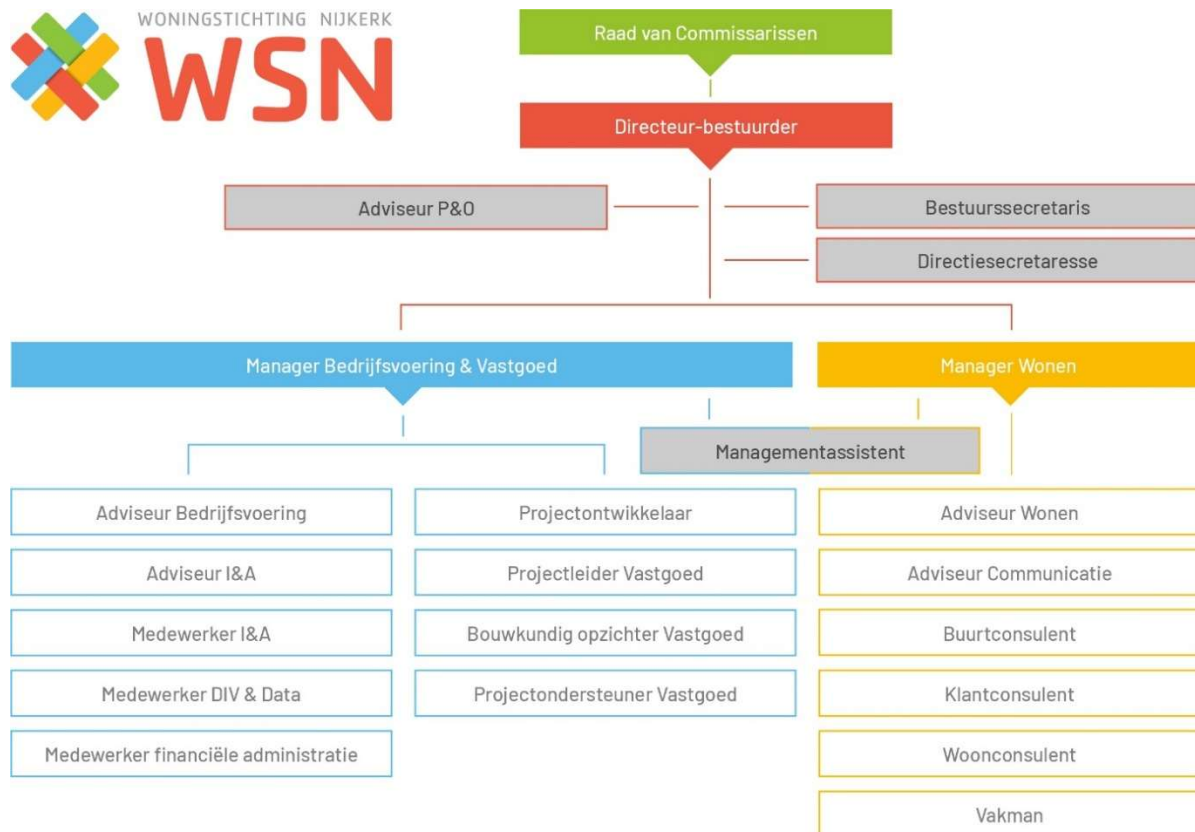
De focus in de regionale samenwerking voor WSN ligt op de regio Amersfoort als het gaat om de woonruimteverdeling. WSN ondersteunt verdere harmonisering van de regionale verdeelsystematiek zoals vastgelegd in de huisvestingsverordeningen van de deelnemende gemeenten.

In de regio Foodvalley werkt WSN samen aan de uitvoering van de woondeal door middel van onder andere gezamenlijke externe positionering en (regionale) belangenbehartiging. Daarnaast werken diverse functiegroepen (specialisten) van de deelnemende corporaties samen door het delen van kennis en ervaring. Daar waar dit toegevoegde waarde heeft, kan de samenwerking verder gaan. Zo wordt in 2025 een gezamenlijke FLOW regio opgericht ten behoeve van het ondersteunen van medewerkers bij opleiding en ontwikkeling.

2.3 ONZE ORGANISATIE

Organogram

Het organogram zag er in 2024 als volgt uit.



Formatie en bezetting

Medewerkerstatistieken	2024	2023
Gemiddeld aantal fte's in loondienst	38,03	37,55
Aantal medewerkers in dienst (excl. stagiairs) ultimo	45	45

Voor 2024 heeft WSN de benodigde formatie bepaald op 40,73 fte. De bezetting per ultimo 2024 was 39,42 fte. Hiervan was 0,67 fte tijdelijke inhuur in verband met een vacature en 38,75 fte in loondienst. De salariskosten exclusief sociale en pensioenlasten zijn door invulling van vacatures en inflatie gestegen van €2.337.811 in 2023 naar €2.558.348 in 2024. In 2024 is de inhuur van derden met €923.557 hoger dan in 2023 (€679.336).

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
- Jaarlijks vindt een beoordelingsgesprek van de RvC (commissie Mens en Organisatie) 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. Wij verwachten dat een en ander in 2025 wordt geëffectueerd.

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

2.4 BOD EN PRESTATIEAFSPRAKEN

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. Eind 2024 lopen de huidige prestatieafspraken af.

In overleg met de gemeente, de HON en de Alliantie is opnieuw gekozen voor het afsluiten van meerjarige prestatieafspraken, voor een periode van 3 jaar (2025-2027). WSN heeft juni 2024 haar BOD aan de gemeente Nijkerk gedaan. Eind 2024 zijn de concept prestatieafspraken met de gemeente, Alliantie en de HON gereedgekomen. De verwachting is dat deze begin 2025 worden ondertekend. De prestatieafspraken zijn in lijn met het bod van WSN en met de Woonvisie 2024+.



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 de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken (GWV) zijn zes klachten binnengekomen, waarvan één klacht ontvankelijk is verklaard. Dit betreft een klacht over de keukenapparatuur van een nieuwbouwwoning. Deze klacht is inmiddels afgewikkeld met de huurder en heeft geleid tot aanpassing van het werkproces bij WSN. Bij de Klachtencommissie woonruimteverdeling Eemvallei zijn geen klachten binnengekomen die betrekking hadden op WSN.

Huurcommissie

In dit verslagjaar is er één verzoek van een huurder behandeld door de Huurcommissie. Het verzoek is ingediend op grond van vocht en schimmel in de woning. De gebreken zijn inmiddels verholpen.

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 2024 opgenomen. Daarnaast staat aangegeven hoeveel huurders het proces met een voldoende beoordeeld hebben ('tevreden').

Onderdeel	Cijfer	Tevreden
Woning betrekken	8,4	99%
Woning verlaten	8,2	94%
Reparaties	8,4	91%
Planmatig onderhoud	8,1	94%
Gewogen gemiddelde	8,4	93%

4. VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES & JAARPLAN

In dit hoofdstuk gaan we in op de in 2024 door ons geleverde volkshuisvestelijke prestaties en het jaarplan 2024.

4.1 VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES

Huurachterstanden

Huurachterstand in % van de brutohuur	31-12-2024	31-12-2023
Huidige huurder	0,49%	0,53%
Vertrokken huurder	0,16%	0,17%
Totaal	0,65%	0,70%

De achterstanden zijn in 2024 iets gedaald naar 0,65%. Het landelijk sectorgemiddelde in 2023 bedroeg 1,1%. In de achterstanden zitten ook de 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 2024 hebben we 5 maal een ontruiming aangezegd i.v.m. huurachterstanden. Twee ontruiming zijn niet doorgegaan. Na aanzegging is alsnog de volledige huur betaald of deze is gedeeltelijk betaald in combinatie met een betalingsregeling. Drie ontruiming zijn helaas wel doorgegaan. Naast de reden huurachterstand was er voor deze huurders ook een andere reden om de ontruiming door te laten gaan namelijk vervuiling woning, hennep en 'bewoner al vertrokken'. Voordat de ontruiming plaatsvonden, is dit zorgvuldig met de gemeente Nijkerk en met zorgpartijen besproken.

Ontruiming	2024	2023
Aangezegd	5	8
Geannuleerd	2	6
Doorgang	3	2

Sociaal beheer

Wij zien in toenemende mate kwetsbare huurders en woningzoekenden. Voor een goede begeleiding is een nauwe samenwerking met stakeholders belangrijk, zowel op beleids- als operationeel niveau. Wij werken samen met medewerkers van de gemeente, politie en zorginstaties. Deze samenwerking concentreert zich met name op huurders waar sprake is van 'multiproblematiek'. Vandaar dat WSN ook deelneemt aan multidisciplinaire overleggen. Bij incidentele gevallen sluiten we begeleidingsovereenkomsten af met de huurder en zijn of haar begeleider. In 2024 hebben we twee nieuwe verhuringen met begeleidingsovereenkomsten afgesloten. Deze lopen in 2025 af. Twee andere huurders die begeleidingsovereenkomsten hadden die afliepen in 2024, hebben beiden een definitief huurcontract gekregen om dat het goed met hen gaat.

Naast inzet op individuele situaties ondersteunen we ook bij buurtactiviteiten. Zo hebben het afgelopen jaar een aantal keer een opruimactie georganiseerd en is er bij duurzaamheidsprojecten en schilderwerkzaamheden aandacht besteed aan de cohesie tussen de bewoners en het wonen in de wijk. Opvallend is dat we een stijging zien van woningsluitingen in het kader van de wet Damocles. Eind 2024 werden we daarnaast geconfronteerd met aanslagen bij 3 woningen.

Net als voorgaande jaren leveren wij aan buurtbemiddeling een financiële bijdrage. Buurtbemiddeling bevordert de zelfredzaamheid bij het oplossen van overlast tussen bewoners.



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

Activiteit	2024	2023
Financiële leefbaarheidsbijdrage	€38.181	€50.715
Toegerekende organisatiekosten	€390.720	€225.759

Ontwikkeling vastgoedportefeuille

Het vastgoed van WSN heeft zich in 2024 als volgt ontwikkeld:

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

Mutaties 2024	DAEB	Niet-DAEB	Veluwepoort	Totaal
Woningen	32	0	0	32
Bedrijfsruimten	0	0	0	0
Maatschappelijk vastgoed	0	0	0	0
Intramuraal zorgvastgoed	0	0	0	0
Parkeergelegenheden	0	-2	0	-2
Eenheden in exploitatie	32	-2	0	30

Ultimo 2024	DAEB	Niet-DAEB	Veluwepoort	Totaal
Woningen	3.364	224	6	3.594
Bedrijfsruimten	1	8	3	12
Maatschappelijk vastgoed	2	0	1	3
Intramuraal zorgvastgoed	233	0	0	233
Parkeergelegenheden	1	135	92	228
Eenheden in exploitatie	3.601	367	102	4.070

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 reguliere activiteiten op het gebied van onderhoud en verbetering. Voor een aantal oudere complexen met koudebruggen en vocht- en schimmelproblemen is een onderzoek uitgevoerd. Eén complex komt in aanmerking voor sloop. De overige complexen zullen de komende jaren worden verbeterd en verduurzaamd. Wij hebben in 2024 veel oude groepenkasten vervangen. Op verzoek van onze huurders en bij keukenvervanging wordt er een elektrische kookgroep en perilexaansluiting aangelegd in de woning.

Duurzaamheid

WSN heeft in 2024 bij 287 woningen verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. 84 Woningen zijn projectmatig ingrijpend verduurzaamd. Hierbij zijn van 28 woningen de daken geïsoleerd met vlasisolatie. Dit is een vorm van bio-based en circulaire isolatie. Bij 173 woningen zijn een of meerdere van de volgende maatregelen uitgevoerd: CO2 gestuurde mechanische ventilatie, HR++ glas met zelfregelende ventilatieroosters, paneelisolatie of zonnepanelen. Bij drie woningen zijn bij mutatie duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd.

Nieuwbouw

In 2024 zijn de volgende nieuwbouwprojecten respectievelijk opgeleverd, gestart en in ontwikkeling:

Opgeleverd	Plaats	Type	NPA doelgroep	Aantal
Spaanse leger Blok F Burcht 18 t/m 72	Nijkerk	MGW	Regulier	28
Spaanse leger Blok H Kazemat 1 t/m 51	Nijkerk	MGW	Regulier	26
Eindtotaal				54

Gestart project	Plaats	Type	NPA doelgroep	Aantal
Ooststreeck fase 1	Nijkerk	MGW	Nultredenwoning	12
Ooststreeck fase 1	Nijkerk	MGW	Regulier	24
Ooststreeck fase 2	Nijkerk	MGW	Nultredenwoning	14
Ooststreeck fase 2	Nijkerk	MGW	Regulier	16
Spoortstraat Molenweg	Nijkerk	MGW	Regulier	6
Spoorkamp 2b Wonen bij Jaap	Nijkerk	MGW	Flexwoning	252
Doornsteeg 3.1 32 MGW geluidswal	Nijkerk	MGW	Regulier	32
Eindtotaal				356

In ontwikkeling	Plaats	Type	NPA doelgroep	Aantal
Bentink - Schrassertstraat	Nijkerk	MGW	Regulier	13
Dokter van de Kolkstraat	Nijkerkerveen	EGW	Regulier	7
Doornsteeg 3.1 10 BeBo's	Nijkerk	MGW	Regulier	10
Doornsteeg 3.1 12 rug aan rug	Nijkerk	EGW	Regulier	12
Doornsteeg 3.1 17 MGW klein	Nijkerk	MGW	Regulier	17
Doornsteeg 3.1 18 woonzorgapp	Nijkerk	MGW	Zorggeschikte woning	18
Doornsteeg 3.1 20 senioren/rijwoningen	Nijkerk	MGW	Regulier	20
Doornsteeg 3.1 7 EGW	Nijkerk	EGW	Regulier	7
Doornsteeg 3.1 7 EGW	Nijkerk	EGW	Regulier	7
Doornsteeg 3.1 8 EGW	Nijkerk	EGW	Regulier	8
Doornsteeg 3.1 9 Bebo	Nijkerk	MGW	Regulier	9
Kantemarsweg	Hoevelaken	EGW	Geclusterde woonvorm	9
Kerkplein MGW	Nijkerk	MGW	Regulier	14
Nijkerkerveen deelplan 3.1 Bakkerserf	Nijkerkerveen	EGW	Geclusterde woonvorm	11
Nijkerkerveen deelplan 3.1 Bakkerserf	Nijkerkerveen	MGW	Nultredenwoning	13
Nijkerkerveen deelplan 3.1 Bakkerserf	Nijkerkerveen	MGW	Regulier	6
Nijkerkerveen deelplan 3.2	Nijkerkerveen	EGW	Regulier	4
Nijkerkerveen deelplan 3.2	Nijkerkerveen	MGW	Regulier	22
Paasbos appartementen	Nijkerk	MGW	Regulier	41
Paasbos zorgplekken	Nijkerk	MGW	Zorggeschikte woning	53
Poort naar Hoevelaken - Eiken Schuur	Hoevelaken	MGW	Regulier	21
Sint Jozef Huserstraat	Nijkerk	MGW	Zorggeschikte woning	113
Sint Jozef Huserstraat	Nijkerk	ZOG	Verpleeghuisplek	48
Spoorkamp 1 Appartementen	Nijkerk	MGW	Regulier	18
Spoorkamp 1 Hofwoningen	Nijkerk	EGW	Geclusterde woonvorm	12
Stadshaven Fase 1a	Nijkerk	MGW	Regulier	15
Eindtotaal				528



Verkoop

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

In onderstaande tabel worden de verkopen in 2024 weergegeven.

Verkoop	Verkocht in 2024	Teruggekocht in 2024
DAEB-woningen	15	1
Niet-DAEB-woningen	1	0
Verkocht regulier	16	
Koopgarantwoningen doorverkocht (wederverkoop) (DAEB/niet-DAEB)	1	0
Koopgarant afgekocht (DAEB/niet-DAEB)	0	0
Garages/parkeerplaatsen	2	0
Totaal	19	1

In 2024 is er één Koopgarantwoningen teruggekocht. Deze woning wordt verhuurd. Eén Koopgarantwoning die in 2023 was teruggekocht, is in 2024 doorverkocht.

Maar liefst 76% van de kopers die in 2024 een woning van ons kocht, was woonachtig in de gemeente Nijkerk. En 21% van de kopers was huurder van WSN.

Huurbeleid

In 2024 hebben we een nieuw huurbeleid opgesteld.

