



Jaarstukken 2018

Woningstichting Nijkerk

Jaarstukken 2018

WONINGSTICHTING NIJKERK

Nijkerk, 11 juli 2019

Algemene gegevens Woningstichting Nijkerk

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

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

Werkgebied: Woningmarktregio Amersfoort, Noord-Veluwe en Zeewolde

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

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

Voorwoord

2018 was weer een bijzonder jaar, waarin we ontzettend veel hebben bereikt. Zo bestond WSN 65 jaar; zijn we gaan werken met nieuwe functies in een vernieuwde organisatie; hebben we ruim 140 nieuwe woningen toegevoegd aan onze voorraad; zijn 28 opstapwoningen (tiny houses) met een tijdelijk huurcontract in gebruik genomen; zijn een nieuw ondernemingsplan en SVB opgesteld; fuseerden we met Stichting De Goede Woning Nijkerkerveen en hebben we onze strategie verder uitgerold. Deze opsomming is niet uitputtend, maar laat wel goed zien waar we zoal mee bezig waren.

Maatschappelijk

Voor spoedzoekers die voor de duur van twee tot vijf jaar woonruimte zoeken, leverden we op Spookkamp 28 'tiny houses' (opstapwoningen) op. De inschrijvingen voor deze woningen waren overweldigend. Dit betekent dat dit product een goed aanbod is voor de doelgroep die tussen de wal en het schip valt. De interesse in deze woonvorm bleek niet alleen uit de inschrijving van potentiële bewoners: vanuit diverse kanten toonden partijen interesse in het bezichtigen van de woningen en het proces om tot de realisatie ervan te komen. Interesse liep uiteen van collega-corporaties, gemeenten, onderwijsinstellingen, ontwikkelaars, inwoners van Nijkerk en vooral heel veel media. Het is best bijzonder dat dit project op tv het NOS-journaal en 'Een Vandaag' heeft gehaald en ook op de voorpagina van de Volkskrant heeft gestaan.

Dicht bij de klant

Wij willen er op de eerste plaats zijn voor onze huurders en daarom vinden wij hun tevredenheid over ons van groot belang. Wij meten de tevredenheid over onze dienstverlening met de KWH. Wij zijn trots dat we het keer op keer goed doen in de eindscore van de huurder.

Het is onze huurder die ons bracht tot de start van het uitrollen van een nieuwe strategie in 2017. Thuis is een plek waar je je veilig en geborgen voelt en waar je op jouw manier invulling geeft aan je eigen leven. We voorzien daarmee in een hele wezenlijke behoefte. Wat onze dienstverlening bijzonder maakt, is dat we je helpen totdat je je geholpen voelt. We zijn er voor iedereen met een krappe beurs die afhankelijk is van een sociale huurwoning in de gemeente Nijkerk, ongeacht leeftijd, huishoudensamenstelling, herkomst of persoonlijke woonsituatie. We bieden een hybride dienstverleningsconcept: online voor de mensen die zelfredzaam zijn en persoonlijk voor de mensen die dat nodig hebben. Vlak na de zomer is het eerste onderdeel van onze online dienstverlening beschikbaar gesteld voor de huurders. Zij kunnen nu 24 uur per dag online een reparatieverzoek indienen en meteen inplannen. In de verdere uitrol in 2019 wordt ook de mogelijkheid geboden om digitaal de huur op te zeggen, of documenten in te zien. Ons hybride model zegt het al: uiteraard kan de huurder ook persoonlijk bij ons langskomen met al zijn vragen. Behalve de uitrol van online hebben we ook ons nieuwe magazine Dichtbij uitgebracht conform de nieuwe huisstijl. Hierop hebben we positieve reacties ontvangen. In 2019 evalueren we of het blad voldoende aansluit bij de wensen van de huurder.

Beleid, wet- en regelgeving

Het afgelopen jaar waren er wederom diverse wijzigingen in de regelgeving die op WSN van invloed waren. Dit is het eerste volledige jaar waarin de administratieve en deels juridische splitsing tussen DAEB en niet-DAEB bezit wordt toegepast. Onze voorbereiding op de effectivering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) maakte dat wij onszelf tijdig compliant aan deze regelgeving zagen. Uiteraard is er ook dit jaar weer een BOD uitgebracht aan de gemeente Nijkerk en zijn daaruit prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente Nijkerk en WSN. We hebben ons nieuwe ondernemingsplan opgesteld voor de periode 2018 tot en met 2022. De realisatie van de fusie met De Goede Woning Nijkerkerveen en de verduurzamingsopgave was mede aanleiding voor vernieuwing van het Strategisch Voorraadbeleid (SVB). Hierbij zijn de laatste ontwikkelingen op het gebied van de fusie en de afgewezen ontheffing voor de Alliantie in de gemeente Nijkerk meegenomen. In 2019 zullen we ons voorraadbeleid in verdere details uitwerken om te komen tot plannen op complexniveau. In het najaar van 2018 introduceerde de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) het gezamenlijk beoordelingskader van een nieuwe waardering op

'beleidswaarde'. Deze nieuwe waarderingsmethode erkent dat de in de jaarrekening gehanteerde marktwaarde van het bezit niet representatief is voor de bedrijfsdoeleinden van een corporatie, en rekent hiervoor met een aantal afslagen van de waardering op marktwaarde. De beleidswaarde is daarnaast richting de toezichthouders Aw en WSW bepalend in de berekening van de investeringscapaciteit. De toezichthouders betitelen 2019 als een 'tussenjaar', waarin zij de werking van deze nieuwe waarde onderzoeken. Voor WSN leidt de introductie van de beleidswaarde in de begroting tot een afname van de investeringscapaciteit. De bevindingen uit het onderzoek van Aw en WSW moeten uitwijzen wat de impact van de definitieve uitwerking van deze waarderingsmethode is.

Nieuwbouw en onderhoud

WSN blikt positief terug op 2018. Het afgelopen jaar hebben we maar liefst 142 nieuwe huurwoningen opgeleverd in Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken. Het aantal verhuurwoningen komt daarmee op ruim 3.500. Dat is bijna een kwart van alle woningen in de gemeente Nijkerk. Het feit blijft dat de vraag naar betaalbare huurwoningen groter is dan het aanbod. In 2019 zet WSN zich daarom weer voor 100% in om mensen die een thuis zoeken een goed huis te bieden. In dit jaar zullen er minder opleveringen zijn, wel wordt gestart met de voorbereiding van meer dan 100 woningen in 2020.

Bedrijfsvoering

De resultaten komen uit op € 51,4 miljoen voor belasting en € 49,8 miljoen netto resultaat. Het resultaat voor belasting is hoger dan de begroting. Het netto resultaat is aanzienlijk hoger dan de begroting van € 5,4 miljoen. Deze afwijking wordt veroorzaakt door een aantal oorzaken, namelijk:

- de marktwaarde valt fors hoger uit, € 35 miljoen hoger dan de begroting;
- de onrendabele top nieuwbouw is € 7 miljoen minder negatief dan begroot;
- de belastingen vallen lager uit dan begroot door de vrijval van een tweetal latenties (€1,2 mln lager dan begroot)

In de Aedes benchmark zijn de kosten van de bedrijfsvoering licht gedaald van € 799,- p/vhe in 2016 naar € 785,- p/vhe in 2017. Dit is in lijn met de verwachting van door WSN gemaakte keuzes in de bedrijfsvoering. Evenals vorig jaar scoren wij nu net een score B.

Samenwerking

In het verslagjaar vonden overleggen met diverse stakeholders plaats. Ter voorbereiding op ons nieuwe ondernemingsplan voerde ik individuele gesprekken met onze belangrijkste stakeholders. Tijdens deze gesprekken heb ik geluisterd naar de onderwerpen en wensen die ik kan meenemen voor het plan. Met de gemeente Nijkerk spraken we meerdere keren, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau. Omdat er een nieuw college is gekomen na de verkiezingen en een nieuwe beleidsambtenaar op Volkshuisvesting, hebben we extra in deze relatie geïnvesteerd. Daarnaast heeft WSN deelgenomen in drie dialooggroepen van de gemeente. We zaten regelmatig met de HuurdersOrganisatie Nijkerk om tafel. Na de enthousiaste ontvangst in 2017 hebben we wederom een strategiedag georganiseerd met de HO. Voor de begroting 2019 zaten we ook met hen om tafel. Voor de viering van ons 65 jarig-jubileum in oktober hebben wij al onze stakeholders uitgenodigd. Met de Brandweer Gelderland-Midden heeft WSN een intentieovereenkomst getekend. Hierin werken we samen om woongebouwen nog brandveiliger te maken.

Samen met een groep professionals hebben twee bijeenkomsten georganiseerd om goed in beeld te krijgen wat de behoefte in Nijkerk is voor een nieuwe invulling is van huize St. Jozef. Tot slot was er de jaarlijkse bijeenkomst met de uitvoerende bedrijven.

In ons samenwerkingsverband met de corporaties uit Barneveld, Leusden en Woudenberg zag Barneveld zich strategisch genoodzaakt een samenwerking in haar eigen woningmarktregio aan te gaan, in Food Valley verband. Daarnaast heeft onze partner uit Woudenberg zich uitgesproken uit strategisch oogpunt te willen fuseren. Daarbij maakte zij begin 2019 kenbaar voornemens te zijn dit met Omnia Wonen te doen. Samen met de overgebleven samenwerkingspartner Woningstichting Leusden hebben wij uitgesproken de samenwerking te willen voortzetten en op zoek te gaan naar nieuwe partners die ons kunnen versterken in de samenwerking. Wij zijn er van overtuigd dat deze samenwerking bijdraagt aan de ontwikkeling van kennis en bij het komen tot beslissingen.

Vooruitblik

In de maatschappij zien wij een groeiende groep van mensen die het moeilijk heeft om het hoofd boven water te houden. Met onze klantvisie anticiperen wij hierop. Door ons zo te organiseren dat 'zelfredzame groepen' minder tijd van de interne organisatie vragen, kunnen wij meer tijd vrijmaken voor de groeiende groep met behoefte aan ondersteuning. Demografisch verwachten wij dat, door de dalende omvang van huishoudens, de woonbehoefte de komende jaren zal verschuiven naar kleinere woningen. Wij zien de vraag naar woonruimte explosief stijgen. In onze nieuwbouw willen wij zoveel mogelijk anticiperen op deze veranderende maatschappelijke behoefte.

Onze financiële prognoses voor de komende jaren zien er goed uit. Ik maak me wel zorgen over de waardebeoordeling van de beleidswaarde. De beleidswaarde is als norm nog aan verandering onderhevig, dit maakt dat het sturen hierop lastig is. Tevens is de beleidswaarde een afgeleide van de marktwaarde. Als het in Nederland in de toekomst economisch minder goed gaat, kan het zijn dat zonder dat iets wijzigt in de bedrijfsvoering we als WSN de norm van de LTV van 75% gaan overschrijden.

We hebben de komende jaren een woningproductie die ongeveer het dubbele is van de afgelopen jaren. Tot 2023 verwachten wij meer dan 400 nieuwbouwwoningen toe te voegen. Het merendeel in de uitbreidingslocaties van Doornsteeg. Daarnaast positioneren wij ons duidelijker in Hoevelaken en Nijkerkerveen. Door deze toevoegingen en de fusie met De Goede Woning uit Nijkerkerveen, verwachten wij dat we eind 2024 ruim 4.000 huurwoningen bezitten. Hiervoor verwachten wij een toename van leningen. Dit kan WSN opbrengen.

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

Nijkerk, 11 juli 2019

Peter Toonen,
directeur-bestuurder

Inhoud

JAARVERSLAG	7
I. ALGEMEEN	7
I. 1. ALGEMENE BESCHOUWINGEN.....	7
I. 2. BESTUURSBSLUITEN	15
II. ORGANISATIE	16
II. 1. ORGANOGRAM VAN DE ORGANISATIE.....	16
II. 2. HET BESTUUR	16
II. 3. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	16
II. 4. DE WERKORGANISATIE.....	17
II. 5. RELATIES MET ANDERE RECHTSPERSONEN.....	19
II. 6. EXTERNE CONTACTEN	19
III. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	20
III. 1. WERKZAAM ZIJN IN HET BELANG VAN DE VOLKSHUISVESTING	20
III. 2. HUISVESTING PRIMAIRE DOELGROEP.....	22
III. 3. TECHNISCHE STAAT VAN DE WONINGVOORRAAD.....	27
III. 4. BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BEHEER EN BELEID	28
III. 5. LEEFBAARHEID	30
III. 6. WONEN, WELZIJN EN ZORG	30
III. 7. FINANCIËEL/ECONOMISCH BELEID	31
VERKLARING BESTEDING MIDDELEN	36
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	37
GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	51
BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING PER 31 DECEMBER 2018.....	51
WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL (RJ 645).....	52
KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE.....	54
WAARDERINGSGRONDSLAGEN	56
WAARDERING GRONDSLAGEN BALANSPOSTEN.....	58
GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT.....	70
BEDRIJFSOPBRENGSTEN.....	70
SCHEIDING DAEB/NDAEB	72
TOELICHTING BALANS PER 31 DECEMBER 2018	73
TOELICHTING FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2018.....	85
ENKELVOUDIGE JAARREKENING	92
BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING PER 31 DECEMBER 2018.....	92
WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL (RJ 645).....	94
WAARDERINGSGRONDSLAGEN	95
WAARDERING GRONDSLAGEN BALANSPOSTEN.....	96
GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT.....	108
BEDRIJFSOPBRENGSTEN.....	108
SCHEIDING DAEB/NDAEB	110
TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018	112
TOELICHTING BALANS - SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2018.....	124
TOELICHTING FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2018.....	126
TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING - SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2018.....	133
TOELICHTING KASSTROOMOVERZICHT - SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2018.....	135
OVERIGE GEGEVENS	136
BIJLAGEN	140

JAARVERSLAG

I. ALGEMEEN

I. 1. Algemene beschouwingen

In 2014 is het ondernemingsplan 'Bouwen aan een betaalbare & duurzame toekomst' vastgesteld. De looptijd van dit ondernemingsplan is van 2015 tot en met 2018. De uitwerking van de missie, doelstellingen en acties uit het huidige ondernemingsplan volgen hieronder.

Missie van WSN

Met een passend woningaanbod mensen die hier niet zelfstandig in kunnen voorzien een thuis te bieden in Nijkerk. Hiervoor gaan én staan we samen met onze huurders en partners.

Doelstellingen en acties

WSN heeft in het ondernemingsplan de volgende doelstellingen en acties geformuleerd. Eventuele bedragen hebben wij aangepast naar het prijspeil van eind 2016. Onderstaand hebben wij alleen de punten weergegeven voor de toekomst, of waar wij nog mee bezig zijn.

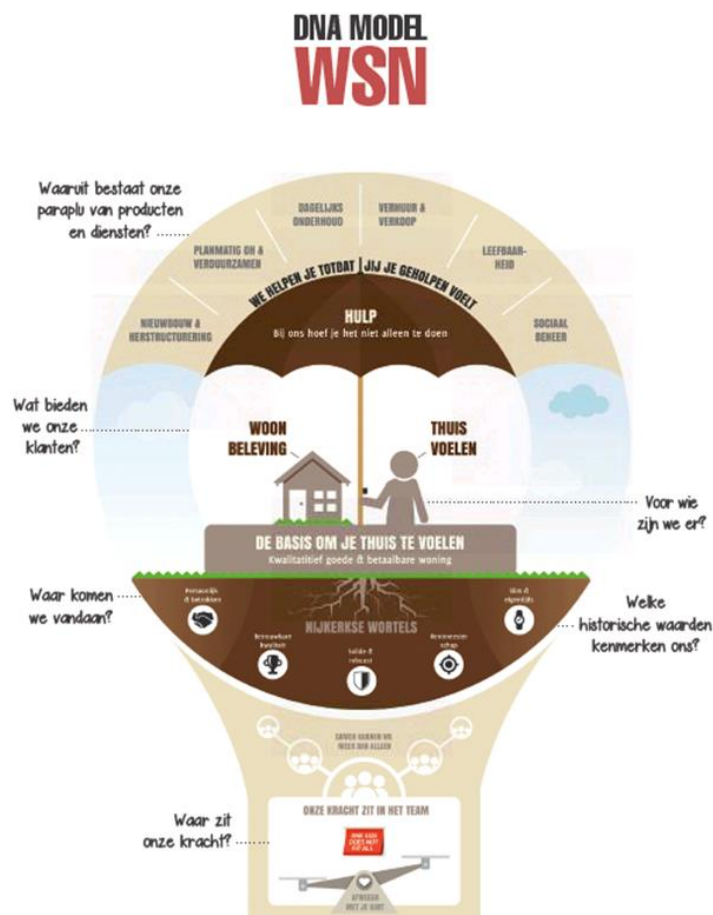
- Klant
 - *Sociale doelgroep*
 - In de periode 2015-2018 hebben we een kernvoorraad (< € 710,68) van minimaal 2.900 woningen.
 - We wijzen gedurende de periode van dit ondernemingsplan, conform de wet- en regelgeving, minimaal 90% van onze woningen toe aan de inkomensgroep tot € 35.739,-.
 - Binnen onze kernvoorraad hanteren we drie betaalbaarheidsklassen, die mogelijkheden bieden om afgestemd op het inkomen en gewenste kwaliteit een passende woning te huren.
 - *Middeninkomens*
 - We wijzen maximaal 10% van onze sociale huurwoningen toe aan de middeninkomens.
 - We positioneren maximaal 5% van onze woningvoorraad in het duurdere huursegment (€ 710,68 - € 850,-). We bepalen jaarlijks op basis van wet- en regelgeving en de lokale markt welk deel we bestemmen voor dit segment.
 - *Bijzondere doelgroepen*
 - In 2015 maken we met onze zorgpartners een plan van aanpak voor een afgestemd woon-/zorgaanbod en een afgestemde samenwerkingsrelatie op het terrein van wonen en zorg.
- Vastgoed
 - *Vernieuwen*
 - We leveren de komende jaren diverse woningen op
 - In de periode 2015-2018 verkopen we 120 woningen. Dit komt neer op gemiddeld 30 woningen per jaar.
 - In 2018 hebben we de gemiddelde stichtingskosten per woning met 10% verlaagd ten opzichte van het gemiddelde in 2014.
 - *Verduurzamen*
 - In 2018 hebben we over het totaal van onze portefeuille gemiddeld label B (energie-index van maximaal 1,40).
 - Tot 2018 reserveren we budget voor (extra) investeringen in duurzaamheid bij planmatig onderhoud.
 - Vanaf 2018 is al onze nieuwbouw energieneutraal. Hiertoe ontwikkelen we in 2017 met betrokkenheid van onze huurders een plan van aanpak.