We willen zoveel mogelijk sturen op woonlasten. Daarom hebben we onderzoek gedaan naar de gemiddelde energielasten per complex. Uit de analyse komt naar voren dat er geen grote verschillen bestaan tussen de complexen. De verschillen die er zijn worden voldoende opgevangen in het WWS-systeem, doordat de betere energielabels meer WWS-punten hebben en hierdoor een hogere huurprijs.

Het standaard streefhuurpercentage voor een DAEB-woning is 74% van de maximale huurprijs. Bij mutatie wordt de huurprijs van de woning aangepast naar de nieuwe streefhuur. Om te bepalen hoeveel woningen afgetopt moeten worden, zetten we het verwachte aanbod af tegen de verdeling van de doelgroep (woningzoekenden). Rekening gehouden met de aftoppingen, is het gemiddeld streefhuurpercentage van WSN 70%. Dit komt overeen met het landelijk gemiddelde.

Voor de niet-DAEB woningen maken we een onderscheid tussen middeldure huur en dure huur. Het streefhuurpercentage voor midden huurwoningen is 85% van de maximale huurprijs van de woning en voor dure huurwoningen is dit 100%.

Huurverhoging

In onderstaande tabel staat weergegeven welke huurverhogingspercentages we in 2023 hebben doorgevoerd voor de diverse eenheden. Deze bedroeg 5,3% voor alle eenheden. Van de woningen kreeg 17% een lagere huurverhoging omdat de huur werd afgetopt op de streefhuurklasse. 5% Van de woningen kreeg hierdoor geen huurverhoging. 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 2024	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%

Inkomensafhankelijke toewijzing geregeleerde 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 2024	% in 2024	Norm
Huurders met inkomen onder huurtoeslaggrens	141	98%	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 voor 15% van de toewijzingen een uitzondering gemaakt mag worden. In 2024 is 99,5% van de toewijzingen toegewezen aan de DAEB-doelgroep (huurders met een inkomen tot € 47.699 (éénpersoonshuishoudens) / € 52.671 (meerpersoonshuishoudens)).

Toewijzing DAEB-woningen	Toewijzing 2024	% in 2024	Norm
Huurders met inkomen tot € 47.699 (éénpersoonshuishoudens) / € 52.671 (meerpersoonshuishoudens)	207	99,5%	85%
Huurders met inkomen vanaf € 47.699 (éénpersoonshuishoudens) / € 52.671 (meerpersoonshuishoudens)	2	0,5%	15%
Totaal DAEB	209	100%	100%
Toewijzing niet-DAEB-woningen		Toewijzing 2024	
Aan huurders met inkomen onder huurtoeslaggrens	0		
Aan huurders met inkomen boven huurtoeslaggrens	8		
Totaal niet-DAEB	8		

Mutatiegraad

In 2024 hebben we in totaal 228 woningen verhuurd, inclusief 54 nieuwbouwwoningen. De mutatiegraad voor 2024 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 2024 heeft dit geleid tot de volgende huurderving:

Huurderving	2024	2023
Leegstand	€ 406.991	€ 396.232
Totaal	€ 406.991	€ 396.232

In 2023 heeft WSN haar nieuwe strategie vastgelegd in het Koersplan 'Samen & Dichtbij 2023-2027'. In het jaarplan 2024 zijn de belangrijkste activiteiten opgenomen die voortkomen uit het Koersplan. Onderstaand wordt per pijler uit het Koersplan aangegeven welke activiteiten voor 2024 op de agenda stonden 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
Oplevering 54 woningen Spaanse Leger in het vierde kwartaal.	●	Alle 54 woningen zijn opgeleverd november 2024.
Project Wonen bij Jaap. De eerste twee blokken (72 van 250 woningen) worden in het vierde kwartaal 2024 opgeleverd.	●	De eerste twee blokken (64 woningen) worden in januari 2025 opgeleverd. Oplevering overige 188 van in totaal 252 woningen vindt in 2025 plaats.
Op basis van de verkoopvijver verwachten we in 2024 ongeveer 25 woningen te verkopen.	●	Er zijn in 2024 in totaal 17 woningen verkocht (verkoop afhankelijk van mutatiegraad). Waarvan 13 (76%) aan kopers met binding met de gemeente Nijkerk. En waarvan 11 (65%) in de categorie betaalbare koop (<€ 390.000).
We zijn op tijd in het ontwikkelproces betrokken en werken samen met de gemeente Nijkerk om onze afgesproken doelstellingen te halen. Op voortgang en samenwerking monitoren we actief.	●	Gemeente Nijkerk zorgt bij (nagenoeg) alle actuele nieuwbouw ontwikkelingen dat WSN vroeg in het proces aan tafel zit en inbreng heeft. Er is een uitgebreide woningbouwmonitor die zowel ambtelijk als bestuurlijk meerdere keren per jaar wordt besproken. Waar nodig en mogelijk wordt n.a.v. de monitoring bijgestuurd.
De portefeuillestrategie wordt herijkt.	●	Op 10 december is de nieuwe portefeuillestrategie gepresenteerd aan de RvC. In maart 2025 wordt de portefeuillestrategie ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.
We voeren diverse activiteiten uit om onze vastgoedsturing integraal te versterken (zoals	●	Op basis van analyse en onderzoek zijn de eerder voorgenomen sloopnieuwbouwprojecten opnieuw gewogen. Voor de meeste projecten zijn alternatieve scenario's

herijking afweging sloop/nieuwbouw).		vastgesteld (met name verduurzamen en doorexpluiten). Dit is verwerkt in de begroting 2025 en de meerjarenbegroting.
Activastaat opvoeren in Empire (herijken onderhoudsbeleid, e.d.).	●	Er wordt geen activastaat opgevoerd in Empire (geen noodzaak inventaris in Empire bij te houden). Herijking onderhoudsbeleid (conditiescores) is onderdeel portefeuillestrategie.
Per locatie wordt bepaald of de ontwikkeling zich leent voor levensloopbestendig wonen.	●	Bij elk nieuwbouwproject wordt bepaald voor welke doelgroep woningen worden gebouwd en daarmee of woningen levensloopbestendig moeten zijn.
We hebben de taken van wooncoach belegd in de organisatie.	●	In 2024 is een nieuwe klantconsulent aangenomen met als focusgebied wooncoach.
We evalueren het vriendenhuis en bepalen daarna of we de pilot doorzetten.	●	I.v.m. prioriteitsstelling uitgesteld naar 2025.

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
Uitvoering implementatieplan duurzaamheid (vastgoed & gedrag) waarbij de sociale transitie een plek heeft in het proces.	●	Het duurzaamheidsprogramma t/m 2030 is op 10 september 2024 vastgesteld in MT. Uitvoering hiervan vindt plaats.
Actualiseren routekaart o.b.v. Transitievisie Warmte 2.0 en uitwerking door extern bureau Tsavo.	●	Routekaart is geactualiseerd en uitkomsten zijn verwerkt in de begroting 2025 en de meerjarenbegroting.
Start verduurzaming complexen: Van Zuijlenstraat, Zonnehof, Rozenlaan e.o.	●	Project van Zuijlenstraat is gestart en afgerond. Project Zonnehof, Rozenstraat e.o. start in 2025. Project Westerveenstraat is in 2024 gestart en opgeleverd.
We leggen op 200 woningen PV-panelen.	●	Project leggen zonnepanelen op 200 woningen is in 2024 afgerond.
We herijken ons brandveiligheidsbeleid.	●	Plan van Aanpak brandveiligheid inclusief programma met werkzaamheden t/m 2030 is 3 september vastgesteld in MT.
Er wordt gewerkt aan een plan voor herstructurering van Beatrixhof.	●	Het haalbaarheidsbesluit herstructurering Beatrixhof is op 8 oktober goedgekeurd door de RvC.
Plan van Aanpak voor het uifasieren van E, F en G labels.	●	Het plan van Aanpak voor het uifasieren van E, F en G labels is 24 december 2024 vastgesteld in MT.
Beleid elektrische laadpalen opstellen.	●	Er is geen beleid opgesteld voor elektrische laadpalen. De informatie voor huurders op de website van WSN voldoet en behoeft geen nadere beleidsmatige inkadering.

Samen met gemeente (energiecoaches) aanbrengen energiedisplays.	●	Het project sturen op woonlasten is afgerond. De mogelijke inzet van energiecoaches bij verduurzamingsprojecten biedt kansen en verdient in 2025 een verdere verkenning i.v.m. de sociale transitie bij duurzaamheid.
Een nieuw huur/woonlastenbeleid	●	Het nieuwe huurbeleid is op 18 juni goedgekeurd door de RvC.
Het promoten van de 'Potjescheck' onder onze huurders.	●	Hier is in 2024 actief aandacht aan besteed onder meer in ons bewonersblad.

Pijler 3: Betrokken gemeenschappen in fijne buurten

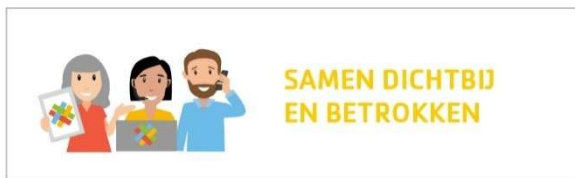


Onze droom:

'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
We herijken de sturingsindicatoren van onze leefbaarheidsthermometer.	●	I.v.m. prioritering verschoven naar 2025.
We maken bewust gebruik van de toewijzingsmogelijkheden in complexen en buurten.	●	Is in 2025 een aantal keren aan de orde geweest. Bij de toewijzing maakte een intakegesprek onderdeel uit van de toewijzingsprocedure.
We formuleren een aanpak voor vocht en schimmel.	●	PvA is opgesteld en in 2025 wordt hiermee gewerkt.
Buurtbemiddeling wordt ingeschakeld bij eerste overlastmeldingen.	●	Buurtbemiddeling wordt bij overlastmeldingen structureel ingezet.
Er is een profielschets voor 'Buurtmaker' bij Wonen bij Jaap.	●	Bureau Wij de Wijk is najaar 2024 gestart als buurtmaker. Per 1 januari 2025 start de buurtconsulent (nieuwe functie).
Paviljoen Wonen bij Jaap.	●	Het Paviljoen Wonen bij Jaap is december 2024 opgeleverd.
Er wordt gewerkt aan ontmoetingsplek voor bewoners en de buurt in Sint Jozef.	●	Vanuit het project het Nieuwe Sint Jozef wordt community building tussen de verschillende participanten voorbereid. Er is een buurtinitiatief (De Refter) ontstaan dat zich hierbij heeft aangesloten.
We benutten het huurderspanel en/of andere mogelijkheden (Inceptivize) om beleid te toetsen met onze huurders	●	Het beleid 'keuze keukens' bij nieuwbouw is in 2024 geëvalueerd met onder meer inzet van het Huurderspanel.
We leggen kleurkeuzes van het schilderwerk voor aan bewoners en voeren dan ook het gesprek over leefbaarheid	●	Bij schilderwerkprojecten aan de Havenstraat, Kostverloren en Roetgensgoed zijn kleurkeuzes aan bewoners voorgelegd en is met hen gesproken over leefbaarheid in complex en buurt.

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
We laden de klantvisie opnieuw o.b.v. het koersplan.	●	I.v.m. prioriteitsstelling uitgesteld naar 2025.
We bereiden een leerlijn voor onze medewerkers voor t.b.v. stimuleren digitale dienstverlening aan onze klanten.	●	zijn telefoontrainingen gegeven aan medewerkers en een aantal medewerkers heeft een training rond motiverende gesprekstechnieken gevolgd
We verbeteren onze website zodat deze nog toegankelijker en gebruiksvriendelijker is.	●	I.v.m. prioriteitsstelling uitgesteld.
We leveren een bijdrage aan de visie Wonen en Zorg van de gemeente Nijkerk.	●	De gemeente Nijkerk heeft de woonzorgvisie uitgesteld naar 2025. WSN heeft met ouderenzorgorganisaties Beweging3.0 en Amaris in september een Nijkerkse werkconferentie over Wonen en Zorg georganiseerd.
We verkennen of de Stichting Lezen en Schrijven ons kan helpen met verbeteren website.	●	I.v.m. prioriteitsstelling uitgesteld.
Klantmetingen Inceptivize analyseren en verbeterpunten uitzetten.	●	De klantmetingen Inceptivize worden regelmatig geanalyseerd aan de hand waarvan we onze klantprocessen blijven optimaliseren.

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
Opstellen strategische communicatieplan n.a.v. Koersplan.	●	Het strategisch communicatieplan is 23 oktober 2023 vastgesteld in MT en wordt sindsdien gehanteerd.



Aanpassen HR-cyclus t.b.v. 2025.	●	De HR-cyclus is aangepast (vereenvoudigd en meer ontwikkelingsgericht) en wordt vanaf 1 januari 2025 gebruikt.
Het T-rapportage format wordt herijkt.	●	Besloten is niet de T-rapportage aan te passen maar alle kernprocessen te voorzien van KPI's en daarmee tevens de data en processturing te verbeteren.
Prestatieafspraken 2024/2025 worden opgesteld.	●	In juni is het Bod uitgebracht aan de gemeente, waarna gewerkt is aan het opstellen van de prestatieafspraken 2025-2027. Ondertekening volgt februari 2025.
We verkopen de gezondheidscentra en liquideren Veluwepoort BV.	●	December 2024 is uit een tender een koper geselecteerd. Levering en liquidatie B.V. volgen medio 2025.
De werkwaardes duidelijk, duurzaam en dichtbij zijn geladen.	●	I.v.m. prioriteitsstelling uitgesteld naar 2025 (als onderdeel van nieuwe klantvisie).
We versterken onze regionale samenwerking in de Food Valley.	●	De samenwerking in de Foodvalley verloopt goed. WSN draait inmiddels ambtelijk en bestuurlijk volledig mee.
Het vastgestelde informatiemanagement beveiligingsbeleid wordt geïmplementeerd.	●	Het informatiemanagement beveiligingsbeleid is volledig geïmplementeerd en volgt de PCDA-cyclus.
We beoordelen ons huidige DMS-systeem opnieuw i.r.t. beschikbare ERP systeem.	●	Het separate DMS-systeem is beoordeeld en eind 2024 vervangen door het DMS-systeem van Empire.
Digitaliseren facturenstroom.	●	Digitaliseren facturen is uitgesteld naar begin 2025.
We herijken ons risicomanagement beleid.	●	Het risicomanagementbeleid is in concept gereed. Het beleid wordt Q2 2025 ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.
We stellen een fiscaal statuut op.	●	Vooralsnog besloten hier geen prioriteit aan te geven. Prioriteit ligt bij uitvoering Plan van Aanpak BTW.
We voeren het plan van aanpak voor verbeteren fiscale administratie en sturing uit.	●	Uitvoering Plan van Aanpak is gestart en loopt door in 2025.
Vaststellen met welke leerpunten MBO 2023 we aan de slag gaan.	●	In juni zijn tijdens een middag met alle medewerkers vervolgacties bepaald en uitgezet.
We voeren vastgestelde leerpunten uit n.a.v. MBO 2023.	●	Leerpunten MBO zijn vertaald in vervolgacties die door medewerkers in 2024 zijn opgepakt (deels doorloop in 2025).

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	
		2024	2023	2024	2023	2024	2023
Interest coverage ratio (ICR)	≥ 1,4	5,2	4,5	5,1	4,7	6,3	3,2
Loan to value (LTV)	≤ 70%	29,7%	31,8%	33,7%	36,6%	6,8%	10,4%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	≥ 30%	65,2%	61,8%	68,6%	65,7%	75,4%	74,8%
Dekkingsratio	≤ 70%	16,0%	14,6%	18,2%	17,4%	5,4%	8,2%
Onderpandratio	≤ 70%	17,5%	16,0%				

Alle ratio's voldoen aan de gestelde normen.

Financiering

WSN heeft in 2024 één lening (ter hoogte van € 5,0 miljoen) volledig afgelost. De tussentijdse aflossingen bedragen € 0,4 miljoen. Daarmee komt de totale aflossing in 2024 op € 5,4 miljoen. Verder zijn er naast herfinanciering van de afgeloste lening, vier nieuwe leningen aangetrokken, elk ter hoogte van € 5,0 miljoen. Onze totale schuldpositie is toegenomen en bedraagt € 127,6 miljoen. De gemiddelde rente (rentelast/gemiddeld openstaand saldo) bedroeg in 2024 1,86% en is daarmee hoger dan de gemiddelde rente in 2023 van 1,72%.

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 9 juli 2024 haar toezichtbrief (kenmerk: 3198 / BP24-0183 FA24-0188) 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 (2024) van het WSW heeft ons de ruimte geboden om onze plannen te realiseren.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van marktwaarde en beleidswaarde

Marktwaarde

Bij het bepalen van de marktwaarde van onze woningen maken we gebruik van twee berekeningen:

1. Doorexploiteren – hierbij gaan we ervan uit dat we de woning blijven verhuren.
2. Uitponden – hierbij gaan we ervan uit dat we de woning op termijn verkopen.

Volgens de regels moeten we altijd kiezen voor de hoogste van deze twee waardes. Zo zorgen we ervoor dat de waarde van ons bezit zo realistisch mogelijk wordt weergegeven.

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoedbezit van WSN is per verslagdatum toegenomen met € 74,6 miljoen (+10,9%) tot een totaal van € 760,0 miljoen (2023: € 685,4 miljoen). Deze stijging is als volgt te specificeren:

- Toename van de marktwaarde van woningen met € 63,5 miljoen (+85,4%);
- Toename van de marktwaarde van maatschappelijk, zorg- en bedrijfsmatig vastgoed met € 0,8 miljoen (+1,1%);
- Afname van de marktwaarde van parkeervoorzieningen met € 0,3 miljoen (-0,4%);
- Toevoeging van nieuwbouwobjecten met een marktwaarde van € 10,4 miljoen (+14,0%).



De marktwaarde van de woningen is substantieel gestegen. Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan het scenario doorexpluiten, waarin hogere huurinkomsten doorwerken in de kasstromen. De huurstijging in 2024, die conform de regelgeving is gekoppeld aan de loonontwikkeling, leidt tot een structureel hoger huurniveau. Deze positieve invloed op de marktwaarde wordt deels tenietgedaan door gestegen exploitatiekosten, met name op het gebied van onderhoud en beheer.

Ook het scenario uitponden laat een hogere marktwaarde zien dan in 2023. Deze stijging komt met name voort uit een forse toename van de leegwaarde per eenheid. Daartegenover staan hogere overdrachtkosten, die de totale opbrengstwaarde enigszins dempen.

Als gevolg van de sterk toegenomen waardeontwikkeling in het scenario uitponden en een daling van de marktwaarde in het scenario doorexpluiten, is het aandeel woningcomplexen dat gewaardeerd wordt op basis van doorexpluiten verder afgenomen: van 6% in 2023 naar 1,6% in 2024.

Beleidswaarde

De marktwaarde in verhuurde staat weerspiegelt de waarde van het vastgoed voor een commerciële belegger. De beleidswaarde laat zien hoeveel deze waarde daalt als gevolg van het sociale beleid dat WSN voert. Dit beleid kent vier elementen die elk invloed hebben op de waarde van het vastgoed:

1. Beschikbaarheid – WSN kiest ervoor woningen te blijven verhuren in plaats van te verkopen.
2. Betaalbaarheid – De huren worden bewust laag gehouden in plaats van gemaximaliseerd.
3. Kwaliteit – Er wordt gekozen voor duurzaam en toekomstbestendig onderhoud in plaats van minimale instandhouding.
4. Beheer – Er wordt ingezet op sociaal beheer, boven het minimaal noodzakelijke.

De marktwaarde en de beleidswaarde zijn beide gebaseerd op schattingen. De beleidswaarde is een beleidsmatig gekozen waarde en vormt daarmee geen marktconforme waarde, maar geeft inzicht in het effect van het sociaal-maatschappelijk beleid op de vermogenspositie van de corporatie. De gebruikte normen voor onderhoud en beheer die leiden tot aftrekken in de beleidswaarde zijn afgeleid van de verwachte uitgaven zoals opgenomen in de functionele winst-en-verliesrekening.

	Afslagen absoluut		Afslagen relatief		Mutatie absoluut	Mutatie relatief
	2024	2023	2024	2023		
Marktwaarde	760,0	685,4	100%	100%	74,6	20,1%
Beschikbaarheid	-143,6	30,0	-18,9%	4,4%	-173,6	-46,9%
Betalbaarheid	-162,5	-267,1	-21,4%	-39,0%	104,6	28,2%
Kwaliteit	-137,7	-79,0	-18,1%	-11,5%	-58,8	-15,9%
Beheer	4,8	1,0	0,6%	0,1%	3,8	1,0%
Disconteringsvoet	136,4	0,0	17,9%	0,0%	136,4	36,8%
Beleidswaarde	457,3	370,4	60,2%	54,0%	86,9	23,5%

Per ultimo 2024 bedraagt de beleidswaarde van het vastgoedbezit van WSN € 457,3 miljoen. Dat is een stijging van € 86,9 miljoen ten opzichte van 2023 (+23,5%, 2023: € 370,4 miljoen). Deze stijging is grotendeels het gevolg van hogere streefhuren en een gewijzigd waarderingskader waarin ook actuele onderhoudsnormen en beheerkosten zijn verwerkt.

De verhouding tussen beleidswaarde en marktwaarde is daarmee gestegen van 54,0% in 2023 naar 60,2% in 2024. Dit betekent dat WSN € 303 miljoen – oftewel 39,8% van de marktwaarde in verhuurde staat – investeert in maatschappelijk beleid. In 2023 was dit nog € 315 miljoen (46,0%).

De watervalgrafiek van de beleidswaarde voor 2024 ziet er als volgt uit:



De grafiek laat zien hoe de marktwaarde in verhuurde staat wordt afgebouwd naar de beleidswaarde op basis van bovengenoemde correcties en opslagen.

- **Beschikbaarheid**
De correctie voor beschikbaarheid is fors toegenomen, van € 30,0 miljoen in 2023 naar € 143,6 miljoen in 2024. Deze stijging hangt samen met de veranderde toepassing van waarderingsscenario's. In 2023 werd bij 6% van de woningcomplexen het scenario doorexploiteren toegepast, in 2024 is dit nog maar 1,6%. Deze daling is toe te schrijven aan factoren zoals de wettelijke huurverlaging per 2024 en de toename van de exploitatiekosten voor onderhoud en beheer. Binnen de beleidswaardeberekening wordt uitgegaan van eeuwigdurende exploitatie zonder overdrachtskosten, wat een positieve impact heeft op de waarde.
- **Betaalbaarheid**
De afslag voor betaalbaarheid is afgenomen van € 267,1 miljoen naar € 162,5 miljoen. Deze daling komt doordat de streefhuren sterker zijn gestegen dan de markthuren, waardoor het verschil kleiner wordt. De markthuren in de eindwaarde zijn bovendien licht gedaald ten opzichte van vorig jaar.
- **Kwaliteit**
De correctie voor kwaliteit is gestegen van € 79,0 miljoen naar € 137,7 miljoen. Dit is het gevolg van gestegen onderhoudsnormen per woning, die zijn aangepast op basis van actuele prijsontwikkelingen.
- **Beheer**
De correctie voor sociaal beheer bedraagt in 2024 € 4,8 miljoen, een stijging ten opzichte van € 1,0 miljoen in 2023. Dit komt door een hogere beheernorm per woning, die iets sterker is gestegen dan de norm uit de marktwaardeberekening.

6. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Algemeen

2024 was voor de volkshuisvesting opnieuw een interessant jaar. De uitdagingen om in Nederland voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben voor mensen met lage inkomens zijn in aantal en omvang verder toegenomen.

Het onderwerp “Solidariteit” heeft een plek gekregen in de sector. Daarnaast zijn alle thema’s die in de maatschappij spelen nadrukkelijk zichtbaar bij woningcorporaties. WSN speelt hierop in, dit blijkt bijvoorbeeld uit de aanpassing van het Koersplan van “Altijd dichtbij” naar “Samen en dichtbij”. Het idee hierachter is dat wonen uit meer bestaat dan enkel goede huizen neerzetten, maar dat de verschillende stakeholders (huurders, gemeente, zorgorganisaties en medewerkers) allemaal bijdragen aan een fijne leefomgeving.

De RvC is positief over de manier waarop WSN weet om te gaan met de uitdagingen. De organisatie slaagt er, samen met de netwerkpartners, opnieuw in om een aanzienlijke hoeveelheid woningen toe te voegen aan het aanbod. Tegelijkertijd zijn er weer stappen gezet in het verder professionaliseren van de interne organisatie. Daarbij wordt de balans gezocht tussen dichtbij en aanspreekbaar zijn en het stroomlijnen van interne processen waarmee aantoonbaar wordt voldaan aan wet- en regelgeving. Medewerkers van WSN weten samen een aantrekkelijke cultuur neer te zetten waardoor vacatures ook goed kunnen worden ingevuld. Er is binnen WSN ruimte om te zoeken naar en te experimenteren met nieuwe woonvormen. Dit is zowel voor (toekomstige) huurders als voor medewerkers interessant. De RvC is verheugd dat de goede prestaties van WSN ook worden bevestigd door externe partijen. WSN scoort als corporatie hoog in de benchmark op het realiseren van de maatschappelijke opgaven. Het vasthouden van deze goede prestaties is de uitdaging naar 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 ook dit jaar weer 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, verbindingsstatuut
- 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 2024 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 directeur-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 2024 bestond de commissie uit mevrouw E.H. Lamers (lid van de RvC per 1 januari/voorzitter van de commissie) en de heer J. Vreeswijk tot 1 juli. Per 15 juli werd de plaats van de heer J. Vreeswijk in de commissie overgenomen door de heer P.G.M. Morsch.

Activiteiten van de commissie in 2024:

- het doen van een voorstel voor de jaarbezoldiging / reiskostenvergoeding van de directeur-bestuurder en de leden van de RvC
- het afspreken van de in- en externe prestatiedoelen (organisatiedoelen en bestuurlijke (ontwikkel-) doelen) met de directeur-bestuurder en het voortgangsoverleg daarover
- het voeren van het jaarlijkse evaluatie-/beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder; hiervoor is door de commissie input gevraagd van de huurdersorganisatie, het Management team en de Ondernemingsraad
- werving en selectie van een nieuw RvC-lid per 15 juli 2024
- het voeren van het gesprek over opzet en de invulling van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC
- het voeren van het zgn. Jaargesprek met de Ondernemingsraad

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 bestond gedurende het gehele jaar uit de heer J.M. de Boer (voorzitter), de heer R. Krol en mevrouw A.D. Wajer.

De Auditcommissie is in 2024 vijfmaal bijeengekomen. De belangrijkste besproken onderwerpen:

- Tertiaal-rapportages
- Investeringsstatuut 2024
- Procuratieregeling 2024
- Controleplan opdracht jaarrekening 2023 (accountant)

- De (financiële) jaarstukken 2023 (zowel van WSN als van Veluwepoort Holding BV) + het Accountantsverslag
- Kaderbrief Begroting 2025
- Begroting 2025 / Meerjarenbegroting 2026-2054 / Treasury jaarplan 2025 / Auditplan 2025
- Management letter 2024
- Audits: proces Jaarrekening 2023 / integratie taken control binnen WSN
- Projecten: 36 app Ooststreeck (voorbereidingsfase) / 6 app Molenweg (haalbaarheidsfase / realisatiefase) / 32 app Doornsteeg (startbesluit) / St Jozef en Kerkplein (investeringsbesluiten) / Beatrixhof (haalbaarheidsfase) / 30 won Bakkerserf (haalbaarheidsfase) / 32 won Doornsteeg (investeringsbesluit)
- Nacalculaties diverse projecten

De bevindingen en aanbevelingen zijn gerapporteerd aan de RvC.

Governancecode woningcorporaties

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

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Op 24 september vond in Almere de jaarlijkse strategiedag met het bestuur van WSN plaats. Gestart werd met het thema “Volkshuisvesting: visie, positie en rol WSN in de samenlevingsopbouw”, ingeleid door de heer Leon Bobbe aan de hand van het zgn. Drijfverenmodel. Dit werd gevolgd door het thema “Solidariteit”, ingeleid door mevrouw Marije Pruis, Fraey. De middag stond in het teken van “Duurzaamheid”. Collega-corporatie de Alliantie presenteerde haar visie op duurzaamheid en materiaaltransitie en bracht samen met de RvC en het bestuur een bezoek aan een houtbouwproject.

De RvC heeft in 2024 besluiten genomen over onder meer:

- Vastgoedprojecten:
 - o faseverslagen Haalbaarheidsfase (Molenweg, Beatrixhof, Bakkerserf)
 - o faseverslag Voorbereidingsfase (Ooststreeck)
 - o faseverslagen Investeringsbesluiten (Het Nieuwe St Jozef, Kerkplein, Doornsteeg)
- Financiële stukken:
 - o (financiële) Jaarstukken 2023 van WSN en de Jaarrekening 2023 Veluwepoort Holding BV
 - o controleplan opdracht jaarrekening 2024
 - o Kaderbrief begroting 2025
 - o Begroting 2025 / de Meerjarenbegroting 2026-2054 / het Treasury Jaarplan 2025 / het Auditplan 2025
- Beleidstukken:
 - o Investeringsstatuut 2024
 - o Huurbeleid 2024-2028
 - o Procuratieregeling 2024
- RvC-zaken:
 - o bezoldiging 2024 RvC en directeur-bestuurder + reiskostenvergoeding woon-werkverkeer en zakelijk
 - o werving / selectie / benoeming van een nieuw RvC-lid (profiel: organisatieontwikkeling en digitalisering) per 15 juli 2024 (incl. vaststellen profiel, proces, keuze voor een extern wervings-/selectiebureau)
- Overige:
 - o Prestatieafspraken -> BOD 2025-2027



Toezicht op stakeholderdialoog

De RvC heeft tijdens de vergaderingen met de directeur-bestuurder kennisgenomen van de inhoud van alle reguliere, bestuurlijke overleggen met relevante stakeholders waaronder de gemeente Nijkerk. Verder is de RvC ook regelmatig aanwezig bij bijeenkomsten waarbij de lokale politiek en andere voor WSN belangrijke stakeholders aanwezig zijn.

Ook dit jaar nam de RvC deel aan een bijeenkomst van de leden van de RvC's van de Foodvalley-regio-corporaties. Deze bijeenkomst vond plaats op 17 oktober en had als overkoepelend thema: "De betekenis van solidariteit in de Foodvalley".

Tot slot hebben de huurderscommissarissen, alsmede de voltallige RvC, in maart 2024 gesproken met de HON over de beleidskeuzes van WSN. Daarnaast hadden de huurderscommissarissen in oktober nog een overleg 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 2023

Op 18 juni 2024 heeft de RvC het jaarverslag 2023 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.

Oprachtgeverschap externe accountant

In 2024 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 het functioneren 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" (de WNT), de "Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting" en de VTW "Adviesregeling Bezoldiging Commissarissen" (per 2023) die gebaseerd is op de daarvoor geldende bindende Beroepsregel bezoldiging commissarissen. De RvC van WSN conformeert zich aan deze normering. De bezoldiging over 2024 is voor de voorzitter vastgesteld op € 20.400. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op maximaal € 13.600 per lid. De honorering past binnen de voornoemde VTW Adviesregeling Bezoldiging Commissarissen. De specificatie van de bezoldiging (conform de WNT) is opgenomen in hoofdstuk 17.

Over de RvC Samenstelling

In 2024 was de RvC van WSN als volgt samengesteld:

Naam (en geboorte- jaar)	Datum benoeming / herbenoeming	Datum aftreden	Functie	Deskundigheid	Beroep
R. Krol (1962)	1-1-2019 1-1-2023	1-1-2027	Lid (op voordracht van HON) <i>lid Auditcommissie</i>	Vastgoed	Ontwikkelings- manager Vastgoed bij Zorggroep Siza
J.A.M. Vreeswijk (1954) (tot 1 juli 2024)	1-9-2016 (sinds 1-12-2018 als voorzitter) 1-9-2020	1-7-2024	Voorzitter <i>lid commissie Mens en Organisatie</i>	HR en volkshuisvesting	Directeur Trifold, Human Capital Advies
A.D. Wajer (1971)	4-10-2019 4-10-2023	4-10-2027	Voorzitter (per 1-7-2024) <i>lid Auditcommissie</i>	Volkshuisvesting en governance	Partner GovernanceQ, bestuursadviseur en interim-manager
J.M. de Boer (1967)	1-1-2023		Vicevoorzitter <i>voorzitter Auditcommissie</i>	Financieel economisch	Partner Greyt en interim finance professional
E.H. Lamers (1967)	1-1-2024		Lid <i>voorzitter commissie Mens en Organisatie</i>	Volkshuisvesting	Voorzitter Raad van Bestuur KION
P.G.M. Morsch (1966) (v.a. 15 juli 2024)	15-7-2024		Lid (op voordracht van HON) <i>lid commissie Mens en Organisatie</i>	Organisatie- ontwikkeling en digitalisering	Onderzoeker Digitale Trans- formatie Open Universiteit en scriptiebegeleider Digitale Trans- formatie Hogeschool Utrecht

De leden van de RvC hebben de volgende nevenfuncties:

Naam	Nevenfuncties
R. Krol	-
J. Vreeswijk (tot 1 juli 2024)	Voorzitter van het bestuur van Stichting Cedeo, Bestuurslid Atletiek- vereniging Nijkerk
A.D. Wajer	Visitor bij Raeflex
J.M. de Boer	Lid van de Raad van Commisarissen Vivare (Arnhem)
E.H. Lamers	Lid Raad van Toezicht Onderwijsgroep Punt Speciaal, AB-lid Branche- vereniging Kinderopvang Plv. lid Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningnet
P.G.M. Morsch (v.a. 15 juli 2024)	Lid Raad van Commissarissen Woongroen (Bilthoven)

Benoemingen

Per 1 januari 2024 is mevrouw E.H. Lamers (profiel: Volkshuisvesting) toegetreden tot de RvC. Per 15 juli 2024 gold dit voor de heer P.G.M. Morsch (profiel: Organisatieontwikkeling en digitalisering).