- Organisatie
 - Van buiten naar binnen
 - Per jaar gaan we over een beleidsthema of proces het gesprek aan met onze huurders, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van onze dienstverlening en efficiency voor de organisatie.
 - We stellen een businesscase voor het huurdersportal op. Wanneer de businesscase voldoende aanleiding biedt, gaan we 'live'.
 - We meten de klanttevredenheid. Daar waar nodig stellen we een gericht plan van aanpak op, met als doel om met een minimale overallscore van een '7' op niveau te blijven.
 - We maken jaarlijks nieuwe prestatieafspraken met de gemeente.
 - Solide organisatie
 - In 2018 hebben we 10% op onze bedrijfslasten exclusief inflatie bezuinigd ten opzichte van het niveau van 2013 (uitgezonderd belastingen en heffingen).
 - In 2017 houden we een medewerker-tevredenheidsonderzoek, met als doel om minimaal te scoren op het niveau van 2014.

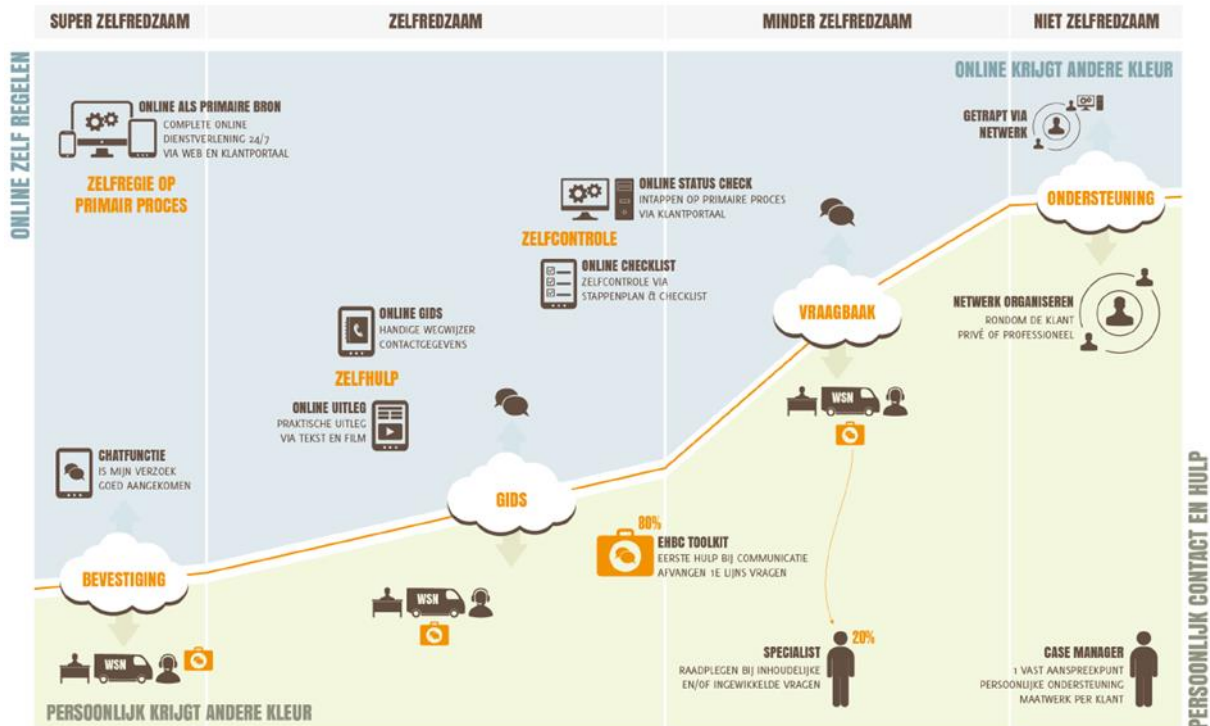
In 2018 is het nieuwe ondernemingsplan 'Altijd dichtbij; een toekomstgerichte 'klik' met klant, markt & maatschappij' opgesteld, voor de periode 2019 tot en met 2022.

Dienstverlening

In 2016 en 2017 hebben wij via een klantvisietraject een fundament gelegd waarop we onze dienstverlening en organisatie in 2018 en aankomende jaren verder kunnen bouwen. Met als doel onze klanten nog beter bedienen. We hebben bepaald wie onze klanten zijn, wat wij voor hen betekenen en hoe wij hen willen bedienen. Hiervoor was het eerst nodig om te weten wie we zijn, waar we vandaan komen en hoe we ons werk doen. Dat is ons DNA. In onderstaand model staat dat uitgewerkt.



Vervolgens hebben we ons dienstverleningsmodel bepaald. Daarin is vastgelegd dat we een hybride dienstverlening voorstaan. Huurders kunnen ons via diverse kanalen bereiken, passend bij hoe zij dat willen. Hiervoor hebben vier type huurders gedefinieerd, van 'super zelfredzaam' tot 'niet zelfredzaam'. Ieder type vraagt een eigen vorm van dienstverlening en ondersteuning daarbij vanuit WSN. Grafisch is dit als volgt weergegeven:



Dit fundament heeft geleid tot een nieuwe vormgeving van ons logo en de pay-off 'WSN Altijd dichtbij' en beschikbare communicatiekanalen (persoonlijk, papier, digitaal en telefonisch) dat in 2018 is vastgesteld en uitgerold. We hebben een nieuwe website met de eerste self service scenario's voor het indienen van reparatieverzoeken, een klantvolgsysteem en kennisbank. En met trots gaven wij ons eerste nieuwe magazine 'Dichtbij' uit. Alles volgens onze nieuwe visie. Een magazine niet alleen voor onze huurders, maar ook voor relaties.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben ook geleid tot een aanpassing in de organisatie; passend en effectief om onze klantvisie-ambities waar te kunnen maken. We wilden de kracht van de organisatie optimaal benutten, waarbij iedere afdeling doet waar die echt goed in is en daar de taken om concentreren:

- Wonen: het bedienen van de klant en stakeholders
 - Bedrijfsvoering: hoe blijven we als organisatie in control
 - Vastgoed: hoe houden we onze basiskwaliteit van woningen en woonomgeving hoog
- Medewerkers zijn meer allround geworden en werken volgens hun nieuwe functieprofiel.

In 2018 stond uitrollen van het dienstverleningsmodel centraal. Daarbij was de nieuwe website met de selfservice scenario's leidend. Dit geldt ook voor de uitrol van de organisatieaanpassing. We hebben de eerste vruchten geplukt om onze huurders nog beter bedienen. In 2019 werken we verder aan de nieuwe organisatie en nieuwe manier van werken. Zo staat de verbouwing van de entree van ons kantoor op het programma maar ook gaan we huurders nog meer mogelijkheden bieden om zaken zelf te regelen via de website. Met het uiteindelijke doel de huurders die ons nodig hebben, qua aandacht en ondersteuning meer te kunnen bieden.

KWH waardering

WSN voert het KWH Huurlabel. We meten onze dienstverlening ieder jaar op diverse onderdelen. De voorlopige uitslag van de metingen over 2018 is als volgt:

KWH onderdeel	Cijfer	Tevreden
Contact	7,7	89%
Woning Zoeken	7,8	65%
Huur opzeggen	8,1	96%
Nieuwe woning	7,9	97%
Reparaties	8,0	94%
Onderhoud	7,9	88%
Gewogen gemiddelde	7,9	

Deze score is ruim boven onze norm van 7,0.

Tevreden huurders en het KWH-Huurlabel

In 2018 telt het percentage tevreden huurders mee voor de toekenning/verlenging van het keurmerk. Voorwaarden daarvoor zijn:

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

De voorlopige score geeft aan dat we goed in de pas lopen.

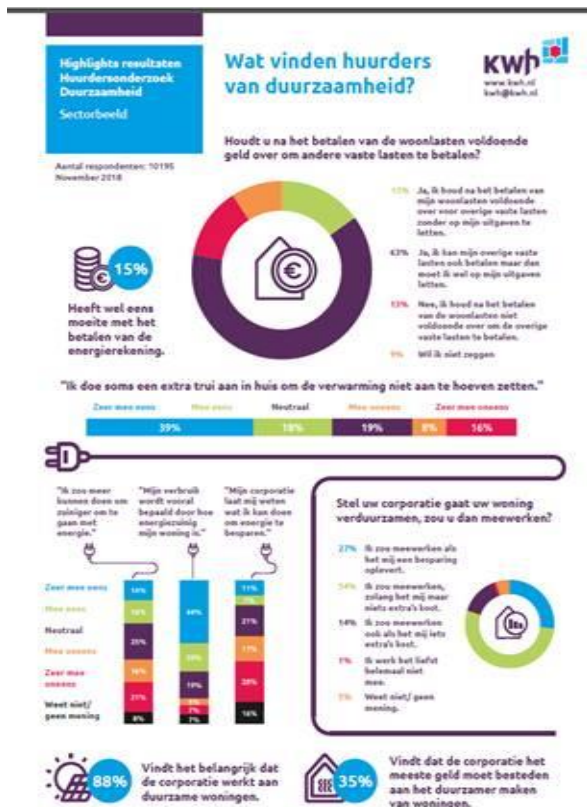
Wat vinden huurders van duurzaamheid?

In november hebben we de huurders gevraagd wat ze van duurzaamheid en de werkzaamheden van hun corporatie op dit thema vinden en wat ze zelf aan duurzaamheid en energiebesparing doen. We hebben ondertussen een preview ontvangen met een aantal resultaten. De uitgebreidere rapportage ontvangen we eind januari 2019.

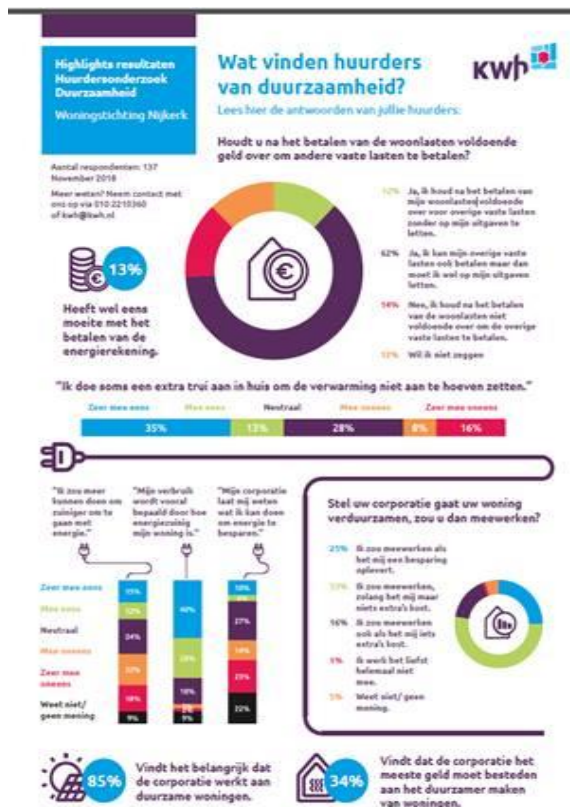
13% van onze huurders heeft weleens moeite met betalen energierekening

Uit het onderzoek blijkt dat één op de acht huurders (13%) aangeeft wel eens moeite te hebben met het betalen van de energierekening (zie KWH resultaten op de volgende pagina). In 2019 bekijken wij welke acties wij hierop kunnen uitzetten.

Resultaten landelijk



huurders WSN



BOD / Prestatieafspraken

WSN, de Alliantie, HuurdersOrganisatie Nijkerk en HuurdersBelangenvereniging Alliantie Amersfoort werken nauw samen om de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Nijkerk zo goed mogelijk in te vullen. Zo brengt WSN samen met de HuurdersOrganisatie Nijkerk een gezamenlijk BOD uit. En stellen we samen met de Alliantie en de HuurdersBelangenvereniging Alliantie Amersfoort de prestatieafspraken vast.

BOD

Ook het BOD 2018 is net als voorgaande jaren gebaseerd op de Woonvisie van de gemeente Nijkerk. In het BOD laten wij zien op welke wijze wij invulling geven aan de opgave uit de Woonvisie. Daarnaast geven wij in het BOD ook aan wat wij nodig hebben van de gemeente Nijkerk om de ambities te realiseren.

De vier opgaves uit de Woonvisie zijn:

1. Voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen.
2. Meer woningen voor middeninkomens.
3. Voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen.
4. Aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en de woonomgeving.

Ad 1) WSN heeft in het BOD naast de nieuwbouwambitie, aangegeven dat we een beter zicht willen krijgen op de slaagkansen van woningzoekenden op de woningmarkt in Nijkerk en dat WSN zich inzet voor de betaalbaarheid. Dit doen we door een gematigd huurbeleid te voeren. Ook de realisatie van de taakstelling voor statushouders maakt deel uit van het BOD.

Ad 2) In het BOD is benoemd dat de corporaties in principe geen nieuwbouwambities hebben voor bouwen boven de sociale huurprijsgrens van € 710,68. Wel blijven corporaties heel beperkt woningen verkopen om ook de middeninkomens te bedienen.

Ad 3) Hier bieden de corporaties aan dat ze specifiek de slaagkans van woningzoekenden met een zorgindicatie willen monitoren. Daarnaast geeft WSN aan dat ze 50% van de woningen in een aantal zorgcomplexen met voorrang blijft toewijzen aan mensen met een zorgindicatie. Bovendien laat WSN weten dat zij woningen wil bouwen in Paasbos en dat zij Huize Sint Jozef gaat aanpakken. Ook het bevorderen van de doorstroming door het bieden van een woning passend bij de levensfase wordt in het BOD gemeld.

Ad 4) WSN meldt in het BOD dat ze zich niet alleen inzet voor het verbeteren van de duurzaamheid van haar woningbezit, maar ook voor de kwaliteit van de leefomgeving. Dit door onder andere een financiële bijdrage te leveren aan Buurtbemiddeling en samen te werken met scholen voor het schoonhouden en verbeteren van het openbaar groen en gemeenschappelijke ruimten. De samenwerking met het Aeres VMBO & MBO Nijkerk en met Accent Praktijkonderwijs is nieuw voor WSN en de scholen. Deze vorm van samenwerken past binnen onze nieuwe strategie, waarbij we maximaal willen samenwerken met stakeholders en tevens een organisatie willen zijn voor een inclusieve samenleving.

Evaluatie prestatieafspraken

De evaluatie van de prestatieafspraken 2018 heeft plaatsgevonden. Voor 2018 zijn 28 afspraken gemaakt. Daarnaast is er gekeken naar de langdurige afspraken die gemaakt zijn voor de periode 2016-2020. Het overgrote deel van de jaarafspraken is in 2018 gerealiseerd en de langdurige afspraken zijn gemonitord. Onderstaande prestaties zijn niet gerealiseerd.