Per 1 juli trad de heer J. Vreeswijk af als voorzitter van de RvC in verband met het per 1 september 2024 aflopen van zijn achtjarige zittingstermijn. In het kader van zijn afscheid hield de heer Reimar van Meding, architect en directeur KAW, een lezing over een voor WSN interessant, actueel onderwerp:



“Kansen voor de corporatie van de 21^e eeuw”. Mevrouw A.D. Wajer, RvC-lid sinds 4 oktober 2019, is de heer Vreeswijk opgevolgd als voorzitter van de RvC.

De rollen en profielen zijn voor het laatst vastgesteld in 2017. Bij werving van een nieuwe commissaris wordt het profiel aangepast op de op dat moment relevante kenmerken.

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. 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
P.G.M. Morsch	15-7-2024	n.v.t.	15-7-2028	15-7-2032

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 2024 heeft de directeur-bestuurder van WSN de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-norm 2023-2025	Behaald in 2023	Behaald in 2024	Totaal nog te behalen in 2025
M.V. van Baarsen (in dienst per 01-11-2022)	108	38	41	29

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 2024 hebben de toezichthouders van WSN de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-norm 2024	Overschot of tekort in 2023 (= beginstand 2024)	Behaald in 2024	Voldaan aan de norm	= Overschot of tekort in 2024 (= beginstand 2025)
R. Krol	5	+5	6	ja	+5
J.A.M. Vreeswijk (tot 1 juli 2024)	2	+3	2	ja	0
A.D. Wajer	5	+5	24	ja	+5
J.M. de Boer	5	+5	13	ja	+5
E.H. Lamers	5	nvt	6	ja	+1
P.G.M. Morsch (v.a. 15 juli 2024)	2	(+ 5)	1	ja	0

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. De RvC staat elke vergadering expliciet stil bij het thema integriteit om te onderzoeken of er ontwikkelingen zijn die zouden kunnen worden gezien als (de schijn van) belangenverstrengeling.

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

Informatievoorziening

Om zijn 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 2024.

Eigen, strategische agenda RvC

Op 12 november 2024 vond de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC plaats. Deze zelfevaluatie werd begeleid door Karin Broekhuizen en Jolien Slavenburg van “Het geweten van toezicht”. Naast terugkijken werd vooral vooruitgekeken en daarbij specifiek naar de rol en het functioneren van de RvC in relatie tot de teamdynamiek en teameffectiviteit. Bij dit laatste was ook de directeur-bestuurder betrokken. De reden om voor teamdynamiek en teameffectiviteit te kiezen was de relatief nieuwe samenstelling van onze RvC per 1 juli 2024; meer hierover is te vinden onder het kopje “Benoemingen” hiervóór.

We stelden onder meer vast dat er qua kennis, kunde en voorkeursstijlen voldoende diversiteit in de RvC is en dat we ernaar blijven streven om de toegevoegde waarde van de RvC voor de organisatie verder te vergroten. De RvC volgt hiervoor de ontwikkelingen van de projecten en de organisatieontwikkeling en tracht de bestuurder hierin te ondersteunen en dilemma's met elkaar te delen.

Tot slot

Ook in 2024 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, 16-06-2025

Namens de RvC,

A.D. Wajer, voorzitter

J.M. de Boer, vicevoorzitter

R. Krol

E.H. Lamers

P.G.M. Morsch



7. VERKLARING BESTEDING MIDDELEN

Het bestuur van Woningstichting Nijkerk verklaart dat de woningstichting in het boekjaar 2024 geen andere uitgaven heeft verricht dan in het belang van de volkshuisvesting, overeenkomstig artikel 26 van het BTIV.

Nijkerk, 16-06-2025

Michiel van Baarsen,
Directeur-bestuurder



8. JAARREKENING 2024

In het onderdeel jaarrekening zijn de financiële resultaten over 2024 toegelicht.

9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

9.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na resultaatbestemming)

Activa

	31-12-2024	31-12-2023
VASTE ACTIVA		
1 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.077.601	1.226.035
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.077.601	1.226.035
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	677.725.295	609.538.094
2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	21.634.962	1.701.470
2.3 Niet-DAEB in exploitatie	82.246.978	75.861.445
2.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	141.207	0
2.5. Onroerende en roerende zaken VoV	43.735.590	37.953.192
Totaal vastgoedbeleggingen	825.484.032	725.054.201
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	1.236
3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
3.6 Latente belastingvordering vestialening	0	0
3.7 Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	0	0
Totaal financiële vaste activa	1.236	1.236
Totaal vaste activa	826.562.869	726.281.472
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	2.034.055	1.532.501
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	113.288	114.742
5.2 Vordering op groepsmaatschappij	0	0
5.3 Overige vorderingen	17.610	59.445
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.118.101	2.412.500
5.5 Overlopende activa	220.160	323.700
Totaal vorderingen	3.469.160	2.910.387
6. LIQUIDE MIDDELEN		
	0	1.583.563
Totaal vlottende activa	5.503.215	6.026.451
TOTAAL	832.066.083	732.307.922



Passiva

	31-12-2024	31-12-2023
7. EIGEN VERMOGEN		
7.1 Herwaarderingsreserve	474.747.735	422.450.336
7.2 Overige reserves	97.968.312	145.977.062
7.3 Resultaat boekjaar	75.499.623	4.288.649
Totaal eigen vermogen	648.215.672	572.716.048
8. VOORZIENINGEN		
8.1 Voorziening onrendabele top	1.306.867	7.565.260
8.2 Voorziening deelneming	0	0
8.3 Overige voorzieningen	275.045	259.340
8.4 Voorziening latente belastingverplichting	701.547	0
8.5 Voorziening latent opwaarderingspotentieel	0	0
Totaal voorzieningen	2.283.459	7.824.600
9. LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1 Leningen kredietinstellingen	120.696.873	107.119.990
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	38.848.738	34.489.707
9.3 Overige schulden	0	0
Totaal langlopende schulden	159.545.611	141.609.697
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	9.597.580	5.379.510
10.2 Overige schulden	48.026	43.766
10.3 Schulden aan leveranciers	9.209.536	1.641.778
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	1.031.648	1.221.624
10.5 Vennootschapsbelasting	0	0
10.6 Overlopende passiva	2.134.552	1.870.899
Totaal kortlopende schulden	22.021.341	10.157.577
TOTAAL	832.066.083	732.307.922



9.2 WINST- EN VERLIESREKENING 2024 FUNCTIONEEL MODEL (RJ 645)

	2024	2023
Huuropbrengsten	27.754.134	26.589.940
Opbrengsten servicecontracten	1.021.381	1.059.440
Lasten servicecontracten	-1.021.381	-1.059.440
Overheidsbijdragen		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.352.691	-1.424.153
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.837.169	-11.657.017
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.138.655	-1.897.627
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.425.619	11.611.143
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.551.825	7.357.713
Toegerekende organisatiekosten	-186.110	-188.959
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.706.773	-4.969.883
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.658.942	2.198.871
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.979.145	-11.728.746
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	67.177.319	7.469.544
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.423.366	610.031
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	64.621.540	-3.649.171
Opbrengst overige activiteiten	62.862	-75.881
Kosten overige activiteiten	-61.412	-54.297
Netto resultaat overige activiteiten	1.450	-130.178
Overige organisatiekosten	-2.009.909	-1.920.067
Leefbaarheid	-431.876	-276.474
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	100.619	3.026
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.066.899	-2.000.882
Saldo financiële baten en lasten	-1.966.279	-1.997.855
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	76.299.487	5.836.267
Belastingen	-799.864	-1.547.618
Resultaat deelnemingen		
RESULTAAT NA BELASTINGEN	75.499.623	4.288.649
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	0	0
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	75.499.623	4.288.649



9.3 KASSTROOMOVERZICHT GECONSOLIDEERD 2024

	Geconsolideerd	
	2024	2023
Kasstroomoverzicht		
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	27.778.237	26.534.253
Ontvangsten vergoedingen	815.394	676.369
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	48.842	-33.713
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-
Saldo ingaande kasstromen	28.642.473	27.176.909
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	3.187.153	3.103.063
Onderhoudsuitgaven	8.070.091	8.327.504
Overige bedrijfsuitgaven	7.121.334	6.178.891
Betaalde interest	1.735.400	1.579.239
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	56.553	176.766
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	53.408	20.698
Vennootschapsbelasting	1.298.877	2.510.251
Saldo uitgaande kasstromen	21.522.814	21.896.411
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.119.659	5.280.498
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	6.379.054	7.211.872
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	6.379.054	7.211.872
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	30.107.896	13.988.595
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	474.992	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	2.034.464	2.286.600
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	233.264	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	972.885
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	49.163	303.684
Verwerving van materiële vaste activa	32.899.778	17.551.765
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-26.520.724	-10.339.893
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	1.500	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	1.500	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-26.519.224	-10.339.893
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	25.000.000	12.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstroom	25.000.000	12.000.000
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	7.424.900	10.951.227
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	7.424.900	10.951.227
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.575.100	1.048.773
Toename/ afname van geldmiddelen	-1.824.466	-4.010.622
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.583.562	5.594.185
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-240.904	1.583.562
Mutatie van geldmiddelen	-1.824.466	-4.010.623



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 zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd in 2024.

SCHATTINGSWIJZIGINGEN

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijziging:

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft WSN de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend.
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uifasieren van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. Deze schattingswijziging heeft geen impact op het vermogen dan wel resultaat van WSN. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

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 2024 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 geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor verkoop - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verhuurderheffing - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Balans:</u></p> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Uitgaven onderhoud - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed ten dienste van exploitatie - Deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden - Derivaten/novaties <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten - Resultaat deelnemingen <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renteontvangsten en renteuitgaven - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van WSN op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven

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.

De Aw heeft op 14 maart 2025 een definitieve update van het handboek marktwaardering 2024 uitgebracht. De belangrijkste wijzigingen in het handboek komen door de inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur. Deze wet regelt dat het gemoderniseerde woningwaarderingssysteem (WWS) geldt voor middenhuurwoningen tot en met 186 punten. Met ingang van verslagjaar 2024 is bovendien de nieuwe beleidswaarde van toepassing. De verlaging van de overdrachtsbelasting is doorgevoerd en de economische parameters, tabellen en financiële normen zijn geactualiseerd. WSN heeft de marktwaarde van de woningen en parkeergelegenheden in deze jaarrekening herrekend op basis van deze definitieve update van het handboek marktwaardering 2024.

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 nieuwbouwwuitgaven 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 2024 versie maart 2025).

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 2024 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 wooneenheden. De onzelfstandige wooneenheden kennen alleen het doorexploiteerscenario. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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

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

WSN heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Daarbij is rekening gehouden met de update van het handboek die is uitgebracht op 14 maart 2025. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 _{e.v.}
Prijsinflatie	3,8%	3,6%	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	5,9%	6,6%	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging		6,6%	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	4,7%	9,6%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten per vhe:								
- EGW	€ 542,49			(2023: € 509)				
- MGW	€ 532,33			(2023: € 499)				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0781%			(2023: 0,0795%)				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%			(2023: 0,07%)				
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,0%			(2023: 0,0%)				
Huurderving (% van de huursom)	1,0%			(2023: 1,0%)				
Mutatiekans bij doorexploiteren	26,4%, obv 55 vhe			(2023: 14,8%, obv 313 vhe)				
Mutatiekans bij uitponden	6,1%, obv 3.539 vhe			(2023: 5,7%, obv 3.243 vhe)				
Mutatiekans bij totaal bezit	6,3%			(2023: 6,3%)				
Mutatieleegstand gereguleerd	0 maanden			(2023: 0 maanden)				
Mutatieleegstand geliberaliseerd	3 maanden			(2023: 3 maanden)				
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,0%			(2023: 1,0%)				
Gem. disconteringsvoet DAEB	4,17%							
Gem. disconteringsvoet Niet-DAEB	4,17%			(2023: 6,59%)				

	2025	2026	2027	2028 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerde woningen	3,2%	1,4%	0%	0%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde woningen	3,2%	1,4%	0%	0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen in 2024 11,4% van de berekende waarde van de verhuureenheid. Vanaf 01-01-2026 is het percentage 9,0%. Dit is relevant voor de eindwaarde. Hiervan heeft 10,4% betrekking op de overdrachtsbelasting.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 8,91	(2023: € 8,36)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 7,33	(2023: € 6,88)
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 14,89	(2023: € 13,97)
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 12,29	(2023: € 11,53)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	(2023: 3,0%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	(2023: 2,0%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2374%	(2023: 0,2329%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2023: 0,13%)
Gemiddelde disconteringsvoet:	8,76%	(2023: 8,31%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,84	(2023: € 11,11)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 14,89	(2023: € 13,97)
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,5%	(2023: 2,5%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0781%	(2023: 0,0795%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	(2023 0,35%)
Gemiddelde disconteringsvoet:	7,28%	(2023: 7,09%)

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 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie t.b.v. BOG-MOG-ZOG heeft WSN de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit, de marktomstandigheden en/of de omgeving waarbinnen WSN opereert.

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing WSN	Bandbreedte WSN
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisversie	
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisversie	€ 53 - € 215
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	3,85% – 8,6%
Leegwaarde	WOZ-waarde	Conform basisversie	
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisversie	
Disconteringsvoet uitponden/ door exploiteren	Modelmatig vastgesteld	De disconteringsvoet voor uitponden is conform basisversie. De disconteringsvoet door exploiteren is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	4,80% - 10,61%
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 74% 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 2025-2039.
 - b) Het dagelijks onderhoud per eenheid sluit aan bij de werkelijke kosten over 2024 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 ingehuurd 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

	2024	2023
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	DAEB 74% Niet-DAEB 85%	DAEB 69% Niet-DAEB 85%
Onderhoudsnorm	€ 2.673,47	€ 2.496,83
Beheerlasten	€ 899,44	€ 860,79
Discontovoet	4,17%	6,59%

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

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

11.1.6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

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 € 2.000.000,- (2023: € 2.334.000,-). Het betreft vastrentende leningen met een rentepercentage van 7,0% (2023: 7,0%). De resterende looptijd van deze vorderingen bedraagt 8 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 1,87%. 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 incourantheid 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 incourantheid van de voorraden.

11.1.10. Onderhanden projecten

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

11.1.11. Vorderingen

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

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

11.1.12. Effecten (opgenomen onder vlottende activa)

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

11.1.13. Liquide middelen

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

11.2 GRONDSLAGEN PASSIVA

11.2.1 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

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

11.2.2 Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen



geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Overige voorzieningen

Pensioenen

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

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van 31 december 2024 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 130,3% (31 december 2023: 128,8%). Het pensioenfonds dient op 31-12-2024 een dekkingsgraad van tenminste 126,1% 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. De maximale huursomstijging (maximale gemiddelde huurverhoging) per woningcorporatie voor het kalenderjaar 2023 is conform de Nationale Prestatieafspraken van juni 2022 vastgesteld op de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt. Daarbij is uitgegaan van de CAO-loonontwikkeling van 1 december 2022 tot 1 december 2023; die was 5,8%. De maximaal toegestane huurverhoging per gereguleerde woning of overige eenheid bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 5,8%, 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 5,3% (5,8% CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt).

Voor de vrijesectorwoningen is de maximale huurverhoging gelijk aan de laagste van inflatie en loonontwikkeling, vermeerderd met 1%.

De wet bepaalt dat de toegestane huurverhoging in de vrije sector is gekoppeld aan het laagste percentage van de inflatie en de loonontwikkeling. De loonontwikkeling van december 2022 tot december 2023 was 5,8%. De inflatie in die periode was 4,5%. Daarom is de toegestane jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 januari 2024 maximaal (4,5% inflatie + 1 =) 5,5% in de vrije sector.

In lijn met het advies van de overheid, verhoogt WSN de huur met maximaal 5,3%. Toch krijgen niet alle huurders te maken met de maximale huurverhoging. De woningen met de laagste energielabels (E,

F en G) zijn uitgesloten van huurverhoging. Daarnaast hanteerde WSN in 2024 het beleid dat de woningen bij de huurverhoging afgetopt worden op de streefhuur.

Hierdoor kregen 189 huurders dit jaar geen huurverhoging en 637 huurders een lagere huurverhoging dan 5,3%. Per saldo zijn de netto huren per 1 juli 2024 aangepast met 4,35%.

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 blijkende 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

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

31 december 2024

Bankschuld	240.902
Kredietlimiet	2.268.902
Lopende investeringsverplichtingen	24.591.783
Teruggeplaatst bedrag variabele hoofdsomlening	4.000.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2024)	12.784.283



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 2024

MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2024	2023
	Kantoorpand	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde per 01-01	2.925.030	2.789.856
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-1.964.471	-1.832.398
Beginstand per 01-01	960.559	957.458
<i>Mutaties</i>		
Investerings	0	135.174
Afschrijvingen	-133.383	-132.073
<i>Mutatie agv buitengebruik stelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	2.925.030	2.925.030
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-2.097.854	-1.964.471
Eindstand per 31-12	827.176	960.559
	Automatisering	Automatisering
Aanschaffingswaarde per 01-01	1.009.048	907.394
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-879.177	-775.558
Beginstand per 01-01	129.871	131.836
<i>Mutaties</i>	0	0
Investerings	15.855	64.192
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-49.931	-103.619
<i>Mutatie agv buitengebruik stelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	1.024.903	971.586
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-929.108	-879.177
Eindstand per 31-12	95.795	92.409
	Kantoorinvent	Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde per 01-01	190.797	179.927
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-113.391	-103.528
Beginstand per 01-01	77.406	76.399
<i>Mutaties</i>	0	0
Investerings	39.557	48.332
Afschrijvingen	-13.740	-9.864
<i>Mutatie agv buitengebruik stelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	230.354	228.259
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-127.131	-113.392
Eindstand per 31-12	103.223	114.867
	Wagenpark	Wagenpark
Aanschaffingswaarde per 01-01	164.959	159.702
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-106.759	-100.577
Beginstand per 01-01	58.200	59.125
<i>Mutaties</i>	0	0
Investerings	0	5.257
Afschrijvingen	-6.793	-6.182
<i>Mutatie agv buitengebruik stelling</i>	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	164.959	164.959
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-113.552	-106.759
Eindstand per 31-12	51.407	58.200



	2024	2023
	Totaal	Totaal
	onroerende en	onroerende en
	roerende zaken	roerende zaken
	tdv exploitatie	tdv exploitatie
Aanschaffingswaarde per 01-01	4.289.834	4.036.879
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-3.063.798	-2.812.061
Beginstand per 01-01	1.226.036	1.224.818
Mutaties	0	0
Investerings	55.412	252.955
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-203.846	-251.738
Mutatie agv buitengebruikstelling	0	0
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	4.345.246	4.289.834
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-3.267.644	-3.063.799
Eindstand per 31-12	1.077.601	1.226.036

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

VASTGOEDBELEGGINGEN

2.1 en 2.3 Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2024

	2.1 DAEB	2.3 niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde per 01-01-2024	259.502.150	53.516.468	313.018.619
Cumulatieve waardeveranderingen per 01-01-2024	350.035.943	22.344.977	372.380.919
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01-2024	609.538.094	75.861.445	685.399.538
Investerings			
Nieuwbouw	13.090.782	0	13.090.782
Terugkoop	234.806	0	234.806
Samenvoeging en splitsing	0	0	0
Overige investering	3.179.731	38.248	3.217.979
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0	0
Desinvestering			
Sloop	0	0	0
Definitief verkocht	-593.768	-245.407	-839.175
Naar verkoopvoorraad	-285.267	0	-285.267
Samenvoeging	0	0	0
Reguliere desinvestering	0	0	0
Herwaardering	60.841.722	6.803.887	67.645.609
Desinvestering herwaardering	0	0	0
Naar verkoopvoorraad waardevermindering	-1.748.788	0	-1.748.788
Waardeverminderingen	-6.532.016	-211.195	-6.743.211
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Herclassificaties aanschafwaarde	0	0	0
Herclassificaties marktwaarde	0	0	0
Totaal mutaties	68.187.202	6.385.533	74.572.735
Cumulatieve aanschafwaarde per 31-12-2024	275.128.436	53.309.309	328.437.744
Cumulatieve waardeveranderingen per 31-12-2024	402.596.859	28.937.669	431.534.529
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2024	677.725.295	82.246.978	759.972.273



Waardeontwikkeling

WSN past voor de waardering van de onroerende zaken in exploitatie de basis-versie toe voor woningen en parkeergelegenheden. Voor BOG, MOG en ZOG wordt de full-versie toegepast. Deze onroerende zaken in exploitatie zijn getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT-www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 457 miljoen. Van deze beleidswaarde heeft € 17 miljoen betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	Relatief effect
- Streefhuur	€ 50,- hoger	€ 34.673.655	8,34%
- Streefhuur	€ 50,- lager	€ -49.024.332	-11,79%
- Lasten onderhoud	1% - hoger	€ -4.884.359	-1,17%
- Lasten onderhoud	1% - lager	€ 4.884.370	1,17%
- Beheerlasten	€ 100,- hoger	€ -14.442.580	-3,47%
- Beheerlasten	€ 100,- lager	€ 14.442.581	3,47%

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2024	677.725.267	82.246.988
1. Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-129.319.966	-14.295.321
2. Betaalbaarheid (huren)	-159.038.721	-3.493.251
3. Kwaliteit (onderhoud)	-125.272.412	-12.452.141
4. Beheer (beheerkosten)	3.739.043	1.063.557
5. Disconteringsvoet	123.479.763	12.898.497
Subtotaal	-286.412.293	-16.278.659
Beleidswaarde per 31 december 2024	391.312.974	65.968.329

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 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2024

	DAEB 2024	DAEB 2023
Cumulatieve investeringen per 01-01	8.182.554	12.224.441
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01	-6.481.084	-7.905.627
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01</i>	<i>5.162.524</i>	<i>1.440.974</i>
Beginstand per 01-01	<u>1.701.470</u>	<u>4.318.814</u>
<i>Mutaties 2024 - investeringen</i>		
Investeringen/geriefsverbeteringen	38.213.025	14.829.127
Desinvesteringen	0	0
Waardevermindering	-468.290	-632.233
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	-10.417.356	-13.147.020
Splitsing cumulatieve investering tm 2022	0	-5.091.762
<i>Mutaties 2024 - onrendabele investeringen</i>		
Mutaties onrendabele top	-8.576.089	-2.698.555
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	1.182.201	-968.664
Splitsing cumulatieve voorziening tm 2022	0	5.091.762
<i>Mutaties 2024 - voorziening onrendabele investeringen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	4.720.432	6.420.105
Mutaties onrendabele top	-8.576.089	-2.698.555
Cumulatieve investeringen per 31-12	35.509.932	8.182.554
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12	-13.874.972	-6.481.084
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12</i>	<i>1.306.867</i>	<i>5.162.524</i>
Eindstand per 31-12	<u>21.634.962</u>	<u>1.701.470</u>

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling is voor en bedrag van € 475.488 (2023: € 475.488) aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

2.4 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2024

	N-DAEB 2024	N-DAEB 2023
Cumulatieve investeringen per 01-01	0	0
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01	0	0
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Beginstand per 01-01	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Mutaties 2024 - investeringen</i>		
Investeringen/geriefsverbeteringen	475.758	0
Desinvesteringen	0	0
Waardevermindering	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	0	0
Splitsing cumulatieve investering tm 2022	0	0
<i>Mutaties 2024 - onrendabele investeringen</i>		
Mutaties onrendabele top	-334.551	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	0	0
Splitsing cumulatieve voorziening tm 2022	0	0
<i>Mutaties 2024 - voorziening onrendabele investeringen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	334.551	0
Mutaties onrendabele top	-334.551	0
Cumulatieve investeringen per 31-12	475.758	0
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12	-334.551	0
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Eindstand per 31-12	<u>141.207</u>	<u>0</u>



WOZ-waarde

De totale WOZ van het gehele bezit bedraagt € 1.179,3 miljoen (2024: € 1.142,3 miljoen). Peildatum van de WOZ-waarde 2025 is 1 januari 2024.

Koopgarant

Ultimo 2024 zijn er 161 woningen verkocht als koopgarant.

	31-12-2024	31-12-2023
2.5 Onroerende en roerende zaken VoV		
Historische kostprijs	13.852.055	14.340.739
Herwaardering	24.101.137	21.622.975
Beginstand	<u>37.953.192</u>	<u>35.963.715</u>
Herwaardering	6.032.495	2.843.856
Af: Resultaat terugkoop	-17.597	112.421
Af: Terugkoop naar verhuur	-232.500	-752.425
Af: Terugkoop definitief verkocht	0	0
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	0	-214.375
Af: Afkoop claim	0	0
Bij: Nieuwe contracten	0	0
Historische kostprijs	13.844.713	13.852.055
Herwaardering	29.890.877	24.101.137
Eindstand	<u>43.735.590</u>	<u>37.953.192</u>

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2024	31-12-2023
3.1 Andere deelnemingen		
<i>Deelname WoningNet</i>	1.236	1.236
	<u>1.236</u>	<u>1.236</u>
3.6 Latente belastingvorderingen		
Beginsaldo	0	0
Vrijval	0	0
Onttrekking	0	0
Toevoeging	0	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2024	31-12-2023
4. VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.034.055	1.532.501
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
Eindsaldo	<u>2.034.055</u>	<u>1.532.501</u>

Ultimo 2024 bestaat het vastgoed bestemd voor verkoop uit 6 woningen. De verwachting is dat alle woningen in 2025 verkocht worden.

5. VORDERINGEN

5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	188.288	194.742
Voorziening dubieuze debiteuren	-75.000	-80.000
Totaal	113.288	114.742

Huurachterstanden langer dan 12 maanden 31.621 40.624

Vertrokken huurders 45.835 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	80.000	65.000
- ontvangen posten	0	0
- afgeboekte posten	0	0
Bij: toevoeging	-5.000	15.000
Voorziening per 31 december	-75.000	-80.000

5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren	17.610	59.445
Totaal	17.610	59.445

5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

VPB 2016	77.901	171.639
VPB 2017	0	445.543
VPB 2018	93.956	93.957
VPB 2022	0	712.094
VPB 2023	1.014.623	0
Voorlopige aanslag verslagjaar	2.818.798	2.819.258
Berekende vennootschapsbelasting verslagjaar	-889.707	-1.829.991
Te vorderen omzetbelasting	2.530	0
Totaal	3.118.101	2.412.500

5.5 Overlopende activa

Te verrekenen servicekosten	0	0
Subsidie energieprojecten	0	0
Diversen	220.160	323.700
Totaal	220.160	323.700

6. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:

Rabobank - rekening courant*	0	1.583.562
Rabobank - spaarrekening	0	0
Totaal	0	1.583.562

* 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

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening onrendabele top

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Beginsaldo	7.565.260	1.440.974
Dotaties	5.054.983	10.348.807
Onttrekkingen	-11.313.376	-2.698.555
Vrijval	0	-1.525.966
Eindsaldo	<u>1.306.867</u>	<u>7.565.260</u>

Looptijd van de voorziening onrendabele top per ultimo 2024 is korter dan 1 jaar.

8.2 Voorzieningen latente belastingverplichting

Beginsaldo		
Dotatie	0	0
Onttrekking	701.547	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>701.547</u>	<u>0</u>

8.3 Overige voorzieningen

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Beginsaldo	259.340	236.973
Dotatie	42.254	22.367
Onttrekking	-26.549	0
Eindsaldo	<u>275.045</u>	<u>259.340</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>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Beginsaldo	107.119.991	100.565.736
Kortlopend deel	5.379.510	10.709.421
Totaal leningen	<u>112.499.501</u>	<u>111.275.157</u>
Aflossing lopend jaar	-5.379.510	-10.709.435
Nieuwe leningen	25.000.000	10.000.000
Opname lening variabele hoofdsom	-2.000.000	2.000.000
Amortisatie	-66.441	-66.222
Aflossingsverplichting komend jaar	-9.356.678	-5.379.510
	<u>120.696.873</u>	<u>107.119.990</u>

€	<u>31-12-2024</u>	<u>Aflossings-verplichting 2025</u>	<u>Resterende looptijd > 1 jaar</u>	<u>Resterende looptijd > 5 jaar</u>
Schulden aan kredietinstellingen	127.631.717	9.356.678	118.275.039	95.397.429

Agio

Stand per 1 januari 2024	<u>2.488.274</u>
Bij: agio op nieuwe leningen	-
Af: vrijval agio leningen	-66.440
Stand per 31 december 2024	<u>2.421.833</u>

Per 31 december 2024 is agio (€ 1.638.627; restant looptijd 38 jaar) gevormd als gevolg van de Vestia leningruil en door de omzetting van derivaat naar vastrentende lening (€ 783.206; restant looptijd 31 jaar)

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2024 uitstaande leningen bedraagt 1,87% (2023: 1,72%) De gemiddelde looptijd bedraagt 16,3 jaren ultimo 2024 (2023: 13,8).

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 bij WSW geborgde leningen bedraagt per 31 december 2024 € 135,5 miljoen (per 31 december 2023 € 107,4 miljoen).

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden

	31-12-2024	31-12-2023
Beginstand	34.489.707	33.110.260
Waardeverandering bestaande contracten	4.575.764	2.155.398
Af: Resultaat terugkoop	15.768	190.849
Af: Terugkoop naar verhuur	-232.500	-752.425
Af: Terugkoop definitief verkocht	0	0
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	0	-214.375
Af: Afkoop claim	0	0
Bij: Nieuwe contracten	0	0
Eindstand	<u>38.848.738</u>	<u>34.489.707</u>

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2024	31-12-2023
Aflossingsverplichting komend jaar	9.356.678	5.379.510
Kortlopende schulden aan banken	240.902	0
Totaal	<u>9.597.580</u>	<u>5.379.510</u>

10.2 Overige schulden

	<u>48.026</u>	<u>43.766</u>
--	---------------	---------------

10.3 Schulden aan leveranciers

	<u>9.209.536</u>	<u>1.641.778</u>
--	------------------	------------------

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	849.404	1.061.685
Loonheffing	145.596	90.532
Sociale lasten	36.648	65.068
Pensioenpremies	0	4.339
Totaal	<u>1.031.648</u>	<u>1.221.624</u>

10.5 Vennootschapbelasting

Beginstand	0	0
Overboeking van overlopende activa	0	0
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

10.6 Overlopende passiva

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Niet vervallen rente leningen o/g	1.118.403	763.991
Huurders vooruitontvangen huur	356.003	355.439
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	-88.468	81.556
Controle jaarrekening en VPB aangifte	34.758	47.316
Waarborgsommen	19.719	25.034
Overuren/verlofuren tegoed	125.701	130.905
Nagekomen kosten inzake vorig jaar	0	0
Diversen	568.434	466.658
Totaal	<u>2.134.551</u>	<u>1.870.899</u>



NIET UIT BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

	31-12-2024
Aangegane verplichtingen	
Voor het realiseren van nieuwbouw:	
St. Jozef (herstructurering)	19.300
Vernieuwbouw Beatrixhof 1-34 Nijkerk	10.514
28 appartementen Het Spaanse Leger Gebouw F	151.869
26 BeBo woningen Het Spaanse Leger Gebouw H	164.849
252 flexwoningen Spookkamp 2b (Wonen bij Jaap)	14.569.292
Ooststreeck 36 MGW	2.867.579
Molenweg 6 MGW	1.104.899
Ooststreeck 30 MGW, fase 2	5.523.833
Totaal	24.412.134
Voor het uitvoeren van onderhoud	179.649
Totaal aangegane verplichtingen	24.591.783
Waarborgfonds Sociale Woningbouw Obligo	3.860.132

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSN opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 33.145) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 3.860.132 per 31 december 2024. (€ 3.281.099 per 31 december 2023)

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.