Prestatie	Prestatie te leveren door	Verklaring
De gemeente Nijkerk is gestart met de update van de structuurvisie.	Gemeente	De gemeente is in 2018 gestart met de herijking van de structuurvisie. De verwachting is dat de gemeente de structuurvisie/omgevingsvisie medio 2019 afrond.
<p>WSN zet in op verduurzaming van haar voorraad:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. In 2018 bedraagt de Energie Index gemiddeld 1,25 (op basis van de oude methode. Volgens nieuwe methode (Nader Voorschrift) 1,40 in 2018. b. WSN investeert bij 96 woningen in duurzaamheidsmaatregelen waardoor deze woningen van gemiddeld energielabel D naar A / A+. c. De nieuwbouwprojecten van WSN zijn voorbereid op energieneutraal. Dit betekent met name dat er wordt geïnvesteerd in een goed geïsoleerde gebouwschil. Ook wordt lage temperatuurverwarming toegepast. d. WSN gaat in 2018 een plan maken voor CO2 neutraal in 2050. 	WSN	Onderdeel a tot en met c is gerealiseerd. Voor onderdeel d is daarvoor in 2018 de routekaart van Aedes ingevuld. Daarnaast is het nieuwe Strategisch Voorraad Beheer (SVB) vastgesteld. Het SVB wordt in 2019 en 2020 vertaald naar complexbeheerplannen waarin CO2 neutraal in 2050 meegenomen zal worden.
<p>De gemeente maakt in 2018 een beleidsplan voor de invulling van haar duurzaamheidsambities om CO-2 neutraal te worden en betreft corporaties daarbij.</p> <p>Een eerste aanzet (waar staan we) is in 2017 al opgesteld onder de noemer "Energiek Nijkerk". In 2018 breiden we het document uit met concrete actieplannen. Dit doen we samen met diverse stakeholders uit de gemeente. De leden van de dialooggroep Wonen en Woonomgeving krijgen hierin een</p>	Gemeente	De eerste aanzet "Energiek Nijkerk" is in 2018 nog niet uitgebreid met concrete actieplannen. Wel zijn daarvoor verder stappen gezet met de verschillende stakeholders.

nadrukkelijke voortrekkersrol.		
Herijken rapport scheiden wonen en zorg 2017	Gemeente	Niet gerealiseerd door de gemeente door beperkte capaciteit. Staat nu gepland voor 2019.

Matching

WSN was mede-investeerder (stille vennoot) in CV Uithof III in Utrecht. WSN investeerde indertijd € 1.000.000,-. In 2012 is het aandeel teruggebracht tot € 650.000,-. In november 2018 hebben we dit resterende aandeel voor dit bedrag geheel overgedragen aan Stichting Studenten Huisvesting in Utrecht. Hiermee is WSN geen stille vennoot meer. Na de overdracht heeft WSN het recht behouden om aan twee huurders een woning uit het complex Casa Confetti toe te wijzen.

Governance

In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de Governancestructuur van WSN. De Governancecode woningcorporaties en de Aedes-code dienen als richtlijn voor de besturing van WSN. De Governancecode woningcorporaties is in acht genomen bij de inrichting van de bestuurlijke organisatie. De codes zijn extern bepaald en laten zien dat het bestuur van WSN ook de externe adviezen volgt in het te voeren beleid. Zowel het bestuur als de Raad van Commissarissen onderschrijven de vijf principes die de Governancecode kent:

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

Conform de Governancecode staan de volgende documenten op onze internetsite:

- Governancecode woningcorporaties;
- Reglement Raad van commissarissen;
- Profielschetsen Raad van commissarissen;
- Samenstelling en disciplines Raad van commissarissen;
- Reglement Directie;
- Integriteitscode;
- Klokkenluidersregeling;
- Jaarverslagen.

Controlemechanisme

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersing en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de

doelstellingen te realiseren. Hiermee proberen wij potentieel wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, of vroegtijdig te signaleren. WSN heeft al langere tijd een controller in dienst. Deze functie hebben wij ingericht conform de Woningwet. Dat betekent dat de interne controller rechtstreeks valt onder de directeur-bestuurder en de bevoegdheid heeft om contact op te nemen met de raad van commissarissen. Dit is voor WSN een extra slot op de deur. De controller stelt jaarlijks een auditplan op, zodat vastligt welke controles WSN wil uitvoeren. De controller stemt dit auditplan jaarlijks af met de auditcommissie.

Risicobeheersing

Drie keer per jaar komt de risicoklankbordgroep bijeen. De managers financiën en nieuwbouw van de BLNW-collega's bespreken de risico's van projecten. De aanbevelingen nemen wij over in onze periodieke rapportage. De managers financiën komen drie keer per jaar bij elkaar in de vorm van een treasury commissie, om de financieringsrisico's te bespreken. WSN ziet het als meerwaarde om de onafhankelijke meningen van onze BLNW-collega's te horen. Dit voorkomt tunnelvisie en helpt ons projectrisico's te benoemen.

Het managementteam legt drie keer per jaar de generieke risico's vast. De uitkomsten delen wij met onze BLNW-collega's in de treasury commissie. Zowel de risicoklankbordgroep, de treasury commissie, als de BLNW-directeuren hebben uitgesproken dat de risicoklankbordgroep en treasury commissie meerwaarde heeft voor BLNW. In 2019 zullen wij naar een nieuwe samenstelling van het samenwerkingsverband zoeken. Dit omdat Barneveld overgestapt is naar een samenwerking in haar eigen woningmarktregio, en Woudenberg voornemens is te fuseren met Omnia wonen. De generieke risico's nemen wij over in de periodieke rapportage. Zo nemen wij de raad van commissarissen mee in de benoeming van de belangrijkste risico's. Uiteraard gaat risicobeheersing verder dan dit. Dit staat opgenomen in ons In control statement.

Energie-index WSN op gemiddeld energie-index 1,40 per 2021

De minister van BZK blijft in overleg met Aedes om te komen tot sectorafspraken over verduurzaming, als alternatief voor een verplicht energielabel. De minister ziet de noodzaak van ondersteunend beleid zodat woningcorporaties hun duurzaamheidsdoelstellingen kunnen halen zoals een investeringsaftrek van de verhuurderheffing. Voormalig energielabel B is gelijk aan de nieuwe Energie-Index (EI) van 1,20 tot 1,40. In 2021 dient ons bezit een energie-index 1,40 of lager te hebben.

Wij hebben in 2018 alle woningen zonder recent energielabel opnieuw laten opnemen en een nieuwe EI bepaald volgens de eisen van het Nader Voorschrift dat vanaf 2015 van kracht is. Ook de woningen van fusiepartner De Goede Woning zijn van een nieuwe EI voorzien. Dit was noodzakelijk om te beoordelen of wij in 2021 ons gemiddelde energie-index hebben op 1,40 of lager. Wij zijn blij met de uitkomst: eind 2018 is de gemiddelde EI van onze woningen 1,33. De conclusie is dat wij daarmee nu al voldoen aan de doelstelling voor 2021.

In 2018 hebben wij 96 appartementen aan Duifhuis/Vuurdoornlaan en 8 woningen Westerveenstraat energetisch verbeterd. De appartementen aan Duifhuis/Vuurdoornlaan zijn van EI 2,11 naar 0,48 verbeterd. Hiervoor hebben wij € 573,426,- subsidie toegezegd gekregen. De woningen aan de Westerveenstraat zijn van EI 1,69 naar 0,47 verbeterd. Hier ontvangen wij € 39.264,- aan subsidie.

Externe accountant

BDO heeft ook in 2018 opdracht gekregen van de raad van commissarissen om de jaarrekening van 2018 te controleren. De accountant spreekt met de raad van commissarissen tijdens de behandeling van het jaarverslag en tijdens de behandeling van de managementletter 2018. De contacten met BDO zijn goed en prettig, beide partijen weten elkaar goed te vinden en zoeken nadrukkelijke afstemming vooraf. Het is het vierde jaar dat BDO voor WSN actief is. De accountant is aangesteld door de raad van commissarissen.

In de managementletter 2018 heeft BDO geen wezenlijke aanbevelingen voor WSN toegevoegd. De aanbevelingen uit de managementletter 2017 zijn opgevolgd, op de controle van objectgegevens en marktwaardeprocesbeschrijving na. Deze zijn bewust in overleg met BDO uitgesteld vanwege de overgang naar basisversie van de marktwaarde.

Ondersteuning derden

WSN vat haar lidmaatschap van Aedes serieus op. Ledenvergaderingen en andere relevante bijeenkomsten wonen we zoveel mogelijk bij (voornamelijk door de directeur-bestuurder). Het gaat hierbij om zowel reguliere vergaderingen op landelijk en regionaal niveau als extra vergaderingen over actuele onderwerpen. De bestuurder is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties, Landelijk Contact Volkshuisvesting, MKW platform voor middelgrote en kleine woningcorporaties en op lokaal niveau bij de Bedrijvenkring Hoevelaken-Nijkerk. Daarnaast volgt de bestuurder met een vaste groep relatief nieuwe bestuurders van woningcorporaties masterclasses.

Aedes Benchmark

In de Aedes benchmark scoren wij bij het huurdersoordeel net als voorgaande jaren bovengemiddeld goed (A score). Nieuwe huurders geven ons een gemiddeld oordeel, terwijl dit oordeel tegen de tijd dat een huurder vertrekt, is gegroeid naar een bovengemiddeld oordeel. De bedrijfslasten zijn bij ons gemiddeld (B score) en licht gedaald naar € 785,- p/vhe ten opzichte van € 799,- p/vhe vorig jaar. Op het gebied van kwaliteit, onderhoud en verbetering, scoren wij beiden bovengemiddeld goed (A score). De onderhoudslasten zijn op hetzelfde niveau als die van omliggende corporaties in dezelfde grootteklasse.

Woningwet

WSN volgde in 2018 de eisen uit de Woningwet nadrukkelijk op. De verplichte documenten hebben wij gerealiseerd. De hybride scheiding DAEB/niet-DAEB is geëffectueerd en de beleidswaarde is toegepast.

Vergunninghouders

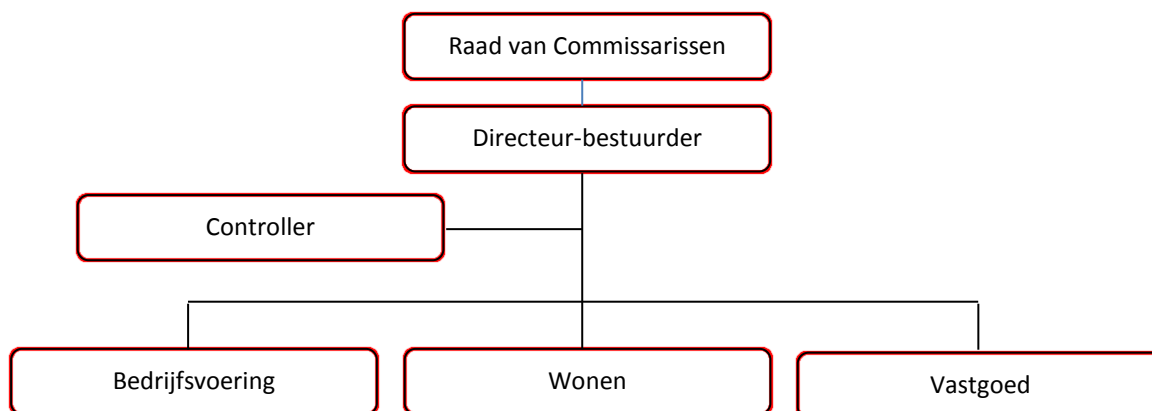
De taakstelling voor de gemeente Nijkerk voor 2018 is 59 personen (exclusief de achterstand van 1 persoon uit 2017, die in 2018 gehuisvest is). Uiteindelijk zijn van de taakstelling 2018 55 mensen gehuisvest. Van deze taakstelling hebben wij als WSN 50 personen gehuisvest en daarmee een substantiële bijdrage geleverd in de realisatie van de taakstelling.

I. 2. Bestuursbesluiten

Gedurende het jaar 2018 heeft het bestuur van WSN diverse besluiten genomen en ter kennisname gestuurd aan de raad van commissarissen. De belangrijkste bestuursbesluiten staan in het verslag van de raad van commissarissen.

II. ORGANISATIE

II. 1. Organogram van de organisatie



De organisatieaanpassing brengt per 1 maart 2018 een nieuw organogram, waarin de staffuncties afzakken in de afdelingen, met uitzondering van de Controller.

II. 2. Het bestuur

Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van Woningstichting Nijkerk. De bestuurder is onder meer verantwoordelijk voor:

- de realisatie van de doelstellingen;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultaatontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de woningcorporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen. Het bestuur richt zich bij de invulling van zijn taak op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daarbij de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur geeft de raad van commissarissen tijdig informatie die nodig is voor de uitoefening van zijn taak.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie.

De directeur-bestuurder bestuurt de stichting. De bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in de statuten en het directiereglement. De statuten zijn in 2017 aangepast als gevolg van de nieuwe Veegwet. De arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder zijn door de raad van commissarissen vastgesteld conform de daarvoor geldende richtlijnen.

De directeur-bestuurder neemt bestuursbesluiten tijdens de vergaderingen van het managementteam. Deze leggen wij vast in een besluitenregister. Het managementteam bestaat uit de directeur-bestuurder en drie afdelingshoofden die een adviesfunctie hebben.

II. 3. De raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit vijf personen. Zij houden toezicht op en adviseren over het bestuur en de algemene gang van zaken van de woningcorporatie en haar verbindingen. Tijdens de

reguliere vergaderingen van de raad van commissarissen is ook de directeur-bestuurder aanwezig, evenals de manager bedrijfsvoering. De directeur-bestuurder informeert de raad van commissarissen over genomen bestuursbesluiten. De commissarissen krijgen informatie via relevante in- en externe verslagen van bijeenkomsten, alsmede algemene informatie met betrekking tot de eigen corporatie en de volkshuisvesting. De Raad van commissarissen krijgt voorstellen voorgelegd die, overeenkomstig statuten, reglementen of overig beleid, voorafgaand goedkeuring behoeven. Tenslotte adviseert de raad van commissarissen de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd.

De leden van de raad van commissarissen treden uiterlijk vier jaar na hun benoeming af en zijn eenmaal herkiesbaar. In december is de heer Bert Koeslag na het einde van zijn tweede termijn afgetreden, hij is opgevolgd door de heer Jos Vreeswijk. Twee leden zijn op voordracht van de HuurdersOrganisatie aangedragen. De leden van de raad van commissarissen hebben geen arbeidsovereenkomst met WSN.

II. 4. De werkorganisatie

Ondernemingsplan 2015-2018

In 2014 stelde WSN samen met Atrivé het ondernemingsplan 2015-2018 op: 'Bouwen aan een betaalbare & duurzame toekomst'. Het ondernemingsplan dient als vertrekpunt voor de jaarplannen. Met de komst van het BOD en de prestatieafspraken met de gemeente Nijkerk en HuurdersOrganisatie Nijkerk denken wij na over de invulling van het ondernemingsplan in de toekomst. In 2018 is er samen met Companen een nieuw ondernemingsplan 2019-2022 opgesteld: 'Altijd dichtbij; een toekomstgerichte 'klik' met klant, markt & maatschappij'.

Jaarplan begroting en rapportage

Het jaarplan en de begroting 2018 hebben wij in 2017 opgesteld en is goedgekeurd door de raad van commissarissen. WSN rapporteert iedere vier maanden door middel van de periodieke rapportage over de voortgang aan de eigen organisatie en aan de raad van commissarissen. Intern rapporteert de werkorganisatie tussen iedere periodieke rapportage nog eenmaal de maandcijfers. Toekomstvisie is dat de implementatie van een BI-tool (SKARP) continue actueel inzicht in de belangrijkste resultaten moet gaan bieden. De periodieke rapportages zijn uiteindelijk belangrijke input voor de teksten in het jaarverslag.

Sociale kengetallen

	realisatie 2018 t/m periode	begroting 2018
aantal fte's	31,47	33,6
bruto salariskosten	1.744.261	1.830.000
kosten inleen	533.958	155.000
opleidingskosten	65.703	100.000
ILB-bestedingen	8.963	NB
ziekteverzuim % (excl. zw)	5,5%	< 4,0%

Afdeling	Aantal medewerkers	FTE
Directie	2	1,67
Bedrijfsvoering	9	7,53
Vastgoed	8	7,06
Wonen	18	15,22
Totaal **	37	31,47

** De Controller wordt voor 0.33 FTE uitgeleend aan WSL. De personeelsadviseur wordt voor 0.25 FTE ingehuurd vanuit WSB. Per saldo 0.08 FTE effectief minder op de loonlijst van WSN.

In 2018 heeft bij een organisatie-aanpassing het voltallige personeel een nieuwe functie gekregen. Hierbij zijn alle functies opnieuw beschreven en door een onafhankelijk bureau gewaardeerd.

In- en uitstroom

Op 31 december 2018 werken 37 personen / 31,47 FTE bij WSN.

Er is één collega vertrokken, waarmee het verloop dit jaar 2,7% bedraagt.

De afdeling Bedrijfsvoering is met tijdelijke inhuur ondersteund met de verslaglegging, de begroting, de financiële administratie en ICT. Bij de afdeling Wonen is verhuurexpertise ingehuurd vanwege de oplevering van Tiny Houses, met een nieuwe vorm van huurcontracten voor een nieuwe doelgroep. De afdeling Vastgoed heeft tijdelijke inhuur ter ondersteuning van technische- en archiveringswerkzaamheden. WSN staat positief tegenover stages. In de eerste plaats vanwege de maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarnaast kan een 'frisse blik' van een tijdelijke kracht ons nieuwe inzichten en ideeën brengen. Ook geven wij hiermee gehoor aan de wens van onze stakeholders. Ook dit jaar heeft de afdeling Vastgoed verschillende stagiairs begeleid.

ARBO

In het najaar is de dienstverlening van de Arbodienst en bedrijfsarts geëvalueerd. Vanuit Woningstichting Leusden en WSN is uitgesproken uit te zien naar een nieuwe Arbodienst. Dit heeft geleid tot de overgang naar MKBasics per begin 2019. De rol van de vertrouwenspersoon is volledig belegd bij ArboUnie en de rol van preventiemedewerker is ondergebracht bij de personeelsadviseur. In 2018 waren er geen meldingen vanuit WSN aan de vertrouwenspersoon. In het najaar is het calamiteitenteam opnieuw getraind in het omgaan met agressie en bedreigende situaties.

Ziekteverzuim

In 2018 bedraagt het ziekteverzuim 5,5%.

Het streven is om het verzuimpercentage onder de 4% te houden. Voor de berekening van de verzuimpercentages maken we gebruik van de verzuimregistratie van Rienks Arbodienst. Het percentage wordt berekend op basis van kalenderdagen en er wordt rekening gehouden met FTE en percentage arbeidsgeschiktheid.

Verplichte educatie toezichthouders en bestuurders

Vanaf 1 januari 2015 zijn de commissarissen en directeur-bestuurders van woningcorporaties verplicht tot Permanente Educatie (PE). Zo blijven ze zich ontwikkelen voor een goede uitvoering van de taak. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken effectief te kunnen uitvoeren. We zijn ook verplicht om dit te verantwoorden in het jaarverslag, zie hiervoor het deel van de raad van commissarissen. Registratie gebeurt in een digitale omgeving van Aedes en VTW.

Jaarlijkse functioneringsgesprekken, beoordeling en beloning

Medewerkers hebben dit jaar nagedacht over de eigen ontwikkelbehoefte en duurzame inzetbaarheid. De beoordelings- en startgesprekken zijn gevoerd. Deze gesprekken worden gehouden om na een terugblik heldere verbeterafspraken te maken voor het komende jaar. Voor de startgesprekken is gebruik gemaakt van een nieuw formulier, dat nadrukkelijker gericht is op de persoonlijke ontwikkeling van de individuele medewerker. Ook opleiding en ontwikkeling staan in deze gesprekken op de agenda. Rond de zomer zijn de wederzijdse wensen en aandachtspunten besproken tijdens het voortgangsgesprek tussen medewerker en leidinggevende. Ook opleiding en ontwikkeling staan in deze gesprekken op de agenda.

Opleiding en training

Er is in 2018 € 100.000,- beschikbaar voor opleiding en training. Van dit budget is € 65.703,- gebruikt. Het opleidingsbeleid is herschreven en opleidingsafspraken zijn tijdens de startgesprekken gemaakt. In BLNW verband is een schrijftraining georganiseerd. In onze deelname aan KLIMMR zijn er diverse uitwisselingen geweest. Dit gebeurde onder andere tijdens de stage 10-daagse en tijdens een tijdelijke oriënterende stage. De komende jaren blijft de ontwikkeling van medewerkers van groot belang vanwege verdergaande digitalisering en professionalisering en de verwachte verandering van werkzaamheden.

Ondernemingsraad

In OR-vergaderingen is de implementatie van de klantvisie meerdere malen besproken. Met name de werkdruk en het geleidelijk doorvoeren van wijzigingen heeft de aandacht gehad.

Andere zaken die gespeeld hebben zijn de AVG, wijziging van Arbodienst, wijziging P&O adviseur, aanpassen HR gespreksformulieren, het ondernemingsplan en de verbouwing van de hal. De OR volgde in BLNW-verband een cursus over de nieuwe cao.

II. 5. Relaties met andere rechtspersonen

WSN heeft in 2000 de vennootschap Veluwepoort Vastgoed BV opgericht, die in januari 2008 een naamwijzing heeft ondergaan naar Veluwepoort Holding B.V. De in december 2018 opgerichte Veluwepoort WSN BV, is begin 2018 weg gefuseerd in Veluwepoort Holding BV.

Eind 2014 heeft WSN 100 aandelen WoningNet aangeschaft. Hiermee lopen wij weinig risico. We krijgen als aandeelhouder een btw-voordeel. WSN heeft in december 2018 haar certificaten van de CV Uithof III verkocht.

II. 6. Externe contacten

De gemeente Nijkerk is een belangrijke stakeholder en dus ook een belangrijke gesprekspartner als het gaat om de uitvoering van de volkshuisvestelijke taak. Gedurende het jaar vindt regelmatig zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg plaats. In het voorbije jaar is onder andere gesproken over:

- beschikbare locaties voor nieuwbouwprojecten;
- het BOD en prestatieafspraken;
- taakstelling statushouders;
- realisatie en verhuur Opstapwoningen.

BLNW-samenwerking

Zoals eerder benoemd werkt Woningstichting Nijkerk samen met Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden en Vallei Wonen (Woudenberg). Deze samenwerking komt primair tot uitdrukking in treasury-activiteiten, HR-activiteiten, beleidsontwikkeling en risicomanagement bij projectontwikkeling. Ook delen we kennis op gezamenlijke thema's zoals communicatie, ICT, projectontwikkeling en nieuwe wet- en regelgeving. Sinds 2017 is ook overleg tussen de Interne controllers opgestart en tussen de managers van de afdeling Wonen. De BLNW-activiteiten zijn in jaarplannen vastgelegd. Halverwege 2018 heeft Woningstichting Barneveld aangegeven zich strategisch genoodzaakt te zien een samenwerking in hun eigen woningmarktregio aan te gaan, in Food Valley verband. Daarnaast heeft Vallei wonen uitgesproken uit strategisch oogpunt te willen fuseren, waarbij zij begin 2019 kenbaar hebben gemaakt voornemens te zijn dit met Omnia Wonen te doen. Samen met de overgebleven samenwerkingspartner Woningstichting Leusden hebben wij uitgesproken de samenwerking te willen voortzetten en in 2019 onderzoek te gaan naar nieuwe partners die ons kunnen versterken in de samenwerking.

We zijn trots op de manier en mate waarin we samenwerken. Door kennis te delen, krijgen we meer professionaliteit in de organisaties en uiteindelijk leveren we daardoor betere producten/diensten aan onze klanten. De zelfstandigheid van de corporaties staat op dit moment niet ter discussie. Daarmee sluiten we niets uit, maar voor de komende jaren willen Woningstichting Leusden en WSN de samenwerking vooral voortzetten en waar mogelijk versterken of intensiveren. Dat betekent ook dat we bereid moeten zijn tot consensus en soms een stukje verlies van eigenheid.

Werkzaamheden ten behoeve van derden

In 2018 is aan de volgende organisaties administratieve dan wel technische ondersteuning verleend:

- Veluwepoort Holding BV; en
- Veluwepoort WSN BV.

Deze entiteiten zijn volledige dochters van WSN. De Woningwet stond dit niet toe. Vervolgens heeft de Veegwet voor ruimte gezorgd.

III. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

III. 1. Werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

Strategisch voorraad beleid

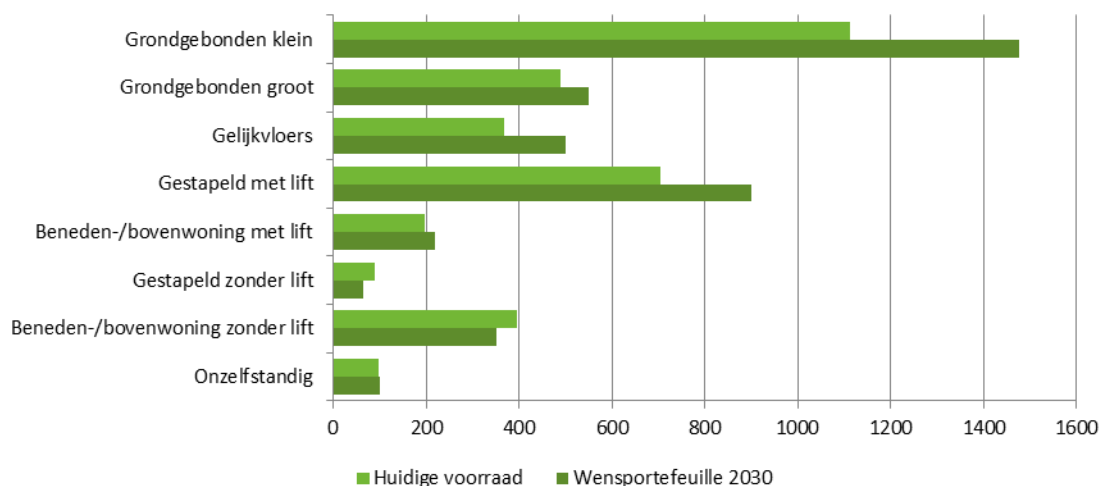
Om als corporatie goed in te kunnen spelen op de (continu) veranderende woningvraag als gevolg van de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben wij ons Strategisch Voorraad Beleid (SVB) uit 2016 herijkt. In het SVB komen onze maatschappelijke doelen, vastgoedsturing en financiële mogelijkheden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

- **Zorgdragen voor extra huurwoningen;** we willen de komende vier jaar groeien met gemiddeld 100 woningen per jaar.
- **Het ontwikkelen van nieuwe woonvormen;** we willen ouderwetse hofjeswoningen terugbrengen in een nieuw jasje en Toekomst Ready Wonen verder vorm geven.
- **We kijken met een nieuwe bril naar de bestaande voorraad;** het gaat ons niet alleen om de vastgoedportefeuille, maar ook om de omgeving, de buitenruimte, leefomgeving en woonmilieu.
- **Slim investeren in verduurzaming;** we verlagen de woonlasten van onze huurders door onze woningen te verduurzamen. Ons uitgangspunt is dat de bijdrage van de huurder in de verduurzaming nooit hoger is dan de besparing.
- **Betaalbare woonkansen bieden** door het aanbieden van betaalbare huurprijzen.

In ons SVB hebben wij vastgelegd dat wij het belangrijk vinden dat mensen in wijken wonen met voldoende diversiteit. Niet alleen qua inkomenspositie maar ook voor wat betreft de verdeling van het aandeel sociale huurwoningen per wijk. Op basis hiervan hebben wij besloten dat onze verkoopvijver van 368 woningen geen aanpassing behoefde.

Op basis van de demografische ontwikkelingen in onze klantgroepen zien we dat grondgebonden woningen en woning geschikt voor ouderen kansrijke segmenten zijn in de komende jaren. Onze grootste opgave ligt in het toevoegen van kleine grondgebonden woningen (tot ca 75m²), gelijkvloerse woningen en gestapelde woningen met lift. Hiermee spelen wij in op de groeiende groep ouderen en de toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Een kleine opgave ligt in de uitbreiding van onze voorraad grote grondgebonden woningen, om de kansen voor gezinnen te vergroten. Het aanbod gestapelde woningen zonder lift kan in de komende jaren gelijk blijven. Besloten is de huren per 2019 weer op 69% van maximaal redelijk te begrenzen (afgelopen jaren was deze begrensd op 64% van maximaal redelijk).

Onze opgave voor onze wensportefeuille ziet er als volgt uit:



Opgeleverde nieuwbouw

In 2018 hebben we 142 nieuwbouwwoningen opgeleverd en verhuurd. WSN heeft een hiermee weer een deel van de woningzoekenden een passende woning kunnen bieden. Noemenswaardige projecten zijn:

- De verhuringen van zes eengezinswoningen en 24 appartementen in Hoevelaken. De eerste projecten van WSN in Hoevelaken. Een deel van de appartementen wordt door J.P. van de Bent stichting gehuurd, die op hun beurt de appartementen beschikbaar stellen aan hun cliënten.
- In Nijkerkerveen leverde WSN zeven levensloopwoningen op en acht eengezinswoningen. Ook hier zijn dat onze eerste nieuwbouwprojecten. Het project van de levensloopwoningen was een project van fusiepartner De Goede Woning. Zij heeft de toewijzingen ook uitgevoerd. De verhuringen vonden na de fusie plaats.
- De oplevering en verhuur van 28 tijdelijke woningen, de zogenaamde Opstapwoningen in de wijk Spoorcamp in Nijkerk. Een uniek project in Nederland en voor WSN, qua huisvesting maar ook qua doelgroep. Naast jongeren wonen er ook statushouders en bewoners met een rugzak. Allen hebben een tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van 2 tot 5 jaar. WSN heeft hier regelmatig de pers mee gehaald, zowel lokaal, regionaal als landelijk.

Lopende nieuwbouwprojecten

In december 2018 is de bouw gestart van zes tussenwoningen aan de Lieverhof. De oplevering wordt eind 2019 verwacht. In Zeewolde is de bouwvoorbereiding begonnen, waarschijnlijk wordt eind januari met de bouw van 18 appartementen gestart. De oplevering wordt in het voorjaar van 2020 verwacht. Dit project is in samenwerking met Woonpalet ontwikkeld. Wij zijn eigenaar van het vastgoed, Woonpalet is verantwoordelijk voor de verhuur en de dagelijkse exploitatie.

Nieuwbouw in ontwikkeling

De ontwikkeling van de nieuwbouw is in volle gang. WSN werkt aan:

- De Buntwal Nijkerkerveen, 12 starterswoningen met Van de Mheen;
- Woonpark Het Erf Hoevelaken, 24 rug-aan-rug woningen met BPD;
- De Stegen 1 Nijkerk (Doornsteeg), 39 woningen met De Bunte;
- De Stegen 2, 26 woningen met Van de Mheen;
- De Stegen 3, 30 woningen met Heijmans.

Herontwikkeling

In 2017 is gestart met de voorbereidingen voor sloop vervangende nieuwbouw van 18 woningen aan de Lindenlaan e.o. Met gemeente Nijkerk is destijds gesproken over de planontwikkeling en met de bewoners zijn de eerste plannen gedeeld. In 2018 zijn de plannen definitief geworden. Op de plek waar 18 woningen en 10 garages worden gesloopt komen 22 levensloopwoningen, een toevoeging van vier sociale huurwoningen. Het sociaal plan is, in overleg met de klankbordgroep en een afvaardiging van de HuurdersOrganisatie Nijkerk opgesteld en vastgesteld. Eind 2018 waren alle bewoners akkoord en hebben de bewoners alternatieve huisvesting gekregen. Een aantal heeft te kennen gegeven terug te willen keren naar de nieuwe woningen en een deel van de bewoners heeft ook elders andere woonruimte aangeboden gekregen. De verwachting is dat in februari 2019 begonnen wordt met de sloop van de eerste 12 woningen en de 10 garages en aansluitend de bouw van 16 woningen.

Aanpassing in bestaand bezit

Op verzoek van 's Heeren Loo is petit café Prins Heerlijk aan de Oranjelaan verbouwd en uitgebreid. In het Zusterhuis (tijdelijke huisvesting statushouders) zijn zes te kleine kamers omgebouwd naar twee grote kamers. Bij de Beatrixhof 35 is op verzoek van Stichting De Voorde de woonkamer uitgebouwd.

Verkoop woningen

WSN verkoopt woningen om de volgende redenen:

- leefbare wijken;
- vernieuwing van bezit;
- middeninkomens helpen aan een woning;
- differentiatie.

Verkoopbegroting

We stelden de verkoopbegroting 2018 vast op 15 woningen waarvan we ook exact 15 verkopen gerealiseerd hebben. Daarnaast hebben we 17 woningen met Koopgarant teruggekocht, waarvan er 9 doorverkocht zijn. Naast de woningen hebben we nog 6 garages en 1 bedrijfsruimte verkocht. Dit betrof het oude kantoor van De Goede Woning, dat nog voor de fusie van 1 juli door hen is verkocht.

Verkoopvariant	Aantal
Reguliere verkopen	17
Koopgarant	0
Totaal verkochte woningen	17
Doorverkopen	7

Gestopt met product Koopgarant

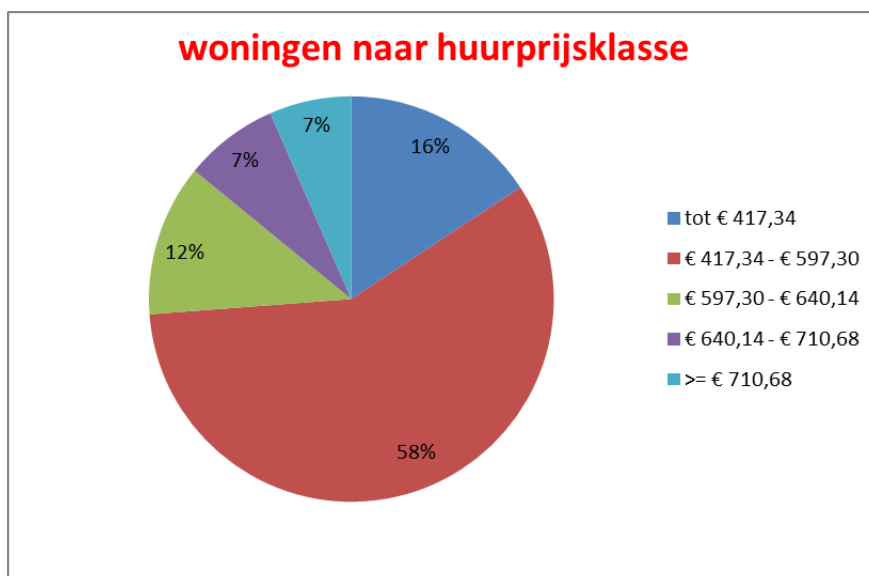
WSN had circa 200 woningen die zijn verkocht met een KoopGarant-constructie. Ten tijde van Strategisch Voorraad Beleid is besloten te stoppen om woningen na terugkoop weer door te verkopen met Koopgarant. We hebben hiervoor gekozen omdat:

1. Voor de koper blijkt deze verkoopvorm lastig uit te leggen en te doorgronden, waardoor zij hun risico's moeilijk kunnen inschatten.
2. De koopprijzen van KoopGarant vallen buiten het bereik van de laagste inkomens, waardoor dit product niet de groep bedient die net boven de sociale huur inkomensgrens uitkomt.
3. Voor WSN kent KoopGarant onaantrekkelijke voorwaarden, doordat het een claim legt op onze investeringscapaciteit.