Claim SGCN

Veluwepoort Holding B.V. is door de Stichting Gezondheids Centra Nijkerk (SGCN) aansprakelijk gesteld voor een bedrag van circa € 1,25 miljoen i.v.m. het volgens SGCN onvoldoende functioneren van de klimaatinstallaties gedurende (een groot deel van) de huurperiode. Veluwepoort betwist deze aansprakelijkheidsstelling. Om te borgen dat Veluwepoort haar verplichtingen nakomt is een conservatoir derdenbeslag van 1,6 miljoen gelegd op de panden die SGCN van Veluwepoort huurt. Veluwepoort is gedagvaard. De zitting wordt in juli 2025 verwacht.

Verkenning aankoop woningen van De Alliantie

Eind 2024 is WSN door woningcorporatie de Alliantie benaderd om al het vastgoed (circa 550 woningen en beperkt BOG/MOG) van de Alliantie in Hoevelaken (gemeente Nijkerk) over te nemen. De Alliantie heeft momenteel en ook na invoering van de wet versterking regie volkshuisvesting geen mogelijkheden om in de gemeente Nijkerk (provincie Gelderland) te investeren en wil zich volledig uit de gemeente



Nijkerk terugtrekken. WSN heeft na een eerste consultatie van de belangrijkste stakeholders besloten te verkennen of overname van het bezit financieel haalbaar is. Uitgangspunt daarbij is dat overname van het vastgoed het eigen investeringsprogramma niet in de weg staat.

Verkenning verkoop woningen Zeewolde

Eind 2024 heeft WSN contact gezocht met woningcorporatie Woonpalet, gemeente Zeewolde, over de mogelijke verkoop van 18 appartementen. WSN heeft na invoering van de wet versterking regie volkshuisvesting geen mogelijkheden meer om buiten de provincie Gelderland in woningen te investeren en wil zich daarom volledig uit Zeewolde terugtrekken. Woonpalet heeft aangegeven de vraag van WSN serieus te willen onderzoeken.

Procedure onderhoudsvoorziening

Momenteel loopt er een procedure met de Belastingdienst over de onderhoudsvoorziening, waarover de rechter nog een uitspraak moet doen.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Tot en met de datum van het opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan

16 TOELICHTING GECONSOLIDEERDE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2024

Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur

Woningen en woongebouwen
Onroerende goederen, niet zijnde woningen

Af: huurderiving

Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)
Wegens oninbaarheid
Bijdrage huurgewenning

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	26.881.625	25.714.608
	1.318.524	1.322.339
	<u>28.200.149</u>	<u>27.036.947</u>
	-402.312	-396.232
	-41.707	-46.790
	-1.995	-3.984
	<u>-446.014</u>	<u>-447.007</u>
	<u>27.754.134</u>	<u>26.589.940</u>

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

De algemene huurverhoging per 1 juli
Harmonisatie huur bij mutatie
Het in exploitatie komen van nieuwbouw
Het aankopen van vastgoed
Mutaties door verkoop
Leegstand/ oninbaarheid
Terugkopen in de verhuur
Aanpassing huurcontract

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	538.339	181.592
	158.899	145.307
	601.814	338.176
	458	8.727
	-136.308	-89.129
	992	-55.840
	0	16.681
	0	0

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

Gemeente Nijkerk
Gemeente Zeewolde

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	27.624.012	26.462.981
	130.123	126.958

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

Woningen
Bedrijfsonroerend goed
Maatschappelijk vastgoed
Intramuraal zorgvastgoed
Parkeergelegenheid
Overig

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	25.041.921	24.003.690
	1.011.961	1.034.486
	108.483	102.422
	1.839.704	1.704.440
	193.882	186.831
	4.198	5.078
	<u>28.200.149</u>	<u>27.036.947</u>

Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen servicecontracten

Inzake leveringen en diensten
Af: te verrekenen met huurders
Subtotaal

Af: servicecontracten deriving

Wegens leegstand en oninbaar

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	908.102	875.719
	187.009	243.832
	<u>1.095.111</u>	<u>1.119.551</u>
	-73.730	-60.111
	<u>1.021.381</u>	<u>1.059.440</u>
	<u>-1.021.381</u>	<u>-1.059.440</u>

Lasten servicecontracten

Overheidsbijdragen

	0	0
--	---	---

Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Adm. vergoeding servicekosten	28.524	30.464
Beheeractiviteiten	-34.363	-35.242
Overige directe exploitatielasten	0	0
Toegerekende organisatiekosten	-1.346.852	-1.419.375
	<u>-1.352.691</u>	<u>-1.424.154</u>

	2024	2023
Lasten onderhoudsactiviteiten		
<i>Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:</i>		
Reparatieonderhoud	-813.121	-761.690
Mutatieonderhoud	-362.353	-413.403
Contractonderhoud	-839.807	-797.122
Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten	-1.844.330	-1.775.451
	<u>-3.859.611</u>	<u>-3.747.666</u>
<i>Planmatig onderhoud</i>		
Planmatig onderhoud	-6.977.558	-7.909.351
Strategische verbeteringen	0	0
	<u>-10.837.169</u>	<u>-11.657.017</u>

	2024	2023
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	-1.572.649	-1.434.445
Verzekeringen	-199.832	-159.330
Verhuurderheffing	0	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-366.174	-303.852
	<u>-2.138.655</u>	<u>-1.897.627</u>

	2024	2023
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.551.825	7.357.713
Af: kosten verkoop	-90.223	-119.903
Toegerekende organisatiekosten	-95.887	-69.057
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	6.365.715	7.168.754
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.706.773	-4.969.883
	<u>2.658.942</u>	<u>2.198.871</u>

In 2024 zijn er 17 woningen verkocht (2023: 23 woningen).

	2024	2023
Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
<i>Nacalculatorische ORT</i>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.182.201	-968.664
Afwaarderingen	-106.363	-1.937.241
	<u>1.075.838</u>	<u>-2.905.905</u>
<i>Onrendabele top nieuwbouwprojecten:</i>		
Dotaties	-5.054.983	-10.348.807
Terugname	0	1.525.966
	<u>-5.054.983</u>	<u>-8.822.841</u>
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	67.645.609	7.959.484
Overige niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-468.290	-489.940
	<u>67.177.319</u>	<u>7.469.544</u>

	2024	2023
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</i>		
<i>vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeverandering vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde	-4.575.764	-2.155.397
Resultaat terugkoop Verkoop onder Voorwaarden	-17.597	112.421
Resultaat terugkoop verplichting VoV	-15.768	-190.849
Waardeverandering verplichting VoV	6.032.495	2.843.856
	1.423.366	610.031
	2024	2023
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</i>		
<i>vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</i>	0	0
Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	62.862	-75.881
Kosten overige activiteiten	-61.412	-54.297
	1.450	-130.178

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.

	2024	2023
Overige organisatiekosten		
Saneringssteun	0	0
Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)	-23.408	-21.537
Overige directe organisatiekosten	0	0
Kosten RvC	-70.480	-61.736
Kosten externe controle	-167.186	-204.673
Toegerekende organisatiekosten	-1.748.836	-1.632.121
	-2.009.909	-1.920.067
Honorarium accountant:		
- onderzoek van de jaarrekening	-86.896	-82.407
- andere controleopdrachten	0	0
- adviesdiensten op fiscaal terrein	-80.290	-91.688
- andere niet-controlediensten	0	0
	-167.186	-174.095

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 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

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

	2024	2023
Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdragen	-38.181	-50.715
Toegerekende organisatiekosten	-393.695	-225.759
	-431.876	-276.474
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	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente tijdens de bouw	0	0
Rente interne lening	0	0
Rente belastingen	95.732	0
Opbrengsten op overige vorderingen	4.887	3.026
	100.619	3.026
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-2.086.820	-2.006.300
Borgstellingsvergoeding WSW	-23.745	-37.560
Amortisatie extendible lening	0	0
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	43.666	42.978
	-2.066.899	-2.000.882
Belastingen		
Commercieel resultaat	76.299.487	5.836.267
correctie deelneming		
Commercieel resultaat voor VPB	76.299.487	5.836.267
Bij:	-62.162.892	3.801.214
Gemengde kosten	5.600	5.100
Fiscaal geen mutatie overige voorzieningen	17.082	22.367
Fiscaal geen waardeveranderingen en onrendabele top	-64.621.540	3.649.171
Fiscaal geactiveerde rente op mva io	64.881	9.431
Fiscaal correctie onderhoudslasten keukens	31.514	0
Verschil fiscaal/commercieel verkoopresultaat	1.361.536	0
Fiscaal rente in aftrek beperkt	978.035	115.145

	2024	2023
Af:	-63.245	-216.205
Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie	-12.581	-178.202
Fiscaal vrijval leningen o/g	-11.755	-8.842
Fiscaal hogere onderhoudskosten (asbest)	-38.909	-29.161
Extracomptabele correcties	-10.572.157	-2.275.575
Af: Dotatie HIR	-4.081.772	-2.267.927
Af: Milieuinvesteringsaftrek	-6.474.870	0
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15.515	-7.648
Belastbaar bedrag	3.501.193	7.145.701
Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbare winst	3.501.193	7.145.701
Verschuldigde belasting	889.707	1.829.991
Mutatie belastinglatenties:		
OG leningen		
Verrekenbaar verlies		
Extendible lening		
Verkoop		
Afschrijvingspotentieel		
Onderhoudsvoorziening		
Opwaarderingspotentieel		
Vestialening	0	0
Totaal mutatie belastinglatenties	0	0
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-791.390	-282.373
Totaal correctie voorgaande jaren	-791.390	-282.373
Saldo belastinglast	98.317	1.547.618
De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:		
	2024	2023
Laagtarifief	19,0%	19,0%
Winstgrens	200.000	200.000
Hoogtarief	25,8%	25,8%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	-9,1%	-4,8%
Mutaties latenties	0,0%	0,0%
Niet gewaardeerde verschillen	-15,4%	5,8%
Effectief belastingtarief	1,1%	26,5%

In 2024 is er een nieuwe VSO onderhoudsvoorziening gesloten met de Belastingdienst, waardoor er een correctie op de vennootschapsbelasting vorige jaren heeft plaatsgevonden.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2024	2023
Lonen en salarissen	-2.558.348	-2.337.811
Inhuur derden	-923.557	-679.336
Sociale lasten	-410.834	-391.000
Pensioenlasten	-274.161	-290.256
Totaal	-4.166.899	-3.698.403

Gedurende het jaar 2024 had WSN gemiddeld 38,0 werknemers in dienst (2023: 37,5). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 0).

Afschrijvingen

	2024	2023
Kantoorpand	-133.383	-132.073
Automatisering	-49.931	-103.619
Kantoorinvent	-13.740	-9.864
Wagenpark	-6.793	-6.182
Totaal	-203.846	-251.738



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 2024 conform klasse E voor woningcorporaties € 170.000 voor de directeur-bestuurder, € 25.500 voor de voorzitter van de RvC en € 17.000 voor de leden van de RvC.

Naast de hierna vermelde bestuurders zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individuele Wnt-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2024 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 2024	
bedragen x € 1	M.V. van Baarsen
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 tm 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	130.241
Beloningen betaalbaar op termijn	19.795
<i>Subtotaal</i>	<i>150.036</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	150.036
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 2023	
bedragen x € 1	M.V. van Baarsen
Functiegegevens	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/11 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.952
Beloningen betaalbaar op termijn	19.920
<i>Subtotaal</i>	<i>140.872</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000
Bezoldiging	140.872

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024					
bedragen x € 1	J.A.M. Vreeswijk	R. Krol	A.D. Wajer	A.D. Wajer	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Voorzitter	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1-30/06	1/1-31/12	1/1-30/06	1/7-31/12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	10.200	13.600	6.800	10.200	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.680	17.000	8.454	12.819	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	10.200	13.600	6.800	10.200	
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.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering w egens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2023					
bedragen x € 1	J.A.M. Vreeswijk	R. Krol	A.D. Wajer	A.D. Wajer	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12		

Gegevens 2023				
bedragen x € 1	J.A.M. Vreeswijk	R. Krol	A.D. Wajer	A.D. Wajer
Bezoldiging				
Bezoldiging	19.560	13.040	12.695	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300	

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	J.M. de Boer	E.H. Lamers	P.G.M. Morsch
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1-31/12	1/1-31/12	15/7-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.160	11.680	5.840
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.000	17.000	7.896
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	12.160	11.680	5.840
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 2023			
bedragen x € 1	J.M. de Boer	E.H. Lamers	P.G.M. Morsch
Functiegegevens	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-31/12		
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.200		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.300		

Overige rapportageverplichtingen op grond van de Wnt

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 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 31-12-2024

(na resultaatbestemming)

Activa

	31-12-2024	31-12-2023
VASTE ACTIVA		
1 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.077.601	1.226.035
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.077.601	1.226.035
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	677.725.295	609.538.094
2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	21.388.176	1.454.684
2.3 Niet-DAEB in exploitatie	65.277.723	59.104.692
2.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	141.207	0
2.5. Onroerende en roerende zaken VoV	43.735.590	37.953.192
Totaal vastgoedbeleggingen	808.267.991	708.050.662
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	1.236
3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.230.663	13.723.778
3.6 Latente belastingvordering vestialening	0	0
3.7 Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	2.000.000	2.334.000
Totaal financiële vaste activa	16.231.899	16.059.014
Totaal vaste activa	825.577.491	725.335.711
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	2.034.055	1.532.501
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	111.692	117.176
5.2 Vordering op groepsmaatschappij	1.268.515	1.124.662
5.3 Overige vorderingen	17.610	59.445
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.115.571	2.412.500
5.5 Overlopende activa	128.436	215.778
Totaal vorderingen	4.641.824	3.929.561
6. LIQUIDE MIDDELEN		
	0	1.182.402
Totaal vlottende activa	6.675.879	6.644.464
TOTAAL	832.253.370	731.980.175



Passiva

	31-12-2024	31-12-2023
7. EIGEN VERMOGEN		
7.1 Herwaarderingsreserve	473.440.921	421.771.334
7.2 Overige reserves	99.275.127	146.656.064
7.3 Resultaat boekjaar	75.499.623	4.288.650
Totaal eigen vermogen	648.215.671	572.716.048
8. VOORZIENINGEN		
8.1 Voorziening onrendabele top	1.306.867	7.565.260
8.2 Voorziening deelneming	0	0
8.3 Overige voorzieningen	91.560	92.249
8.4 Voorziening latente belastingverplichting	701.547	0
8.5 Voorziening latent opwaarderingspotentieel	0	0
Totaal voorzieningen	2.099.974	7.657.509
9. LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1 Leningen kredietinstellingen	120.696.873	107.119.990
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	38.848.739	34.489.707
9.3 Overige schulden	0	0
Totaal langlopende schulden	159.545.612	141.609.696
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	10.154.200	5.379.510
10.2 Overige schulden	0	0
10.3 Schulden aan leveranciers	9.170.070	1.629.831
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	1.031.648	1.214.072
10.5 Vennootschapsbelasting	0	0
10.6 Overlopende passiva	2.036.194	1.773.509
Totaal kortlopende schulden	22.392.112	9.996.922
TOTAAL	832.253.370	731.980.175



18.2 ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL 2024

	2024	2023
Huuropbrengsten	26.612.373	25.484.684
Opbrengsten servicecontracten	1.016.923	1.055.083
Lasten servicecontracten	-1.016.923	-1.055.083
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.342.772	-1.413.586
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.524.147	-11.356.909
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.921.481	-1.810.764
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.823.973	10.903.426
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.551.825	7.357.713
Toegerekende organisatiekosten	-185.385	-188.433
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.706.773	-4.969.883
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.659.667	2.199.397
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.979.145	-10.135.895
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	66.964.817	6.560.160
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.423.366	610.031
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	64.409.038	-2.965.704
Opbrengst overige activiteiten	62.862	-75.881
Kosten overige activiteiten	-60.948	-53.884
Netto resultaat overige activiteiten	1.914	-129.765
Overige organisatiekosten	-1.996.694	-1.907.632
Leefbaarheid	-428.901	-274.754
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	287.619	213.026
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.066.373	-2.000.407
Saldo financiële baten en lasten	-1.778.753	-1.787.380
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	75.690.244	6.037.587
Belastingen	-697.505	-1.599.558
Resultaat deelnemingen	506.884	-149.379
RESULTAAT NA BELASTINGEN	75.499.623	4.288.650
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	0	0
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	75.499.623	4.288.650



18.3 ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2024

	Enkelvoudig	
	2024	2023
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	26.640.735	25.429.560
Ontvangsten vergoedingen	811.606	670.742
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	48.842	-33.713
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	187.000	210.000
Saldo ingaande kasstromen	27.688.184	26.276.589
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	3.187.153	3.103.063
Onderhoudsuitgaven	7.804.573	8.039.095
Overige bedrijfsuitgaven	6.991.931	6.112.289
Betaalde interest	1.734.874	1.578.763
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	56.553	176.766
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	53.408	20.698
Vennootschapsbelasting	1.298.877	2.510.251
Saldo uitgaande kasstromen	21.127.368	21.540.925
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.560.816	4.735.664
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	6.452.698	7.242.186
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	6.452.698	7.242.186
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	30.107.896	13.988.595
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	474.992	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	2.034.464	2.214.629
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	233.264	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	972.885
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	49.163	303.684
Verwerving van materiële vaste activa	32.899.778	17.479.793
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-26.447.081	-10.237.607
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	334.000	333.000
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-2.760	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	331.240	333.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-26.115.841	-9.904.607
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	25.000.000	12.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstroom	25.000.000	12.000.000
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	7.424.900	10.951.227
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	7.424.900	10.951.227
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.575.100	1.048.773
<i>Toename/ afname van geldmiddelen</i>	-1.979.925	-4.120.170
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.182.403	5.302.573
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-797.522	1.182.403
<i>Mutatie van geldmiddelen</i>	-1.979.925	-4.120.170



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 2024

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Kantoorpand	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde per 01-01	2.925.030	2.789.856
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-1.964.471	-1.832.398
Beginstand per 01-01	960.559	957.458
<i>Mutaties 2024</i>		
Investerings	0	135.174
Afschrijvingen	-133.383	-132.073
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	2.925.030	2.925.030
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-2.097.854	-1.964.471
Eindstand per 31-12	827.176	960.559
	Automatisering	Automatisering
Aanschaffingswaarde per 01-01	1.009.048	907.394
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-879.177	-775.558
Beginstand per 01-01	129.871	131.836
<i>Mutaties 2024</i>		
Investerings	15.855	64.192
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-49.931	-103.619
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	1.024.903	971.586
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-929.108	-879.177
Eindstand per 31-12	95.795	92.409
	Kantoorinvent	Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde per 01-01	190.797	179.927
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-113.391	-103.528
Beginstand per 01-01	77.406	76.399
<i>Mutaties 2024</i>		
Investerings	39.557	48.332
Afschrijvingen	-13.740	-9.864
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	230.354	228.259
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-127.131	-113.392
Eindstand per 31-12	103.223	114.867
	Wagenpark	Wagenpark
Aanschaffingswaarde per 01-01	164.959	159.702
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-106.759	-100.577
Beginstand per 01-01	58.200	59.125
<i>Mutaties 2024</i>		
Investerings	0	5.257
Afschrijvingen	-6.793	-6.182
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	164.959	164.959
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-113.552	-106.759
Eindstand per 31-12	51.407	58.200

	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie
Aanschaffingswaarde per 01-01	4.289.834	4.036.879
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01	-3.063.798	-2.812.061
Beginstand per 01-01	1.226.036	1.224.818
Mutaties 2024		
Investerings	55.412	252.955
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-203.846	-251.738
Mutatie agv buitengebruikstelling		
Aanschaffingswaarde	0	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Aanschaffingswaarde per 31-12	4.345.246	4.289.834
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12	-3.267.644	-3.063.799
Eindstand per 31-12	1.077.601	1.226.036

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

2.1 en 2.3 Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2024

	2.1 DAEB	2.3 niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde per 01-01	259.502.150	34.781.805	294.283.955
Cumulatieve waardeveranderingen per 01-01	350.035.944	24.322.887	374.358.831
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01	609.538.094	59.104.692	668.642.786
Investerings			
Nieuwbouw	13.090.782	0	13.090.782
Terugkoop	234.806	0	234.806
Samenvoeging en splitsing	0	0	0
Overige investeringen	3.179.731	38.248	3.217.979
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0	0
Desinvesteringen			
Sloop	0	0	0
Definitief verkocht	-593.768	-245.407	-839.175
Naar verkoopvoorraad	-285.267	0	-285.267
Samenvoeging	0	0	0
Reguliere desinvesteringen	0	0	0
Herwaardering	60.841.721	6.591.385	67.433.106
Desinvesteringen herwaardering	0	0	0
Naar verkoopvoorraad waardevermindering	-1.748.788	0	-1.748.788
Waardeverminderingen	-6.532.016	-211.195	-6.743.211
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Herclassificaties aanschafwaarde	0	0	0
Herclassificaties marktwaarde	0	0	0
Totaal mutaties	68.187.201	6.173.031	74.360.232
Cumulatieve aanschafwaarde per 31-12	275.128.436	34.574.646	309.703.082
Cumulatieve waardeveranderingen per 31-12	402.596.859	30.703.077	433.299.936
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12	677.725.295	65.277.723	743.003.018



2.2 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2024 (DAEB)

	DAEB 2024	DAEB 2023
Cumulatieve investeringen per 01-01	7.935.768	11.977.655
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01	-6.481.084	-7.905.627
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01</i>	<i>5.162.524</i>	<i>1.440.974</i>
Beginstand per 01-01	1.454.684	4.072.028
<i>Mutaties 2024 - investeringen</i>		
Investeringen/geriefsverbeteringen	38.213.025	14.829.127
Desinvesteringen	0	0
Waardevermindering	-468.290	-632.233
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	-10.417.356	-13.147.020
Splitsing cumulatieve investering tm 2022	0	-5.091.762
<i>Mutaties 2024 - onrendabele investeringen</i>		
Mutaties onrendabele top	-8.576.089	-2.698.555
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	1.182.201	-968.664
Splitsing cumulatieve voorziening tm 2022	0	5.091.762
<i>Mutaties 2024 - voorziening onrendabele investeringen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	4.720.432	6.420.105
Mutaties onrendabele top	-8.576.089	-2.698.555
Cumulatieve investeringen per 31-12	35.263.146	7.935.768
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12	-13.874.972	-6.481.084
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12</i>	<i>1.306.867</i>	<i>5.162.524</i>
Eindstand per 31-12	21.388.176	1.454.684

2.4 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2024 (N-DAEB)

	N-DAEB 2024	N-DAEB 2023
Cumulatieve investeringen per 01-01	0	0
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01	0	0
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Beginstand per 01-01	0	0
<i>Mutaties 2024 - investeringen</i>		
Investeringen/geriefsverbeteringen	475.758	0
Desinvesteringen	0	0
Waardevermindering	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	0	0
Splitsing cumulatieve investering tm 2022	0	0
<i>Mutaties 2024 - onrendabele investeringen</i>		
Mutaties onrendabele top	-334.551	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	0	0
Splitsing cumulatieve voorziening tm 2022	0	0
<i>Mutaties 2024 - voorziening onrendabele investeringen</i>		
Voorziening onrendabele investeringen	334.551	0
Mutaties onrendabele top	-334.551	0
Cumulatieve investeringen per 31-12	475.758	0
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12	-334.551	0
<i>Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Eindstand per 31-12	141.207	0

2.5 Onroerende en roerende zaken VoV

	31-12-2024	31-12-2023
Historische kostprijs	13.852.055	14.340.739
Herwaardering	24.101.137	21.622.975
Beginstand	37.953.192	35.963.715
Waardeverandering bestaande contracten	6.032.495	2.843.856
Af: Resultaat terugkoop	-17.597	112.421
Af: Terugkoop naar verhuur	-232.500	-752.425
Af: Terugkoop definitief verkocht	0	0
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	0	-214.375
Af: Afkoop claim	0	0
Bij: 1e verkopen	0	0
Bij: Doorverkopen VOV	0	0
Historische kostprijs	13.844.713	13.852.055
Herwaardering	29.890.877	24.101.137
Eindstand	43.735.590	37.953.192

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Andere deelnemingen

	31-12-2024	31-12-2023
Deelname WoningNet	1.236	1.236
	1.236	1.236

3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)

	31-12-2024	31-12-2023
Beginsaldo	13.723.778	13.873.158
Mutatie	506.884	-149.379
Eindsaldo	14.230.663	13.723.780

3.6 Latente belastingvorderingen

Beginsaldo	0	0
Vrijval	0	0
Onttrekking	0	0
Toevoeging	0	0
Eindsaldo	0	0

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

Hoofdsom Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	5.000.000	5.000.000
Cumulatieve aflossingen	-2.666.000	-2.333.000
Af: Kortlopende deel aflossing komend boekjaar	-334.000	-333.000
Eindsaldo	2.000.000	2.334.000

Lening u.g. Veluwepoort Holding BV

Rentevoet	7,00%			
looptijd in jaren	8			
€	31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Lening u.g. Veluwepoort Holding BV	2.333.000	333.000	2.000.000	667.000

Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

VLOTTENDE ACTIVA**4. VOORRADEN**

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.034.055	1.532.501
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
Eindsaldo	<u>2.034.055</u>	<u>1.532.501</u>

5. VORDERINGEN**5.1 Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren	186.692	197.176
Voorziening dubieuze debiteuren	-75.000	-80.000
Totaal	<u>111.692</u>	<u>117.176</u>

Huurachterstanden langer dan 12 maanden	31.621	40.624
---	--------	--------

Vertrokken huurders	45.835	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	80.000	65.000
- ontvangen posten		
- afgeboekte posten		
Bij: toevoeging	-5.000	15.000
Voorziening per 31 december	<u>75.000</u>	<u>80.000</u>

5.2 Vordering op groepsmaatschappij

Vorderingen op Veluwepoort Holding B.V.	1.268.515	1.124.662
Totaal	<u>1.268.515</u>	<u>1.124.662</u>

5.3 Overige vorderingen

Overige debiteuren	17.610	59.445
Totaal	<u>17.610</u>	<u>59.445</u>

5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2023</u>
VPB 2016	77.901	171.639
VPB 2017	0	445.543
VPB 2018	93.956	93.957
VPB 2022	0	712.094
VPB 2023	1.014.623	0
VPB Veluwepoort	-102.359	51.941
Voorlopige aanslag verslagjaar	2.818.798	2.819.258
Berekende vennootschapsbelasting verslagjaar	-787.348	-1.881.931
Totaal	<u>3.115.571</u>	<u>2.412.500</u>

5.5 Overlopende activa

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2023</u>
Te verrekenen servicekosten	0	0
Subsidie energieprojecten	0	0
Diversen	128.436	215.778
Totaal	<u>128.436</u>	<u>215.778</u>

6. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:

Rabobank - rekening courant*
Rabobank - spaarrekening
Totaal

<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
0	1.182.402
0	0
<u>0</u>	<u>1.182.402</u>

7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserve **

Herwaarderingsreserve 1-1 MvA
Mutatie door herwaardering
Realisatie verkoop
Herwaarderingsreserve 31-12 MvA

<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
397.670.197	392.128.238
45.879.847	5.541.959
0	0
<u>443.550.044</u>	<u>397.670.197</u>

Herwaarderingsreserve 1-1 VoV
Mutatie door herwaardering
Realisatie verkoop
Herwaarderingsreserve 31-12 VoV

24.101.137	21.622.976
6.032.495	2.843.856
-242.755	-365.695
<u>29.890.877</u>	<u>24.101.137</u>

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

7.2 Overige reserves

Beginsaldo
Mutatie door herwaardering MvA
Realisatie verkoop MvA
Mutatie door herwaardering VoV
Realisatie verkoop VoV
Jaarresultaat vorig jaar
Eindsaldo

146.656.064	150.911.881
-45.879.847	-5.541.959
0	0
-6.032.495	-2.843.856
242.755	365.695
4.288.650	3.764.303
<u>99.275.127</u>	<u>146.656.064</u>

7.3 Resultaat boekjaar

Jaarresultaat

75.499.623	4.288.650
------------	-----------

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 toe te voegen aan de overige reserves.

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening onrendabele top

Beginsaldo
Dotaties
Onttrekkingen
Vrijval
Eindsaldo

<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
7.565.260	1.440.974
5.054.983	10.348.807
-11.313.376	-2.698.555
0	-1.525.966
<u>1.306.867</u>	<u>7.565.260</u>

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

8.2 Voorzieningen latente belastingverplichting

Beginsaldo
Dotatie
Onttrekking
Eindsaldo

0	0
701.547	0
0	0
<u>701.547</u>	<u>0</u>



8.3 Overige voorzieningen	31-12-2024	31-12-2023
<i>Voorziening individueel loopbaanbudget</i>		
Beginsaldo	92.249	88.448
Dotatie	25.860	3.801
Ottrekking	-26.549	0
Eindsaldo	91.560	92.249

9.1 Leningen kredietinstellingen	31-12-2024	31-12-2023
Het verloop van de leningen was als volgt:		
Beginsaldo	107.119.991	100.565.736
Korlopend deel	5.379.510	10.709.421
Totaal leningen	112.499.501	111.275.157
Aflossing lopend jaar	-5.379.510	-10.709.435
Nieuwe leningen	25.000.000	10.000.000
Opname lening variabele hoofdsom	-2.000.000	2.000.000
Amortisatie	-66.441	-66.222
Aflossingsverplichting komend jaar	-9.356.678	-5.379.510
Eindsaldo	120.696.873	107.119.990

€	31-12-2024	Aflossingsverplichting 2025	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan kredietinstellingen	127.631.717	9.356.678	118.275.039	95.397.429

	31-12-2024	31-12-2023
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden		
Beginstand	34.489.707	33.110.260
Waardeverandering bestaande contracten	4.575.764	2.155.398
Af: Resultaat terugkoop	15.768	190.849
Af: Terug in verhuur	-232.500	-752.425
Af: Definitief verkocht	0	0
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	0	-214.375
Bij: Nieuwe contracten	0	0
Eindstand	38.848.739	34.489.707

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2024	31-12-2023
Aflossingsverplichting komend jaar	9.356.678	5.379.510
Kortlopende schulden aan banken	797.522	0
Totaal	10.154.200	5.379.510

10.2 Overige schulden

	0	0
--	---	---

10.3 Schulden aan leveranciers

	9.170.070	1.629.831
--	-----------	-----------

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	849.404	1.054.133
Loonheffing	145.596	90.532
Sociale lasten	36.648	65.068
Pensioenpremies	0	4.339
Totaal	1.031.648	1.214.072

10.5 Vennootschapbelasting

Beginstand
Overboeking van overlopende activa
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren
Totaal

31-12-2024**31-12-2023**

0

0

0

0

0

0

0

0

10.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen o/g
Huurders vooruitontvangen huur
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten
Controle jaarrekening en VPB aangifte
Waarborgsommen
Overuren/verlofuren tegoed
Tussenrekening Leningen OG
Diversen
Totaal

1.118.403

763.991

266.302

263.450

-97.121

76.158

34.758

47.316

19.719

25.034

125.701

130.905

0

0

568.432

466.656

2.036.194

1.773.509



Niet uit balans blijvende verplichtingen

	31-12-2024
Aangegane verplichtingen	
Voor het realiseren van nieuwbouw:	
St. Jozef (herstructurering)	19.300
Vernieuwbouw Beatrixhof 1-34 Nijkerk	10.514
28 appartementen Het Spaanse Leger Gebouw F	151.869
26 BeBo woningen Het Spaanse Leger Gebouw H	164.849
252 flexwoningen Spookkamp 2b (Wonen bij Jaap)	14.569.292
Ooststreeck 36 MGW	2.867.579
Molenweg 6 MGW	1.104.899
Ooststreeck 30 MGW, fase 2	5.523.833
Totaal	24.412.134
Voor het uitvoeren van onderhoud	179.649
Totaal aangegane verplichtingen	24.591.783

Waarborgfonds Sociale Woningbouw Obligo **3.860.132**

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSN opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 33.145) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 3.860.132 per 31 december 2024. (€ 3.281.099 per 31 december 2023)

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 medeaansprakelijk 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 2024

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto huur		
Woningen en woongebouwen	26.796.470	25.627.724
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	211.529	207.983
	<u>27.007.999</u>	<u>25.835.707</u>
Af: huurderiving		
Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)	-351.924	-300.248
Wegens oninbaarheid	-41.707	-46.790
Bijdrage huurgewenning	-1.995	-3.984
	<u>-395.626</u>	<u>-351.023</u>
	<u>26.612.373</u>	<u>25.484.684</u>
De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:		
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Woningen	24.956.766	23.923.284
Bedrijfsonroerend goed	68.945	68.149
Maatschappelijk vastgoed	37.933	37.857
Intramuraal zorgvastgoed	1.839.704	1.704.440
Parkeergelegenheid	100.453	96.899
Overig	4.198	5.078
	<u>27.007.999</u>	<u>25.835.707</u>
Opbrengsten servicecontracten		
Te ontvangen servicecontracten		
Inzake leveringen en diensten	902.742	870.359
Af: te verrekenen met huurders	188.029	244.820
Subtotaal	<u>1.090.771</u>	<u>1.115.179</u>
Af: servicecontracten derving		
Wegens leegstand en oninbaar	-73.848	-60.096
	<u>1.016.923</u>	<u>1.055.083</u>
Lasten servicecontracten		
	<u>-1.016.923</u>	<u>-1.055.083</u>
Overheidsbijdragen		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Adm. vergoeding servicekosten	28.265	30.218
Beheeractiviteiten	-34.363	-35.242
Overige directe exploitatielasten	0	0
Toegerekende organisatiekosten	-1.336.674	-1.408.562
	<u>-1.342.772</u>	<u>-1.413.586</u>