Omdat deze woningen in het verleden een belangrijke functie had voor huisvesting van middeninkomens willen we deze woningen voor dat doel behouden. Daarom wordt een deel van de woningen die worden teruggekocht in onze niet-DAEB tak, aangeboden in de middenhuur (€ 710,62 - € 850). Een deel van de KoopGarant-woningen wordt definitief verkocht.

III. 2. Huisvesting primaire doelgroep

Om een goede invulling te geven aan het huisvesten van onze doelgroepen, moeten er voldoende betaalbare en geschikte woningen beschikbaar zijn. Dit is vastgelegd in ons Strategisch Voorraad Beleid. Eind 2018 hebben wij het bestaande Strategisch Voorraad Beleid herijkt omdat WSN inmiddels ook in Nijkerkerveen en Hoevelaken is gaan investeren. Ook de fusie met de Goede Woning in juli 2018 was reden voor aanpassing van het Strategisch Voorraad Beleid. De voorraad huurwoningen in bezit van WSN, uitgesplitst naar huurprijs, ziet er eind 2018 als volgt uit. Dit is inclusief onze kamer-gebouwen die verhuurd zijn aan zorginstellingen:



Huurbeleid

Uitgangspunten van het huurbeleid zijn:

- De kwaliteit van het vastgoed bepaalt de huurprijs van de woning.
- De 'middeninkomens' behoren ook tot de doelgroep van WSN.
- WSN wil huurders graag een woning bieden die passend is bij hun levensfase en ontwikkelt hier beleid op.

Deze uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in een huurbeleid met streefhuurklassen. Deze klassen zijn gelijk aan de (aftoppings)grenzen van de Huurtoeslag, en wijzigingen jaarlijks op 1 januari mee. Iedere woning kent een streefhuur. Dit is de huurprijs die wij vinden dat past bij een woning. Bij mutatie brengen wij de huurprijs naar de streefhuur. Bij de jaarlijkse huurverhoging verhogen wij de huren niet boven de streefhuur. De basis hiervoor is de maximaal redelijke huurprijs van het Woningwaarderingssysteem (WWS). Die vinden wij zoals verwoord in de uitgangspunten van ons huurbeleid, de indicator voor de streefhuur. Wij kiezen nadrukkelijk voor een huurprijs gerelateerd aan de kwaliteitswaarde (WWS punten) van de woning en niet aan andere waarden. Wij stelden de streefhuur van de DAEB woningen vast op 64% van de maximaal geldende huur van de woning. In het kader van onze financiële mogelijkheden, berekend bij de concept-beleidswaarde en onze ambities in het Strategisch Voorraad Beleid, zien wij ons genoodzaakt om met ingang van 1 januari 2019 de streefhuren te verhogen naar 69% van maximaal redelijk. Voor de woningen in de vrije sector (niet-DAEB) geldt een percentage van 85% van de maximale streefhuurklasse van € 900.

Vanuit het strategisch voorraadbeheer zijn streefhuurklassen aan de woningen toegekend om de huurprijsverdeling van het woningbezit aan te laten sluiten op de verwachte inkomensverdeling van de woningzoekenden. De streefhuur wordt altijd binnen de grenzen van de streefhuurklasse vastgesteld. Ook hebben we besloten om geriefverbeteringen uit te voeren zonder huurverhoging. Dit heeft een positief effect heeft op de betaalbaarheid (de huren blijven laag en binnen de streefhuurklassen) en de duurzaamheid.

Toekomst Ready Wonen

Om doorstroming te bevorderen, is in het voorjaar 2017 Toekomst Ready Wonen (TRW) geïntroduceerd. 60+ huurders van grote eengezinswoningen krijgen tegen gunstige condities de mogelijkheid om te verhuizen naar een kleiner huis (met maximaal twee slaapkamers). Zij krijgen voorrang en behouden hun huidige huurprijs bij verhuizing (mits deze lager is dan de nieuwe huurprijs). Wij willen meer huurders een passend thuis bieden en meer beweging op de Nijkerkse huurwoningmarkt. Begin 2018 hebben wij de huurders van De Goede Woning vooruitlopend op de fusie, ook de mogelijkheid geboden om mee te doen aan TRW. Van de 40 huurders hebben zich 14 aangemeld.

In 2018 hebben in 2018 totaal 15 huurders een TRW woning toegewezen gekregen, waarvan er 2 huurders van DGW waren.

Woningbezit

Hieronder staat het woningbezit van WSN op 31 december 2018, uitgesplitst naar woningtype. Dit is inclusief onze strategische panden en zogenaamde kamer-gebouwen, exclusief bedrijfsonroerend goed en garages/bergingen.



Woonruimteverdeling en woningzoekenden in Nijkerk

De corporaties in de gemeente Amersfoort, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg werken samen binnen de woonruimteverdeling. Via de website www.woningneteemvallei.nl kunnen alle woningzoekenden in de regio via één centrale inschrijving reageren op beschikbare huurwoningen. De samenwerking tussen de corporaties is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De samenwerking tussen gemeenten en corporaties is vastgelegd in een convenant. In 2017 heeft een eerste evaluatie plaatsgevonden. De resultaten daarvan waren voor het merendeel. De aanbevelingen die gedaan werden zijn door de corporaties opgepakt. Zo is in 2018 verkend of en hoe het lokale maatwerk meer op elkaar kan worden afgestemd om de woonruimteverdeling voor woningzoekenden nog meer inzichtelijk te krijgen. De verwachting is dat in 2019 hierover besluiten worden genomen.

De vraag naar goedkope huurwoningen in Nijkerk is groot. Eind 2017 waren er 2.710 ingeschreven woningzoekenden in de gemeente Nijkerk (in de regio zijn dit er 37.844). Hiervan zijn er 1.043 actief¹.

Tabel: Aantal actief woningzoekenden

Jaar	Aantal woningzoekenden
2018	1.043

¹ Een actief woningzoekende is een woningzoekende die, in de verslagperiode, minimaal eenmaal reageerde op een huurwoning.

2017	1.142
2016	911
2015	837
2014	1.084
2013	1.284

Gemiddeld kwamen er 140 reacties (2017: 167 reacties) op een woning in Nijkerk². Het gemiddelde van de regio was 165 (2017: 146). De range van reacties varieerde van 54 (Bunschoten) tot 226 (Soest) woningzoekenden op één woning. In Nijkerk daalde de gemiddelde reacties ten opzichte van vorig jaar. Op lotingwoningen komen er gemiddeld veel meer reacties (220 ten opzichte van 25 in 2017) op een woning in Nijkerk ten opzichte van de reacties bij inschrijfwoningen (107 ten opzichte van 135 in 2017).

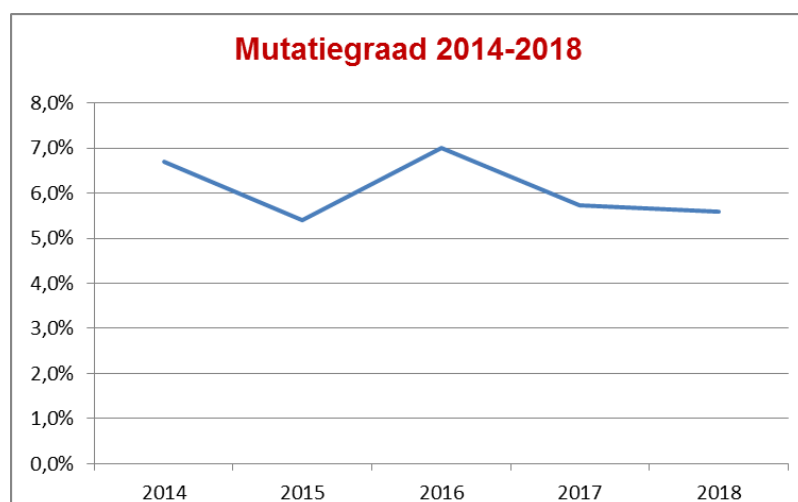
Van alle ingeschreven woningzoekenden in de regio zijn de woningzoekenden in de leeftijd van 18 tot 35 jaar de grootste groep, met 55%. In 2017 was dit 43%. Van deze groep is 85% 23 tot 35 jaar. De groep ouderen van boven de 55 jaar is 17% van het totaal van de inschrijvingen. Nog steeds zijn de een- en tweepersoonshuishoudens de grootste groep woningzoekenden (84%) in Nijkerk. Voor de actief woningzoekenden is dat eveneens het geval.

Tabel: Verdeling actief woningzoekenden naar huishoudengrootte

Huishoudgrootte 2018	Aantal	Percentage
1-persoonshuishouden	614	59%
2-persoonshuishouden	247	24%
3- of 4-persoonshuishouden	160	15%
5+persoonshuishouden	22	2%
Totaal	1043	100,0%

Mutaties

In 2018 zijn er in totaal 325 woningen opnieuw verhuurd, inclusief nieuwbouw. Dit is veel meer dan in 2017, toen waren dat er 185 (2016:223). Deze stijging is met name te danken aan de vele nieuwbouwwoningen die werden opgeleverd, maar ook de pilot van Toekomst Ready Wonen leverde meer verhuringen op. De mutatiegraad 2018 is 5,6% (voor bestaand bezit, exclusief nieuwbouw).



Verantwoording nieuwe verhuur

² Het betreft hier het aantal reacties op woningen die in volgens Woningneteemvallei verhuurd zijn. Het gaat dan om sociale huurwoningen.

Net als in 2017 hebben we in 2018 99,0% passend toegewezen voor woningen tot € 710,68. Ook in 2018 labelden we woningen voor de middeninkomens maar waren er weinig reacties van deze groep woningzoekenden. Vandaar dat wij het merendeel van deze woningen aan onze primaire doelgroep verhuurden.

De passendheidtoets die vanaf 1 januari 2016 geldt, waarbij corporaties minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden een woning tot de aftoppingsgrens van de huurtoeslag moeten toewijzen, is door ons uitgevoerd. In Woningnet Eemvallei krijgen woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens ten opzichte van de hogere inkomens voorrang op goedkope woningen. Op deze manier borgen we de slagingskansen van de woningzoekenden met een laag inkomen.

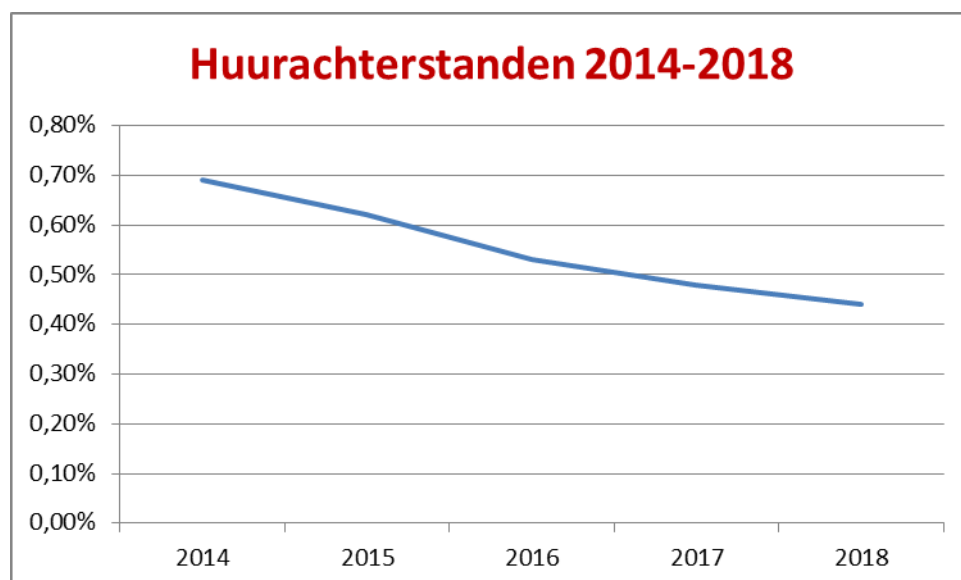
Nieuwe verhuur en weigeringen

Weigeringen komen regelmatig voor. Niet alleen door woningzoekenden, ook WSN weigert wel eens de potentiële huurder. Dit laatste gebeurt bijvoorbeeld als een woningzoekende bij controle niet blijkt te voldoen aan de toewijzingsvoorwaarden, zoals inkomen en/of huishoudgrootte. Redenen waarom woningzoekenden een woning weigeren, variëren van persoonlijke omstandigheden tot de kwaliteit van de woning.

In 2018 is een woning gemiddeld 3,8 keer aangeboden (in 2017 was dit 3,1 keer), inclusief de aanbieding waarmee de verhuring tot stand kwam. Overigens gaat het hier om alle woningen die via de woonruimteverdeling zijn verhuurd, dus ook de woningen van de overige verhuurders. Het aanbiedingsresultaat voor WSN ligt lager dan in de regio, namelijk 2,8 keer ten opzichte van 3,5 keer in 2017. Mogelijk komt dit doordat we de kwaliteit van de teksten en foto's in onze advertenties op Woningnet hebben verbeterd.

Huurachterstanden

Aan het einde van het verslagjaar bedroeg de huurachterstand 0,44% van de totale huur. Dit is weer lager dan voorgaande jaren. Toen was deze in 2017 0,50% en in 2016 bedroeg dit nog 0,53%. Onze kracht ligt in de persoonlijke benadering van huurders.



Ondanks dat 10 huurders een aanzegging kregen voor ontruiming wegens huurachterstand, hebben we er maar 1 hoeven te ontruimen. Deze huurder was overigens al vertrokken. Opvallend is dat twee huurders twee keer zijn aangezegd. Ook in 2017 en 2016 waren de ontruiming laag, namelijk één respectievelijk twee keer.

De gemeente Nijkerk heeft WSN gevraagd om te participeren in het project vroegsignalering dat in 2019 van start gaat. WSN heeft hier positief op geantwoord. Het project houdt in dat de gemeente 'er vroeg bij wil zijn' op het moment dat er bij inwoners sprake is van langdurig meervoudige schuldenproblematiek. Bij vroegsignalering wordt niet gewacht tot een inwoner zich meldt, maar wordt proactief gewerkt op basis van matches. Van een match is er sprake als er bijvoorbeeld twee betalingsachterstanden op een adres binnen een maand zijn of er is in twee opeenvolgende maanden een betalingsachterstand bij twee verschillende crediteuren. WSN neemt deel omdat 'voorkomen beter is dan genezen'.

Huurderving

Uit onderstaand overzicht blijkt dat de huurderving leegstand (als gevolg van niet aansluitende verhuur) een stuk hoger is dan vorig jaar. Het percentage 2018 (0,88%) is boven onze norm van 0,4%. Dit hogere percentage wordt veroorzaakt door de terugkoop van koopgarant woningen, die op hun beurt langer leeg staan. Een strakke sturing en het digitaal aanbieden van woningen blijft belangrijk. Bedrijfsonroerendgoed is in dit overzicht niet meegenomen.

Tabel: huurderving leegstand per jaar (exclusief oninbare huur)

Jaar	Huurderving
2018	0,88%
2017	0,3%
2016	0,3%
2015	0,7%
2014	0,6%

III. 3. Technische staat van de woningvoorraad

Kwaliteit van de woningen

WSN heeft het begrip kwaliteit en klantgerichtheid hoog in het vaandel staan. Daarom besteden we veel aandacht aan het kwaliteitsniveau en onderhoud van de woningen.

Nieuwbouwwoningen realiseren we zoveel mogelijk volgens de eisen van Woonkeur. Dit keurmerk waarborgt de gebruiksvriendelijkheid, toegankelijkheid en toekomstwaarde van onze woningen. Met deze kwaliteitseisen komen we het best tegemoet aan de veranderende woningvraag.

WSN voert op verzoek van bewoners ook individuele geriefverbeteringen uit, waardoor de kwaliteit van de woning beter aansluit bij de behoefte. Deze geriefverbeteringen krijgen huurders doorberekend in de huurprijs. Soms voeren wij ingrijpende werkzaamheden uit bij mutatie.

De kwaliteit van het woningbezit is gemiddeld goed. Dat komt mede door alle inspanningen bij onderhoud en verbetering. Vrijwel het gehele bezit is voorzien van spouwisolatie en isolerende beglazing. Bij het muteren van woningen ouder dan vijftien jaar wordt standaard een keuring van de elektra-installatie uitgevoerd.

Wij vinden duurzaamheid belangrijk. Energielasten maken een belangrijk deel uit van vaste woonlasten van onze huurders. WSN stelde daarom een energiebeleidsplan vast met de doelstelling om uiterlijk in 2030 gemiddeld over het gehele woningbezit een energie-index van maximaal 1,18 te realiseren. Eind 2018 was de gemiddelde energie-index 1,33.

Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud is in 2018 € 3,2 miljoen besteed en € 0,7 miljoen aan strategische verbeteringen en activa. Bij zeven clusters voerde WSN een volledige schilderbeurt uit. 104 woningen hebben we fors energetisch verbeterd.

Andere uitgevoerde werkzaamheden zijn onder meer: douchevernieuwingen, groepenkasten vervangen, betonherstel, ventilatie-unit/kanalen reinigen, brandwerende voorzieningen aanbrengen, cv-ketels vervangen, dakbedekking vervangen, voegwerk herstellen, liftonderhoud, warmtemeters en rookmelders vervangen.

De meerjaren-onderhoudsbegroting vormt de basis van het groot onderhoud en planmatig onderhoud. In 2016 hebben wij door een adviesbureau de woningen laten inspecteren op basis van een conditiemeting conform NEN 2767. In 2017 hebben wij geen woningen geïnspecteerd, in 2018 zijn we weer begonnen met het zelf inspecteren van het bezit.

Mutatieonderhoud

Mede door het mutatieonderhoud houden wij de kwaliteit van de woningen op peil. Dit gebeurt in nauw overleg met de nieuwe bewoner, zodat de woning 'op maat' wordt opgeleverd. Onder het mutatieonderhoud worden de onderhoudskosten opgenomen, die te maken hebben met het opnieuw verhuren van een woning, behalve de kosten die het gevolg zijn van een woningverbetering bij mutatie. De kosten voor uitbesteed onderhoud in 2018 waren €164.214. De kosten voor de eigen dienst, gerelateerd aan het mutatieonderhoud, waren €66.988. De totale kosten voor mutatieonderhoud waren in 2018 dan ook €231.202.

Serviceonderhoud

Kwaliteit wordt gewaarborgd door goed serviceonderhoud. De post serviceonderhoud omvat alle kosten die te maken hebben met het uitvoeren van reparatieverzoeken. Ook worden, ten laste van deze post, de werkzaamheden geboekt die strikt genomen tot het zogenaamde huurderonderhoud behoren. WSN voert deze als extra dienstverlening uit zonder dat de huurders hiervoor betalen. De kosten van uitbesteed serviceonderhoud waren € 454.190. De kosten voor de eigen dienst, gerelateerd aan het serviceonderhoud, waren €133.975. De totale kosten voor serviceonderhoud waren in 2018 dan ook €588.165. Het totaal aantal uitgevoerde reparatieverzoeken in 2018 betrof 1.326. De gemiddelde reparatiekosten per woning bedragen € 400,-

Onze klanten zijn tevreden over deze dienstverlening. Als onze vakmannen bij een huurder komen voor een reparatie, verrichten zij gelijk ook andere reparaties als dit nodig is. Wij voorkomen hiermee dat een klant op korte termijn nogmaals een verzoek moet indienen. Ook streven wij er naar om de termijn waarop we reparaties verrichten, zo kort mogelijk te houden. Daarnaast worden alle reparaties op afspraak uitgevoerd. Dat bewoners tevreden zijn over onze dienstverlening van het serviceonderhoud, blijkt uit het KWH-onderzoek. Op het onderdeel 'Reparatie uitvoeren' scoorden we een 8,1 in 2018.

III. 4. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Ook in 2018 hadden we regelmatig contact met onze stakeholders. Dit was via reguliere overleggen op bestuurlijk niveau, maar ook op medewerkersniveau. Op deze wijze spreken wij op diverse fronten met bestuurders van gemeente, corporaties, zorgpartijen et cetera. Ook spreken diverse medewerkers met ambtenaren, wijkteams, wijkagenten en zorgverleners. In december 2017 zijn met een groot aantal van deze partijen gesprekken gevoerd om input op te halen voor een nieuw ondernemingsplan, dat in 2018 opnieuw is op- en vastgesteld.

HuurdersOrganisatie Nijkerk

WSN kent een huurdersvertegenwoordiging, de HuurdersOrganisatie Nijkerk. Met hen overleggen wij over beleidswijzigingen en is de inspraak van onze huurders bij beleid gewaarborgd. In 2017 is de Huurdersorganisatie overgegaan van een vereniging naar een stichting zodat iedere huurder van WSN automatisch vertegenwoordigd is zonder een lidmaatschap met bijbehorende kosten. Het bestuur bestaat eind 2018 uit zeven bestuursleden. Er zijn in 2018 een aantal resultaten geboekt:

- De HON heeft deelgenomen aan het ambtelijk en bestuurlijk overleg met de gemeente Nijkerk en was betrokken bij het tot stand komen van het BOD en de prestatieafspraken;
- De HON heeft deelgenomen aan een strategie dag met WSN;
- In het kader van efficiëntie houdt de HON haar reguliere vergaderingen en overleggen op het WSN-kantoor. Dit werkt positief in de beeldvorming en samenwerking tussen HON en WSN.
- De HON heeft, samen met de andere huurdersorganisaties van de BLNW corporaties, deelgenomen aan een inspiratiesessie, georganiseerd door De Nieuwe Wind.

- De HON heeft de resultaten van hun huurdersraadpleging gepresenteerd. Onder alle huurders van WSN hebben zij een digitale enquête uitgezet om de mening te weten van haar achterban over de betaalbaarheid, leefbaarheid en betrokkenheid bij de HON. WSN streeft ernaar om de belangrijkste aanbevelingen mee te nemen in haar beleid of hier aandacht voor te hebben via haar nieuwe Ondernemingsplan.

Over de volgende onderwerpen hebben wij 2018 overleg gehad en advies ontvangen:

- Instemming huurverhoging 1 juli 2018;
- Instemming ondernemingsplan;
- Instemming Strategisch voorraadbeleid;
- Instemming Sociaal plan Lindelaan;
- Fusie WSN met Stichting de Goede Woning Nijkerkerveen;
- Advies begroting 2019
- Aanpassing reglement Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en aansluiting bij de commissie van andere corporaties (Food Valley).

Na de fusie met De Goede Woning Nijkerkerveen is ook een vertegenwoordiger uit het bezit van De Goede Woning toegetreden tot de HON. Hiermee is geborgd dat de belangen van voormalig huurders van De Goede Woning ook vertegenwoordigd worden.

Bewonerscommissies

In 2018 hebben we met de drie bewonerscommissies (Bakboord, Zijdevlinder en de Oranjelaan) overlegd over complexgerelateerde zaken. Deze bewonerscommissies zijn actief en organiseren zelf diverse activiteiten. WSN ondersteunde een aantal van deze activiteiten met een kleine financiële bijdrage.

Geschillencommissies

Sinds een aantal jaar kennen wij een regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied. Bij deze commissie zijn Woningstichting Nijkerk, Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden, Stichting De Goede Woning uit Nijkerkerveen, Vallei Wonen uit Woudenberg en Eemland Wonen uit Baarn aangesloten. Huurders die ontevreden zijn over ons functioneren of anderszins kunnen hier terecht. In tegenstelling tot voorgaande jaren waar er geen klachten over WSN binnen kwamen, is er in 2018 een klacht bij de Geschillencommissie binnengekomen. Het betreft een klacht van een huurder over de toewijzing van de buurwoning en de manier waarop de burens de woning verbouwen en bewonen. WSN heeft een reactie ingediend bij de commissie. De klacht is in 2019 door de geschillencommissie ongegrond verklaard.

Geschillen over de woningtoewijzing worden behandeld in een Klachtencommissie Woonruimteverdeling Regio Eemvallei. Deze commissie ontving geen klachten over WSN.

Woonduurbeloning

Trouwe klanten belonen wij graag. Daarom ontvangen huurders die 25 jaar in hun huidige woning wonen een attentie. Deze attentie bestaat uit een bos bloemen en een tegoedbon van € 40,- te besteden bij de Postkamer. In totaal ontvingen in 2018 23 huurders deze attentie. Huurders waarderen dit gebaar. Wij krijgen namelijk regelmatig een positief reactie terug.

Informatieverschaffing

Dit jaar hebben wij twee keer ons magazine 'Dichtbij' voor huurders en relaties uitgebracht. Het eerste magazine nieuwe stijl verscheen in september ter introductie van onze nieuwe huisstijl. Het magazine gebruiken wij om onze huurders en relaties te informeren over actuele thema's. Op deze manier nemen we bewoners en partners mee in onze ambitie om dichtbij te zijn. Het magazine, dat eens per kwartaal verschijnt, bouwen we om een thema heen. Het magazine past binnen onze totale lijn van communicatie, van website tot themabijeenkomst met relaties. 2018 zijn we met deze communicatielijns van start gegaan, in 2019 bouwen we dit verder uit.

Persberichten

WSN bereikte het afgelopen jaar met regelmaat het (lokale) nieuws. De lokale pers plaatst de persberichten van WSN regelmatig. Wij komen veel voor in Nijkerk.Nieuws.nl, Nijkerk Nu, de Stad Nijkerk en Nijkerkerveen.org. In 2018 hebben we daarnaast ook de landelijke pers gehaald. Met een artikel in het blad Huurpeil van de Woonbond met ons project Toekomst Ready Wonen. Met 28 Opstapwoningen stonden wij op de voorpagina van de Volkskrant.

reportage

EXPERIMENT 'TOEKOMST READY WONEN' IN NIJKERK

“ Voor de huurders-organisatie was een belangrijke voorwaarde dat huurders die gebruik maken van de regeling geen hogere huur krijgen ”



→ V.l.n.r.: René Hecker (lid Nijkerk), Peter Toonen (WSN), Saskia Wacziarg (WON), Gerrie Retnis (WSN), Klaas Schaak (lid Nijkerk)

► verslag van pagina 17



III. 5. Leefbaarheid

WSN zet zich niet alleen in voor de kwaliteit van de woningen, maar ook voor de woonomgeving. We werken daarbij samen met gemeente Nijkerk, Politie en Buurtbemiddeling. Aan deze laatste leveren wij een financiële bijdrage. Wij vinden het belangrijk dat huurders hun eigen verantwoordelijkheid nemen voor het oplossen van problemen. WSN constateert dat huurders steeds meer zelf de weg vinden naar buurtbemiddeling. De samenwerking tussen de gebiedsteams van de gemeente Nijkerk en WSN verloopt goed. De samenwerking concentreert zich met name op huurders bij wie sprake is van multi problematiek. Ook bij grotere huurachterstanden of dreigende ontruiming wordt er goed samengewerkt. Overlastmeldingen van verwaarloosde tuinen, brandgangen, vervuiling en honden- en kattenuitwerpselen behandelen wij over het algemeen zelf.

Daarnaast zijn er tal van initiatieven geweest waaraan WSN een bijdrage leverde. Dit zijn onder meer:

- Het onderhouden van intensief contact met de bewoners aan de Lindelaan e.o. in het kader van de vervangende nieuwbouw. Naast het feit dat er regelmatig gesproken is met de klankbordgroep over het sociaal plan, zijn de bewoners gaan kijken bij een vergelijkbaar nieuwbouwcomplex en zijn keukentafelgesprekken gevoerd.
- Een samenwerkingsproject met 's Heeren Loo uit Nijkerk voor dagbesteding van licht verstandelijk gehandicapten met aandacht voor het schoonhouden van achterpaden.
- Verwijderen grof vuil in algemene ruimten bij een aantal complexen door leerlingen van Accent Praktijkonderwijs, als onderdeel van hun werk-leertraject.
- Ondergrondse vuilcontainers geplaatst bij twee flatgebouwen van WSN.
- Afval verwijderen en verfraaiing van de portiekenhallen van het Heemskerkplantsoen in samenspraak met bewoners;
- Een Eigen Kracht bijeenkomst met bewoners van de Beatrixhof.

III. 6. Wonen, welzijn en zorg

WSN vindt een goede samenhang tussen Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ) belangrijk. We rekenen het tot onze taak om waar mogelijk een bijdrage te leveren in het voorzien van onroerend goed aan de diverse in Nijkerk werkzame zorgpartijen. Bij een viertal complexen, gelegen in de buurt of naast een zorgcentrum, geven wij bij 50% van de vrijkomende woningen voorrang aan belangstellenden met een CIZ- en/of WMO-indicatie. Dit zijn de complexen 'Zilverstate', 'Beatrixflat', 'Venepoort' en 'Oranjelaan'. Daarnaast verhuren wij een deel van ons bezit (circa 240 zelfstandige woningen en/of onzelfstandige wooneenheden) aan zorgpartijen. Die zorgpartijen zijn Amaris, 's Heeren Loo, Stichting Philadelphia,

InteraktContour, Beweging 3.0 en Stichting De Voorde. Sinds 2018 huurt ook J.P. van de Bent stichting een aantal appartementen van ons in Hoevelaken.

Ook verhuren wij drie dagbestedingsruimten: de Postkamer aan Careander, Petit Café Prins Heerlijk aan 's Heeren Loo en een ruimte aan InteraktContour. De twee gezondheidscentra De Nije Veste en Corlaer zijn eigendom van WSN en vallen onder de Veluwepoort Holding BV.

Herontwikkeling Huize Sint Jozef

Er zijn gesprekken gevoerd met een aantal stakeholders en medewerkers over een nieuw concept voor de woonvorm Sint Jozef. Uit deze inspiratiesessies is gebleken dat we een integrale aanpak willen ontwikkelen waardoor Sint Jozef getransformeerd kan worden naar een "Wonen met een plus" locatie. Met dit concept wordt gestreefd naar het creëren van een vitale leefgemeenschap voor mensen die hier bewust voor kiezen, of dit nodig hebben voor het behoud van hun zelfstandigheid. De beoogde doelgroep bestaat uit kwetsbare mensen voor wie een integraal pakket wonen, services, ontmoeten, welzijn, dienstverlening en eventuele zorg noodzakelijk is om met behoud van eigen regie zelfstandig te wonen. Daarnaast zijn er klantgroepen te benoemen die zelfstandig in de wijk wonen, maar gebruik willen maken van onderdelen van het integrale pakket dat Sint Jozef in samenwerking met lokale partijen biedt. Dit kunnen mensen zijn die behoefte hebben aan dagstructuur, dagbesteding en/of georganiseerde sociale contacten. Tot slot is de wens uitgesproken een aantal woningen of delen daarvan in te zetten voor tijdelijke situaties. Er is met een stedenbouwkundige gekeken of er mogelijkheden zijn om het aanzicht van het nieuwe Sint Jozef beter aan te laten sluiten bij de huidige bebouwing. Ideeën daarover kunnen in een later stadium door de architect verder worden uitgewerkt. In het komend jaar gaan we met een stuurgroep, bestaande uit direct betrokken stakeholders, verder in kaart brengen welke partijen nodig zijn en wie wat doet. Hoe brengen we alles bij elkaar, ieder met zijn eigen verantwoordelijkheid om de visie van "Wonen met een plus" in de praktijk te brengen en welke financiële structuur is nodig om dit goed te borgen. Zodat we een goede basis leggen voor de herontwikkeling.

III. 7. Financieel/economisch beleid

Verbindingen

Veluwepoort Holding BV te Nijkerk is een 100% dochter van WSN. Het geplaatst en gestort kapitaal van Veluwepoort Holding BV bedraagt € 20.000,-. Veluwepoort Holding BV is gewaardeerd volgens de netto vermogenswaarde.

De bedrijfsactiviteiten van Veluwepoort Holding BV bestaan onder andere uit de exploitatie van: woningen; twee gezondheidscentra; en een parkeergarage. De omzet van Veluwepoort Holding BV bedraagt over 2018

€ 1,2 miljoen, tegenover € 0,6 miljoen aan bedrijfskosten. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen op de vastgoedportefeuille bedraagt € 2,4 miljoen (positief). Het resultaat voor belastingen van Veluwepoort Holding BV is daardoor € 3,0 miljoen (positief).

Eind 2017 is als gevolg van de Veegwet en het scheidingsvoorstel Veluwepoort WSN BV te Nijkerk opgericht. Deze 100% dochter van WSN is in 2018 weg gefuseerd in Veluwepoort Holding BV.

De financiële administraties van deze BV's worden door WSN verzorgd. Hieronder vallen eveneens de uitgifte van de parkeerplaatsen voor de verhuur en de eventuele huurdermutaties. Dit mag in het kader van de Veegwet.

Zekerheden WSW en Rabobank

Het WSW mag zonder tussenkomst van WSN hypotheekrecht vestigen op het WSN-bezit. Dit doet zij wanneer de financiële situatie hierom vraagt. Rabobank heeft hypotheek gevestigd op de woningen aan Pinksterbloem. De hypotheek dient als onderpand voor onze rekening-courantfaciliteit. De hypotheek bedraagt € 2,3 miljoen.

Financiële positie

Het resultaat voor belasting bedraagt in 2018 € 51,4 miljoen, € 46,0 miljoen hoger dan de begroting en hoger dan in 2017 (€ 15,7 miljoen). Het netto resultaat van WSN in 2018 is € 49,8 miljoen positief. Dit is ruim boven de begroting van 4,1 miljoen. De oorzaak van dit hogere resultaat is hoofdzakelijk ontstaan door de mutatie in de marktwaarde (€ 35 miljoen hoger dan begroot).