	2024	2023
Lasten onderhoudsactiviteiten		
<i>Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:</i>		
Reparatieonderhoud	-754.832	-712.751
Mutatieonderhoud	-360.890	-413.453
Contractonderhoud	-755.206	-693.808
Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten	-1.830.393	-1.761.925
	-3.701.322	-3.581.937
<i>Planmatig onderhoud</i>		
Planmatig onderhoud	-6.822.826	-7.774.972
Strategische verbeteringen	0	0
	-10.524.147	-11.356.909
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	-1.535.969	-1.400.069
Verzekeringen	-185.248	-143.317
Verhuurderheffing	0	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-200.264	-267.378
	-1.921.481	-1.810.764
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.551.825	7.357.713
Af: kosten verkoop	-90.223	-119.903
Toegerekende organisatiekosten	-95.163	-68.531
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	6.366.440	7.169.280
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.706.773	-4.969.883
	2.659.667	2.199.397
Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
<i>Nacalculatorische ORT</i>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.182.201	-968.664
Afwaarderingen	-106.363	-344.390
	1.075.838	-1.313.054
<i>Onrendabele top nieuwbouwprojecten:</i>		
Dotaties	-5.054.983	-10.348.807
Terugname	0	1.525.966
	-5.054.983	-8.822.841
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	67.433.107	7.050.100
Overige niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-468.290	-489.940
	66.964.817	6.560.160



	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</i>		
Waardeverandering vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde	-4.575.764	-2.155.397
Resultaat terugkoop Verkoop onder Voorwaarden	-17.597	112.421
Resultaat terugkoop verplichting VoV	-15.768	-190.849
Waardeverandering verplichting VoV	6.032.495	2.843.856
	<u>1.423.366</u>	<u>610.031</u>
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</i>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	62.862	-75.881
Kosten overige activiteiten	-60.948	-53.884
	<u>1.914</u>	<u>-129.765</u>
Overige organisatiekosten		
Saneringssteun	0	0
Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)	-23.408	-21.537
Overige directe organisatiekosten	0	0
Kosten RvC	-70.480	-61.736
Kosten externe controle	-167.186	-204.673
Toegerekende organisatiekosten	-1.735.620	-1.619.686
	<u>-1.996.694</u>	<u>-1.907.632</u>
Honorarium accountant:		
- onderzoek van de jaarrekening	-86.896	-82.407
- andere controleopdrachten	0	0
- adviesdiensten op fiscaal terrein	-80.290	-91.688
- andere niet-controlediensten	0	0
	<u>-167.186</u>	<u>-174.095</u>
Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdragen	-38.181	-50.715
Toegerekende organisatiekosten	-390.720	-224.039
	<u>-428.901</u>	<u>-274.754</u>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen		
Waardeverandering embedded derivaat	<u>0</u>	<u>0</u>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente tijdens de bouw	0	0
Rente interne lening	187.000	210.000
Rente belastingen	95.732	0
Opbrengsten op overige vorderingen	4.887	3.026
	<u>287.619</u>	<u>213.026</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rente leningen kredietinstellingen	-2.086.820	-2.006.300
Borgstellingsvergoeding WSW	-23.745	-37.560
Amortisatie extendible lening	0	0
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	44.192	43.453
	<u>-2.066.373</u>	<u>-2.000.407</u>

Belastingen

Commercieel resultaat	75.690.244	6.037.587
<i>correctie deelneming</i>		
Commercieel resultaat voor VPB	75.690.244	6.037.587

Bij:

Gemengde kosten	5.600	5.100
Fiscaal geen mutatie overige voorzieningen	17.082	22.367
Fiscaal geen waardeveranderingen en onrendabele top	-64.409.037	3.649.171
Fiscaal geactiveerde rente op mva io	64.881	9.431
Fiscaal correctie onderhoudslasten keukens	31.514	0
Verschil fiscaal/commercieel verkoopresultaat	1.361.536	0
Fiscaal rente in aftrek beperkt	978.035	115.145

Af:

Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie	-12.581	-178.202
Fiscaal vrijval leningen o/g	-11.755	-8.842
Fiscaal hogere onderhoudskosten (asbest)	-38.909	-29.161

Extracomptabele correcties

Af: Dotatie HIR	-4.081.772	-2.267.927
Af: Milieuinvesteringsaftrek	-6.474.870	0
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15.515	-7.648

Belastbaar bedrag

Te verrekenen verliezen	0	0
-------------------------	---	---

Belastbare winst

Verschuldigde belasting	787.348	1.881.931
-------------------------	---------	-----------

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Mutatie belastinglatenties:		
OG leningen	0	0
Verrekenbaar verlies	0	0
Extendible lening	0	0
Verkoop	0	0
Afschrijvingspotentieel	0	0
Onderhoudsvoorziening	701.547	0
Opwaarderingspotentieel	0	0
Vestialening	0	0
Totaal mutatie belastinglatenties	<u>701.547</u>	<u>0</u>
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-791.390	-282.373
Totaal correctie voorgaande jaren	<u>-791.390</u>	<u>-282.373</u>
Saldo belastinglast	<u>697.505</u>	<u>1.599.558</u>

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Laagtarif	19,0%	19,0%
Winstgrens	200.000	200.000
Hoogtarief	25,8%	25,8%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	-9,6%	-4,7%
Mutaties latenties	0,0%	0,0%
Niet gewaardeerde verschillen	-16,1%	5,6%
Effectief belastingtarief	<u>0,0%</u>	<u>26,5%</u>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lonen en salarissen	-2.558.348	-2.337.811
Inhuur derden	-923.557	-679.336
Sociale lasten	-410.834	-391.000
Pensioenlasten	-274.161	-290.256
Totaal	<u>-4.166.899</u>	<u>-3.698.403</u>



20 SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2024

20.1 GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb 2024	Daeb 2023	Niet-Daeb 2024	Niet-Daeb 2023
VASTE ACTIVA				
I Immateriële vaste activa				
1. Bouwclaims	-	-	-	-
2. Goodwill	-	-	-	-
3. Overige immateriële vaste activa	-	-	-	-
Totaal van immateriële vaste activa	-	-	-	-
II Vastgoedbeleggingen				
1. DAEB vastgoed in exploitatie	677.725.295	609.538.094	-	-
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	65.277.723	59.104.692
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.397.136	18.695.904	22.338.454	19.257.288
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	21.388.176	1.454.684	141.207	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	720.510.607	629.688.682	87.757.384	78.361.980
III Materiele Vaste Activa				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.077.601	1.226.035	-	-
Totaal van materiele vaste activa	1.077.601	1.226.035	-	-
IV Financiële vaste activa				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	86.025.868	77.891.372	14.230.663	13.723.778
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.524.000	4.861.000	2.000.000	2.334.000
3. Andere deelnemingen	-	-	1.236	1.236
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-
6. Leningen u/g	-	-	-	-
7. Overige effecten	-	-	-	-
8. Overige vorderingen	-	-	-	-
Totaal van financiële vaste activa	89.549.868	82.752.372	16.231.899	16.059.014
Som der vaste activa	811.138.076	713.667.089	103.989.283	94.420.994
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.034.055	1.532.501	-	-
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-
3. Overige voorraden	-	-	-	-
Totaal voorraden	2.034.055	1.532.501	-	-
II Onderhanden projecten	-	-	-	-
III Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	111.692	117.176	-	-
2. Overheid	-	-	-	-
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	411.078	267.225	857.437	857.437
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.115.571	2.412.500	-	-
7. Overige vorderingen	17.610	59.445	-	-
8. Overlopende activa	128.436	215.778	-	-
Totaal van vorderingen	3.784.387	3.072.124	857.437	857.437
IV Effecten	-	-	-	-
V Liquide middelen				
	-4.997.790	-4.103.475	4.997.790	5.285.878
	-4.997.790	-4.103.475	4.997.790	5.285.878
Totaal van vlottende activa	820.652	501.150	5.855.227	6.143.315
Totaal van activa	811.958.728	714.168.239	109.844.509	100.564.309



PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb 2024	Daeb 2023	Niet-Daeb 2024	Niet-Daeb 2023
C. EIGEN VERMOGEN				
1. Herwaarderingsreserves	447.602.550	421.771.334	34.149.546	34.149.546
2. Wettelijke en statutaire reserves	-	-	-	-
3. Overige reserves	125.113.498	146.656.064	43.741.826	41.917.580
4. Resultaat van het boekjaar	75.499.623	4.288.650	8.134.497	1.824.246
Totaal van eigen vermogen	648.215.671	572.716.048	86.025.868	77.891.372
D. EGALISATIEREKENING				
	-	-	-	-
E. VOORZIENINGEN				
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.306.867	7.565.260	-	-
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	701.547	-	-	-
3. Overige voorzieningen	91.560	92.249	-	-
Totaal van voorzieningen	2.099.974	7.657.509	-	-
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden aan overheid	-	-	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	120.696.873	107.119.990	-	-
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	3.524.000	4.861.000
4. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgen	-	-	-	-
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaar	18.554.098	16.677.770	20.294.641	17.811.937
6. Overige schulden	-	-	-	-
Totaal van langlopende schulden	139.250.971	123.797.760	23.818.641	22.672.937
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden aan overheid	-	-	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	10.154.200	5.379.510	-	-
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.170.070	1.629.831	-	-
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-
5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgen	-	-	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekering	1.031.648	1.214.072	-	-
7. Schulden ter zake van pensioenen	-	-	-	-
8. Overige schulden	-	-	-	-
9. Overlopende passiva	2.036.194	1.773.509	-	-
Totaal van kortlopende schulden	22.392.112	9.996.922	-	-
Totaal van Passiva	811.958.728	714.168.239	109.844.509	100.564.309



20.2 GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING 2024

WINST- EN VERLIESREKENING

	Daeb 2024	Daeb 2023	Niet-Daeb 2024	Niet-Daeb 2023
Huuropbrengsten	24.107.589	23.070.355	2.504.784	2.414.329
Opbrengsten servicecontracten	976.238	1.017.352	40.685	37.731
Lasten servicecontracten	-976.238	-1.017.352	-40.685	-37.731
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.208.494	-1.272.227	-134.277	-141.359
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.821.367	-9.684.061	-1.702.781	-1.672.848
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.729.333	-1.629.687	-192.148	-181.076
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	12.348.395	10.484.380	475.578	419.046
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.398.575	6.603.213	1.153.250	754.500
Toegerekende organisatiekosten	-152.754	-169.110	-32.631	-19.323
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.938.077	-4.380.416	-768.696	-589.467
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.307.744	2.053.687	351.923	145.710
Overige w waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.979.145	-10.135.895	0	0
Niet-gerealiseerde w waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.373.432	5.117.354	6.591.385	1.442.806
Niet-gerealiseerde w waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorw aarde	824.904	272.122	598.462	337.909
Niet-gerealiseerde w waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57.219.191	-4.746.419	7.189.847	1.780.715
Opbrengst overige activiteiten	62.371	-76.206	491	325
Kosten overige activiteiten	-60.948	-53.884	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	1.423	-130.090	491	325
Overige organisatiekosten	-1.994.947	-1.906.024	-1.747	-1.608
Kosten omtrent leefbaarheid	-427.271	-272.421	-1.630	-2.333
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	603.619	420.335	0	195.692
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.065.274	-1.999.440	-317.099	-403.966
Saldo financiële baten en lasten	-1.461.655	-1.579.105	-317.099	-208.275
Totaal van resultaat voor belastingen	67.992.881	3.904.007	7.697.363	2.133.581
Belastingen	-627.755	-1.439.603	-69.751	-159.956
Resultaat uit deelnemingen	8.134.497	1.824.246	506.884	-149.379
Totaal van resultaat na belastingen	75.499.623	4.288.650	8.134.497	1.824.246
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	0	0	0	0
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	75.499.623	4.288.650	8.134.497	1.824.246



20.3 GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT 2024

	DAEB 2024	DAEB 2023	N-DAEB 2024	N-DAEB 2023
Kasstroomoverzicht				
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	23.976.662	22.886.604	2.664.074	2.542.956
Ontvangsten vergoedingen	730.446	603.668	81.161	67.074
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	43.958	-30.342	4.884	-3.371
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	316.000	403.000	187.000	210.000
Saldo ingaande kasstromen	25.067.065	23.862.930	2.937.118	2.816.659
Erfpacht	-	-	-	-
Betalingen aan werknemers	2.868.437	2.792.756	318.715	310.306
Onderhoudsuitgaven	7.024.116	7.235.186	780.457	803.910
Overige bedrijfsuitgaven	6.292.738	5.501.060	699.193	611.229
Betaalde interest	1.734.874	1.578.763	316.000	403.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	50.897	159.089	5.655	17.677
Verhuurdersheffing	-	-	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	48.067	18.629	5.341	2.070
Vennootschapsbelasting	1.168.989	2.259.226	129.888	251.025
Saldo uitgaande kasstromen	19.188.118	19.544.709	2.255.249	2.399.216
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.878.947	4.318.221	681.869	417.443
Investeringsactiviteiten				
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	5.299.448	6.945.607	1.153.250	296.579
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	5.299.448	6.945.607	1.153.250	296.579
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	30.107.896	13.988.595	-	-
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	474.992	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	1.831.017	1.993.166	203.446	221.463
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	209.938	-	23.326	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	216.916	-	755.969
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-	-	-
Investeringen overig	44.247	273.316	4.916	30.368
Vererving van materiële vaste activa	32.193.097	16.471.993	706.681	1.007.800
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-26.893.649	-9.526.386	446.569	-711.221
Financiële vaste activa - ingaande kasstroom				
Ontvangsten verbindingen	1.337.000	1.337.000	334.000	333.000
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-2.484	-	-276	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	1.334.516	1.337.000	333.724	333.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-25.559.133	-8.189.386	780.293	-378.221
Financieringsactiviteiten				
Ingaande kasstroom				
Nieuwe te borgen leningen	25.000.000	12.000.000	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstroom	25.000.000	12.000.000	-	-
Uitgaande kasstroom				
Aflossing geborgde leningen	7.424.900	10.951.227	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	1.337.000	1.337.000
Saldo uitgaande kasstroom	7.424.900	10.951.227	1.337.000	1.337.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.575.100	1.048.773	-1.337.000	-1.337.000
Toename/ afname van geldmiddelen	-2.105.087	-2.822.392	125.162	-1.297.779
Wijziging kortgeld				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-4.103.475	-1.281.084	5.285.878	6.583.657
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-6.208.562	-4.103.475	5.411.040	5.285.878
Mutatie van geldmiddelen	-2.105.087	-2.822.392	125.162	-1.297.779



21 ONDERTEKENING

Nijkerk 16-06-2025

Directie

M.V. van Baarsen

Raad van commissarissen

A.D. Wajer, voorzitter

J.M. de Boer, vicevoorzitter

R. Krol

E.H. Lamers

P.G.M. Morsch



22 OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring

23 BIJLAGEN

23.1 BIJLAGE 1: INKOMENSAFHANKELIJKE TOEWIJZING GEREGLAARDE 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	39	43	1
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	5	6	28
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	1	10	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	7
Totaal	45	59	36

Toewijzingen tweepersoonshuishoudens	≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	1	20	1
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	2	7
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	1	6	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	2	5
Totaal	2	30	13

Toewijzingen drie- en meerpersoonshuishoudens	≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens en ≤ hoogste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	17	1
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	5
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	0	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	1
Totaal	0	17	7

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
EGW	Eengezinswoning
ERP	Enterprise Resource Planning
EPA	Energie Prestatie Advies
FTE	Full Time Equivalent (eenheid van werktijd)
GWV	Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken
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 BelastingF
P&O	Personeel en Organisatie
PE	Permanente Educatie
RTIV	Regeling Toegelaten Instellingen VolkshuisvestingFEPA
RvC	Raad van Commissarissen
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