Resultaat en Eigen vermogen

Met ingang van de jaarrekening 2016 wordt het eigen vermogen gesplitst naar herwaarderingsreserve en overige reserves. In 2018 is het eigen vermogen gestegen met € 49,8 miljoen. Per 31 december 2018 bedraagt de herwaarderingsreserve € 262 miljoen, de overige reserves bedraagt € 56,4 miljoen.

ICR

De ICR voldoet, na jaren ruim boven de norm gepresteerd te hebben, in 2018 niet aan de norm. De verwachting is dat dit een tijdelijke situatie is (zie prognose tabel hieronder). Woningstichting Nijkerk is in 2018 in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting gekomen. Hierbij diende door een veranderd standpunt van de belastingdienst ook over voorgaande jaren aanvullend vennootschapsbelasting betaald te worden. Samen met een verdubbelde verhuurderheffing, zijn dit de belangrijkste oorzaken van een negatieve operationele kasstroom in 2018. In 2018 is, en ook in 2019 zal, er een effect op de operationele kasstroom zijn door de afbouw van belastinglatenties. Woningstichting Nijkerk is op dit moment wel ruim in staat om te voldoen aan de toekomstige renteverplichtingen. Met een ICR van 0,94 voldoen wij niet aan de gestelde norm van 1,4. De ICR bepalen wij door de operationele kasstromen te vermeerderen met de betaalde rente en deze te delen door de betaalde rente.

2018	TI	DAEB	niet-DAEB	Prognose	2019	2020	2021
ICR	0,94	0,25	1,43	ICR DAEB	1,3	4,0	2,9
Norm (minimaal)	1,40	1,40	1,80	Norm (minimaal)	1,4	1,4	1,4

Loan to Value

De Loan to Values van Woningstichting Nijkerk voldoen ruim aan de gestelde normen. De Loan to Value op basis van 'concept' beleidswaarde bedraagt 43% (norm 75%). De Loan to Value bepalen wij door het vreemd vermogen te delen door de beleidswaarde. De LTV van de niet-DAEB is '0' omdat de niet-DAEB geen leningen heeft uitstaan.

2018	TI	DAEB	niet-DAEB *
LTV	43%	52%	0%
Norm (maximaal)	75%	75%	75%

* Betreft niet WSW-geborgde leningen

Rentabiliteit

Het behaalde jaarresultaat uitgedrukt in het percentage van het eigen vermogen steeg van 8% in 2017 naar 13% in 2018.

Het behaalde jaarresultaat, vermeerderd met de verschuldigde rente uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen steeg van 5,9% in 2017 naar 10% in 2018.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen steeg in 2018 naar 71,2% in 2017 was deze 68,8%.

Voor de ratio van het WSW berekenen wij de solvabiliteit door bij de waardering van het vermogen rekening te houden met de afslag van marktwaarde naar beleidswaarde. De solvabiliteit bedraagt dan 45% en voldoet daarmee ruim aan de norm van minimaal 20%

2018	TI	DAEB	niet-DAEB
Solvabiliteit	45%	41%	61%
Norm (minimaal)	20%	20%	20%

Liquiditeit

De verhouding van het saldo vlottende activa ten opzichte van het saldo kortlopende schulden daalde van 0,5 in 2017 naar 0,2 in 2018. De current ratio is ten opzichte van andere sectoren relatief laag. Dat komt doordat de rente- en aflossingsbetalingen aan kredietinstellingen voor 2018 zwaar meewegen in de kortlopende schulden.

Financiering

WSN heeft in 2018 drie leningen aangetrokken en één afgelost. In juni is een lening van € 4,0 miljoen aangetrokken tegen 0,905% rente en met een looptijd van negen jaar. In juli is een lening van € 5,5 miljoen aangetrokken tegen 1,140% rente en met een looptijd van elf jaar. In september is een lening van € 6,0 miljoen aangetrokken tegen 1,175% rente en met een looptijd van twaalf jaar. De totale schuldpositie liep in 2018 op. De gemiddelde rente bedroeg in 2018 2,59%, dit is lager dan in 2017 (2,85%).

De dekkingsratio is een norm van het WSW die uitdrukt hoeveel de door het WSW-geborgde leningen bedragen ten opzichte van het onderpand bij die leningen. De dekkingsratio van Woningstichting Nijkerk voldoet met 20% ruim aan de norm van maximaal 70%. De dekkingsratio van de niet-DAEB is '0' omdat de niet-DAEB geen leningen heeft uitstaan.

2018	TI	DAEB	niet-DAEB *
Dekkingsratio	20%	22%	0%
Norm (maximaal)	70%	70%	70%

* Betreft niet WSW-geborgde leningen

Huurbeleid

Het huurbeleid is gericht op lage huren, zonder afbreuk van de goede kwaliteit van de woningen, en met continuïteit voor de organisatie met oog op de toekomst. WSN heeft geen inkomensafhankelijke huurverhoging, mede dankzij de inzet van de HuurdersOrganisatie Nijkerk.

Beoordeling toezichthouders

Autoriteit woningcorporaties en WSW hebben ons het afgelopen jaar positief beoordeeld. Het borgingsplafond vanuit WSW biedt ons de ruimte om onze plannen te realiseren. Wanneer wij plannen hebben die niet aangegeven zijn in de Prognose informatie richting WSW, dan hebben wij de mogelijkheid om het WSW te benaderen voor verruiming van ons borgingsplafond.

Verantwoording en toekomst

Afgelopen jaar heeft de RvC BDO opnieuw opdracht gegeven om de jaarrekening 2018 te controleren. De fiscale werkzaamheden hebben wij bij Idealis ondergebracht.

De RvC heeft afgelopen jaar drie periodieke rapportages ontvangen, waarmee zij is geïnformeerd over het reilen en zeilen binnen WSN.

Het belangrijkste financiële onderwerp voor 2018 is de uitwerking van het strategisch voorraadbeleid (SVB) en ondernemingsplan. Daarnaast hebben wij de volgende financiële onderwerpen op de agenda:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor wat betreft de toewijzingseisen.
- Realiseren van nieuwbouw binnen gemeente Nijkerk
- Realiseren van nieuwbouw eventueel buiten gemeente Nijkerk binnen onze woningmarktregio.

Treasurycommissie

Het afgelopen jaar heeft de treasurycommissie (TC) in BLNW-verband naar behoren gefunctioneerd. In januari 2018 heeft het directeuren-overleg BLNW de leden van de treasurycommissie décharge verleend. Minimaal driemaal per jaar zijn de liquiditeitsprognoses en de standen van de geldmiddelen met de TC-leden besproken. Eind 2016 is het nieuwe Treasurystatuut vastgesteld en in 2017 is het reglement Financieel beleid en beheer vastgesteld. Vanaf 2017 moet WSN dit reglement jaarlijks toetsen. WSN heeft de overige leden geadviseerd bij het aantrekken van nieuwe leningen. Op hun beurt zijn wij weer geadviseerd bij het aantrekken van leningen.

Fiscale strategie

Voor het jaar 2018 is uitgegaan van een geprognostiseerde WOZ-waardeontwikkeling van 5,6%, omdat de WOZ-waarden 2019 uiteraard nog niet bekend zijn. Deze WOZ-waardeontwikkeling is gebaseerd op de gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling in de provincie Utrecht (5,6%) bij een woningwaarde van € 200.000. Op basis van de geprognostiseerde waardeontwikkeling van 5,6% is in 2018 een opwaardering verantwoord van € 3.964.256.

Het compensabele verlies is vanaf het jaar eind 2016 nihil, waardoor wij vanaf 2016 in een vennootschapsbelasting betalende positie zijn gekomen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van WSN heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 94 miljoen gegroeid naar een waarde van € 468 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 25%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt (€ 38 miljoen), door de fusie met De Goede Woning (€ 34 miljoen) en door nieuwbouw (€ 23 miljoen).

De toegenomen vraag en krapte op de koopmarkt resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De 'concept' beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de 'concept' beleidswaarde kan worden toegelicht. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaan aangepast naar de streefhuurlaan.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin WSN actief is. Dit

ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

VERKLARING BESTEDING MIDDELEN

De directeur-bestuurder van Woningstichting Nijkerk verklaart dat de woningstichting in het boekjaar 2018 geen andere uitgaven heeft verricht dan in het belang van de volkshuisvesting, overeenkomstig artikel 26 van het BTIV.

Nijkerk, 11 juli 2019

P.J.W. Toonen,
directeur-bestuurder

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding

Het jaar 2018 is voor WSN een intensief jaar geweest. Er is hard gewerkt aan een nieuwe organisatie met als leidraad een nieuwe visie, verwoord is in het strategisch Ondernemingsplan.

“Altijd Dichtbij” als leidend principe van WSN is zeker ook van toepassing geweest op het werk van de RvC. We hebben afgelopen jaar veelvuldig goede en constructieve gesprekken gevoerd met de bestuurder, met name over nieuwe ontwikkelingen, zowel intern als extern. Dat deden we niet alleen vanuit het perspectief van kritisch “toezichthouder” maar zeker ook als constructief gesprekspartner. Dat geldt ook voor onze contacten met andere stakeholders.

Het strategisch ondernemingsplan dat in 2017 is ingezet en in 2018 door de raad van commissarissen (RvC) is geaccordeerd, kent een ambitieuze visie voor de jaren 2018-2022. Dit is een belangrijk kompas voor de komende jaren. Het werk dat hiervoor door de organisatie is verricht, heeft veel waardering van de RvC.

Daarnaast heeft de RvC -naast de reguliere onderwerpen- aandacht besteed aan de fusie met De Goede Woning (Nijkerkerveen), de investering in nieuwe woningen buiten de regio gemeente Nijkerk (Zeewolde), een nieuwe tertiaalrapportage, de goedkeuring van het jaarplan en begroting. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd over de nieuwe (verplichte vorm) van waardering (van bedrijfswaarde naar ‘concept’ beleidswaarde) waar de raad samen met het bestuur in een extra vergadering de consequenties voor de financiële positie van WSN heeft besproken. Nu er gerekend moet worden met deze beleidswaarde, blijkt dat deze voor WSN lager uitvalt (DAEB-bezit) dan voorheen de bedrijfswaarde. Dit heeft grote invloed op de leencapaciteit voor investeringen en leverde daarmee een bijstelling van de ambities in het Ondernemingsplan. Het gevoel leeft bij zowel de RvC als bestuurder dat door nieuwe opgelegde kaders, normen en heffingen het sociale aspect van WSN onder druk komt te staan. Dat baart zorgen. Deze zorgen zijn ook geuit door de HuurderOrganisatie Nijkerk (HON). In gesprekken met de HON is uitleg gegeven aan de consequenties van dit beleid en zijn de zorgen hierover gedeeld.

Mutaties binnen de RvC:

In 2018 is de heer Bert Koeslag per 1 december afgetreden als voorzitter van de RvC en opgevolgd door RvC-lid de heer Jos Vreeswijk. We bedanken Bert voor het voorzitterschap in de afgelopen 8 jaar, waar hij op een deskundige en duidelijke wijze zijn rol heeft ingevuld. In de laatste RvC-vergadering van 2018 heeft RvC-lid Gerbrand Osinga aangegeven ook te stoppen -vanwege drukke werkzaamheden- zodra er een opvolger is gevonden. Tezamen met de opvolger van B. Koeslag (is gestart per 1 januari 2019), de opvolger van G. Osinga (start medio april/mei 2019) en de opvolger van mevrouw E. van Sluis (einde tweede termijn) per 4 oktober 2019 zal de vijfkoppige RvC in 2019 uit drie nieuwe leden bestaan. We zullen veel aandacht geven aan een goed inwerktraject en overdracht.

Algemeen

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

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

Binnen woningcorporaties zijn drie belangen te onderscheiden: het volkshuisvestelijk belang, het bewonersbelang en het bedrijfsbelang. Het bestuur maakt de afweging tussen deze belangen en de

RvC bewaakt dit. Daarnaast is zij vrij gevraagd en ongevraagd het bestuur te adviseren. Het is echter niet de bedoeling dat de RvC op de stoel van het bestuur gaat zitten.

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

- De realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- De strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie;
- De opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Het kwaliteitsbeleid;
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Het financiële verslaggevingsproces;
- De naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

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

Verantwoording

De RvC vindt het belangrijk -als toezichthouder op een maatschappelijk ondernemende organisatie- publiekelijk verantwoording af te leggen over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. In dit jaarverslag legt de RvC daartoe verantwoording af.

In de vergadering van 20 februari 2018 heeft de raad het Toetsingskader voor 2018 vastgesteld:

Toetsingskader 2018	aanwezig			actueel			datum	datum	opmerkingen
	j	n	?	j	n	?	vaststelling	herijking	
Intern:									
Statuten	J			J			15-9-2016	2018	In Q3 2018 i.s.m. AKD nav veegwet
Reglement Raad van commissarissen, inclusief Rollen en profielen RvC	J			J			28-6-2016 14-2-2017	2018	Checken bij wijziging statuten
Reglement Auditcommissie bij regl. RvC	J			J			28-6-2016	2018	Checken bij wijziging statuten
Reglement Remuneratiecommissie bij regl. RvC	J			J			28-6-2016	2018	Checken bij wijziging statuten
Reglement Directeur-bestuurder	J			J			28-6-2016	2018	Checken bij wijziging statuten
Reglement financieel beheer en beleid	J			J			27-11-2017	2018	Jaarlijks checken
Reglement sloop, renovatie en (groot) onderhoud	J			J			13-12-2016	2021	
Beloningsbeleid WNT	J			J			12-12-2017	2018	Onderwerp remuneratiecommissie
Ondernemingsplan (incl. solvabiliteit)	J			J			9-12-2014	2018	
Jaarplan	J			J			20-2-2018	2019	Jaarlijks updaten
Prestatieafspraken gemeente Nijkerk	J			J			29-11-2017	2018	Prestatieafspraken 2018 getekend
Belanghoudersregister	J			J			30-6-2011	-	Stakeholdersbeleid
Maatschappelijk vastgoed	J			J			-	-	Opgenomen in ondernemingsplan
Begroting / meerjarenplan	J			J			24-10-2017	2018	Jaarlijks updaten
Liquiditeitsbegroting	J			J			24-10-2017	2018	Onderdeel van de begroting, voortgang via periodieke rapportage
Strategisch voorraadbeheer	J			J			11-10-2016	2018	Veranderd wergebied vraagt nieuw SVB
Treasurystatuut	J			J			13-12-2016	2018	
Treasuryjaarplan	J			J				2018	Treasuryparagraaf in begroting
Investeringsstatuut	J			J			11-10-2016	2018	Jaarlijks checken

Rendementseisen	J	J	24-10-2017	2018	Onderdeel van de begroting, voortgang via periodieke rapportage
Verbindingenstatuut	J	J	24-10-2017	2018	Jaarlijks checken
Auditplan	J	J	5-12-2017	2018	Via auditcommissie. In 2018 specifiek ook aandacht voor uitrol nieuwe organisatie (cultuur-, rol- en proceswijzigingen).
Risicobeheersingssysteem	J	J	-	-	Opgenomen periodieke rapportage
Integriteitsbeleid / Gedragscode WSN	J	J	9-12-2014	2018	HR Visie Jaarlijks KWH-meting Jaarlijks agendapunt RvC Vierjaarlijks (opdrachtverlening september 2019) BTIV, Huisvestingwet, Woningwet Versie 2015 van kracht WNT Jaarlijks Jaarlijks Jaarlijks
Klokkenluidersregeling	J	J	15-6-2009	2020	
Strategisch personeelsplan	J	J	15-11-2011	2018	
Kwaliteitsbeleid	J	J	-	-	
Frauderisico	J	J	12-12-2017	2018	
Visitatie	J	J	2-3-2016	2-3-2020	
Extern:					
Wet-en regelgeving					
Governancecode					
Beloningscode bestuurders					
Aw Toezichtsbrief					
WSW borgingsplafond en borgbaarheidsstelling					
Ministerie Oordeling					

Dit toetsingskader is door de RvC in 2018 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Taak en werkwijze

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

In 2018 heeft de raad positief gestemd over de herbenoeming van de heren G.J. Osinga en H. Luigjes. De RvC heeft een positieve zienswijze ontvangen van de Inspecteur Autoriteit Woningcorporaties op hun herbenoemingen. Daarnaast heeft de raad goedkeuring gegeven aan de benoeming van de heer Jos Vreeswijk als voorzitter van de RvC per 1 december 2018. Daarmee volgt de heer Vreeswijk de heer Koeslag op, wiens zittingstermijn na acht jaar is beëindigd.

In 2018 was de RvC van WSN als volgt samengesteld:

Naam	Geb.jaar	Functie	Deskundigheid	Beroep
E.J. Koeslag	1958	Voorzitter, afgetreden per 1/12.2018	Maatschappelijk vastgoed ontwikkeling / projectontwikkeling / marketing	Vennoot van Interveni Vastgoed Advies
E. van Sluis-Barto	1948	Vice-voorzitter	Volkshuisvesting	Gepensioneerd, voormalig directeur van stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland

Mr. G.J. Osinga MSc MRE	1964	Lid op voordracht van HON	Juridisch/procedureel	Partner HYS Legal en Directeur Osinga Beheer
H. Luigjes R.B.	1957	Lid	Financieel	Partner bij HLG accountants en belastingadviseurs
Drs. J.A.M. Vreeswijk	1954	Lid op voordracht van HON; voorzitter per 1/12/18	Personeel en organisatie (-ontwikkeling)	Partner Hoek Consultants directeur Trifold, Human Capital dienstverlening

De heren Osinga en Vreeswijk zijn benoemd op voordracht van de Huurders Organisatie.

Rooster van aftreden:

Naam	Benoemd per	1e maal herbenoemd per	Hernoembaar per	Uiterlijk aftredend per
E.J. Koeslag	1 december 2010	1 december 2014	n.v.t.	1 december 2018
E. van Sluis-Barto	4 oktober 2011	4 oktober 2015	n.v.t.	4 oktober 2019
Mr. G.J. Osinga MSc MRE	10 december 2013	10 december 2017	n.v.t.	10 december 2021
H. Luigjes R.B.	1 januari 2015	n.v.t.	1 januari 2019	1 januari 2023
Drs. J.A.M. Vreeswijk	1 september 2016	n.v.t.	1 september 2020	1 september 2024

Nevenfuncties:

Naam	Nevenfuncties
E.J. Koeslag	Voorzitter RvC Woningstichting Nieuwkoop
E. van Sluis-Barto	Lid RvC Woningstichting Putten Voorzitter Bestuur Stichting Welzijn Putten (SWP)
Mr. G.J. Osinga MSc MRE	Lid Bestuur Vereniging van Vastgoed Juristen (VVJ) Penningmeester Vereniging Utrechtse Vastgoed Sociëteit Secretaris Lions Zeist ter Bergen
H. Luigjes R.B.	Voorzitter Stichting Weeshuis Nijkerk Penningmeester KV Sparta Nijkerk Penningmeester Stichting Festival der Volken
Drs. J.A.M. Vreeswijk	Voorzitter Bestuur Stichting Cedeo Visitor bij Cognitum Bestuurlijk actief bij Atletiek Vereniging Nijkerk in de volgende functies: - coördinator van de Triatlon afdeling; - coördinator van de sponsorcommissie

Informatievergaring

De RvC heeft zich door het bestuur regelmatig mondeling dan wel schriftelijk laten informeren om haar toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen. Het betreft de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van stakeholders. De agenda voor de vergaderingen van de raad wordt voorbereid door de directeur-bestuurder in overleg met de voorzitter van de raad, op basis van de door de RvC vastgestelde jaarcyclus 2018.

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

- Overleg met het bestuur;
- Overleg met het management;
- Overleg met de externe accountant. Daarnaast ontvangt de RvC verslaglegging van het overleg tussen bestuur en accountant of additionele (schriftelijke) informatie op verzoek van de raad;

- RvC ontvangt de verslaglegging van het overleg tussen bestuur en OR;
- Kennisnemen en bespreken van de oordeelsbrief van Autoriteit woningcorporatie (Aw);
- De managementletter, waarin de externe accountant ingaat op de opzet en werking van de administratieve organisatie en rapportagestructuur, is uitvoerig besproken in de raad.
- Elk voorjaar heeft de voltallige RvC een gesprek met de HON. Elk najaar vindt een gesprek tussen de huurderscommissarissen en de HON plaats.

Externe contacten

De RvC had in 2018 contact met wethouders en met raadsleden van de gemeente Nijkerk, alsook met zorgpartijen.

Remuneratiecommissie

De voorzitter van deze commissie (commissaris P&O) en de voorzitter van de RvC (samen de remuneratiecommissie vormend) hebben in het jaarlijkse beoordelingsgesprek van de bestuurder vastgesteld dat de werkzaamheden in 2018 op uitstekende wijze zijn verricht. De RvC heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van de bestuurder het functioneren van het bestuur besproken. Daarnaast heeft de commissie de procedure begeleid van opvolging van de voorzitter RvC (expertgebied: Vastgoed) alsook de zelfevaluatie van de RvC. De RvC heeft zich bij beide processen laten begeleiden door een externe partij (Erly).

Auditcommissie

In 2018 vergaderde de auditcommissie vijfmaal. De manager bedrijfsvoering en de interne controller waren bij de bijeenkomsten aanwezig.

Bespreekpunten waren onder meer:

- De managementletter van BDO
- Rapportagemodel perioderesultaten
- Bespreking met de accountant over managementletter
- Werkzaamheden interne controller en verslaglegging van de werkzaamheden
- De jaarrekening 2017
- De fusie met De Goede Woning Nijkerkerveen
- Zelfevaluatie van de auditcommissie
- Auditplan
- Evaluatie accountant en controleopdracht 2018.

Gespreksonderwerpen

De RvC is in het afgelopen jaar zes maal bijeen geweest in vergadering. Geen van de leden van de raad was frequent afwezig bij vergaderingen. Daarnaast hebben alle RvC- en MT-leden in september deelgenomen aan de jaarlijkse strategiedag. Daar stonden het Ondernemingsplan, het SVB en de eerste aanzet voor de begroting 2019 centraal.

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar de volgende (goedkeurende) besluiten genomen:

- Het investeringsstatuut
- Gebruik van een onderlinge rekeningcourant verhouding tussen DGW en WSN
- Het toetsingskader 2018
- Jaarrekening en jaarverslag 2017
- Decharge directeur bestuurder over 2017
- Het bod 2019 aan de gemeente Nijkerk
- Fusiebesluit tussen De Goede Woning en WSN en hieruit volgende statutenwijziging
- Aantrekken van een nieuwe lening buiten de kaders van de begroting
- Taxatie 2018 en deze in 2018 door MVGM te laten uitvoeren en voor 2019 een nieuwe taxateur

aan te stellen

- Controleopdracht BDO jaarrekening 2018 en oriëntatie op nieuwe accountant
- Begroting 2019 en meerjarenbegroting, waarbij uitvoering stilgestaan is bij de nieuwe regels voor de Beleidswaarde
- Ondernemingsplan 2018-2022
- Strategisch Voorraad Beleid
- fiscale strategie
- evaluatie treasury
- strategie vennootschapsbelasting
- goedkeuring faseverslagen van diverse nieuwbouwprojecten
- begrotingswijzigingen 2018
- periodieke verslagen inclusief periodiek overzicht ingenomen (grond)posities;
- strategisch voorraadbeleid;
- huurbeleid
- Auditplan 2019;
- herbenoemingen RvC-leden.

Tevens is in het kader van toezicht onder meer gesproken over:

- verslag continuïteitsoordeel 2017 door de Autoriteit woningcorporaties;
- managementletter 2017;
- risicomangement;
- kredietwaardigheid en faciliteringsvolume WSW;
- samenwerking BLNW;
- regionale woonruimteverdeling;
- ontwikkelingen in Doornsteeg;
- frauderisico analyse;
- klachtenbehandeling;
- periodiek bestuurlijk overleg met de gemeente Nijkerk.

Bezoldiging bestuur en commissarissen

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

De bezoldiging van de leidinggevende en toezichthoudende topfunctionarissen dient te voldoen aan de eisen zoals neergelegd in de Wet normering topinkomens. Zoals eerder in deze jaarrekening opgenomen is WSN per 1 juli 2018 gefuseerd met Stichting de Goede Woning. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 voor WSN € 137.000 (Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting). Het toepasselijke bezoldigingsmaximum is tot 1 juli 2018 (fusiedatum) voor Stichting de Goede Woning € 87.000 (Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting). De bezoldiging van de leidinggevende en toezichthoudende topfunctionarissen van WSN én voor Stichting de Goede Woning is opgenomen in onderstaande tabel:

Toelichting bezoldiging bestuur Woningstichting Nijkerk 2018

bedragen x € 1	P.J.W. Toonen	B.van Essen	G.C. Marbelis
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Voorzitter	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/7 - 31/7	1/7 - 31/7
Deeltijdfactor (in fte)	1,000	0,667	0,556
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	111.774	4.225	3.756
Beloningen betaalbaar op termijn	20.274	-	-
Subtotaal	132.048	4.225	3.756
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2018	132.048	4.225	3.756
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2018</i>	<i>137.000</i>	<i>7.757</i>	<i>6.465</i>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.
Deeltijdfactor 2017 (in fte)	1,000	N.v.t.	N.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	N.v.t.	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2017	121.166	N.v.t.	N.v.t.
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2017</i>	<i>132.000</i>	<i>N.v.t.</i>	<i>N.v.t.</i>

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'. Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld.

Toelichting bezoldiging bestuur Stichting de Goede Woning 2018

bedragen x € 1	B.van Essen	G.C. Marbelis	J. Rozenboom
Functiegegevens	Voorzitter	Penningmeester	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6
Deeltijdfactor (in fte)	0,667	0,556	0,056
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	25.347	22.534	1.880
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	25.347	22.534	1.880
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2018	25.347	22.534	1.880
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2018</i>	28.762	23.970	2.394
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2017 (in fte)	0,667	0,556	0,056
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Totaal bezoldiging 2017	58.154	56.718	3.761
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2017</i>	58.154	56.718	4.620

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'. Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen bij WSN staat in onderstaande tabel:

Toelichting bezoldiging RvC Woningstichting Nijkerk 2018

bedragen x € 1	E.J. Koeslag	H. Luigjes R.B.	Mr. G.J. Osinga MSc MRE	E. van Sluis-Barto	Drs. J.A.M. Vreeswijk	Drs. J.A.M. Vreeswijk
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 30/11	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/11	1/12 - 31/12
Bezoldiging						
Totaal bezoldiging 2018	14.439	10.150	10.501	10.501	8.750	1.223
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2018</i>	18.805	13.700	13.700	13.700	12.536	1.745
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017						
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2017	12.903	8.255	8.428	8.601	8.024	N.v.t.
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2017</i>	19.800	13.200	13.200	13.200	13.200	N.v.t.

Toelichting bezoldiging RvC Stichting de Goede Woning 2018

bedragen x € 1	I.G. van den Akker	A. van den Bor	P. de Vries
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6
Bezoldiging			
Totaal bezoldiging 2018	2.604	1.471	1.880
-/- Onverschuldigd betaald bedrag <i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2018</i>	N.v.t. 6.471	N.v.t. 4.314	N.v.t. 4.314
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functieervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totaal bezoldiging 2017	3.691	3.625	3.761
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2017	12.600	8.400	8.400

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'. Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld.

Zelfevaluatie RvC

In mei 2018 heeft de raad van commissarissen van een zelfevaluatie gehouden onder begeleiding van een externe deskundige.

De RvC wil graag op structurele wijze werken aan haar eigen ontwikkeling. Om in het kader van de teamontwikkeling zicht te krijgen op de drijfveren van de afzonderlijke leden hebben voorafgaand aan de zelfevaluatie alle leden een onlinetest gedaan. Hiervoor is gebruik gemaakt van Profile Dynamics, een onlinetest die speciaal is ontwikkeld om drijfveren van teams te analyseren. Daarnaast is voorafgaand aan de zelfevaluatie in een telefonische belronde aan alle leden van de RvC en de directeur-bestuurder gevraagd input te leveren voor de zelfevaluatie. De uitkomsten van deze gesprekken en de uitslagen van de Profile Dynamics testen zijn besproken in een aparte bijeenkomst. De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden op basis van:

- de Governancecode voor Woningcorporaties;
- de vooraf gevraagde mening van het bestuur.

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

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Individuele leden bezochten vergaderingen van de VTW en volgden door VTW en andere relevante aanbieders georganiseerde studiedagen op het gebied van governance, risicomanagement, volkshuisvestelijke alsmede financiële aspecten, toezicht houden en beoordeling van bestuur en management. Alle leden van de RvC hebben over de periode 2015 / 2018 aan de hiervoor geldende vereisten voldaan.

Onafhankelijkheid

De RvC waakt ervoor dat de leden van de raad in formele zin onafhankelijk zijn in het licht van de in de Governancecode voor Woningcorporaties bepaling III.2.2 aangeduide criteria. De RvC concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend. In 2018 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij

leden van de RvC en of het bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de RvC of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad of het bestuur. In 2018 is binnen de organisatie (van WSN) geen gebruik gemaakt van de 'Regeling melding onregelmatigheden'.

Honorering RvC

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 voldoet aan de Honoreringcode Commissarissen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van WSN. De gezamenlijke leden van de RvC ontvingen in het verslagjaar een bruto vergoeding van € 55.562,-. Tevens is voor rekening van WSN ten behoeve van het bestuur en de RvC een BCA-polis afgesloten. De BCA-polis dekt de financiële gevolgen van persoonlijke aansprakelijkheid voor fouten begaan in de hoedanigheid van bestuurder of commissaris. De leden van de Raad ontvangen jaarlijks een vergoeding, gekoppeld aan de verstreken termijn van hun functievervulling (zie ook 'Toelichting balans' in de jaarrekening hierna).

PE-punten bestuurder en commissarissen

De Governancecode verplicht leden om in iedere periode van drie jaar 108 PE-punten te behalen. Voor 2016, 2017 en 2018 heeft de bestuurder van WSN de volgende PE-punten behaald:

Titel PE-activiteit	Datum	PE-aanbieder	PE-punten
Toonen , De heer P.J.W. (Peter)		Totaal:	241,5
Masterclass nieuwe bestuurders: Managementletter en managementrapportages	4-12-2018	Vlug adviseurs	6
Leidend thema van de tweedaagse is "inclusiviteit"	15-11-2018	NVBW	7
manifest en pleidooi en verduurzaming	31-10-2018	LCV	4
congres nieuwe woonvormen ouderen	10-10-2018	Expeditie Begonia	4
masterclass heeft als thema: "Weten van en werken aan inclusiviteit"	19-9-2018	NVBW	2
Masterclass nieuwe bestuurders: Hoe werkt een gemeente en archetype wethouders	17-9-2018	Vlug adviseurs	6
Zomerklas Gedragsverandering in organisaties nóg beter begrijpen	4-7-2018	Opleiding Martijn de Loor en Niels Göts	4
Kennissessie P&O kengetallen specifiek voor MKW corporaties	12-6-2018	MKW	2,5
Carrièreperspectieven voor corporatiebestuurders	6-6-2018	NVBW	1,5
Masterclass nieuwe bestuurders: Huurdersorganisatie (Ton Selten VZ Woonbond) en lobbyen (Arjan van Gijssel Aedes)	4-6-2018	Vlug adviseurs	12
Strategisch voorraadbeleid en veranderingen in de zorg.	30-5-2018	LCV	8
een jaar vernieuwingsagenda	19-4-2018	Aedes congres	2
Verduurzaming incl Diderik Samson	12-4-2018	MKW	3,5
Masterclass bestuurders woningcorporaties	6-12-2017	Vlug adviseurs	6
Aedes congres	23-11-2017	Aedes	2
MKW, platform voor middelgrote en kleine woningcorporaties	12-10-2017	MKW	4,5
Bijeenkomst Expeditie Begonia	11-10-2017	Aedes – Actiz kenniscentrum voor wonen en zorg	4
Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)	20-9-2017	NVBW	2
Masterclass bestuurders woningcorporaties	18-9-2017	Vlug adviseurs	6
Masterclass bestuurders woningcorporaties	11-7-2017	Vlug adviseurs	6
Masterclass bestuurders woningcorporaties	10-7-2017	Vlug adviseurs	6
Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)	14-6-2017	NVBW	2

LCV, Seminar Bedrijfsvoering, Innovatie en Cultuur bij Woningcorporaties	1-6-2017	Seminarsopmaat	6
MKW, platform voor middelgrote en kleine woningcorporaties	11-5-2017	MKW	3,5
Aedes congres	20-4-2017	Aedes	3,5
MKW, platform voor middelgrote en kleine woningcorporaties	13-4-2017	MKW	3,5
LCV, Strategische personeelsplanning	5-4-2017	Leeuwendaal adviseurs	4
Masterclass bestuurders woningcorporaties	8-3-2017	Vlug adviseurs	6
Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)	15-2-2017	NVBW	2
Aedes – Actiz Bestuurdersbijeenkomst	9-2-2017	Aedes – Actiz, kenniscentrum voor wonen en zorg	2
FBTA training financiën voor niet-financieel managers	2-2-2017	FBTA	8
FBTA training financiën voor niet-financieel managers	1-2-2017	FBTA	8
Masterclass nieuwe bestuurders	1-12-2016	Vlug adviseurs	6
Leiderschap moderne tijd	24-11-2016	AEDES/NVBW/VTW	3
Omgaan met RvC / Transparantiemodel	6-10-2016	MKW	3,5
Masterclass mobiliteit en inzetbaarheid	6-10-2016	FLOW	8
Masterclass nieuwe bestuurders	5-10-2016	Vlug adviseurs	6
Masterclass mobiliteit en inzetbaarheid	8-9--2016	FLOW	8
Masterclass Statushouders	7-9-2016	NVBW	2
Masterclass mobiliteit en inzetbaarheid	11-7-2016	FLOW	8
Aedes rondetafelgesprek leiderschap	24-6-2016	AEDES	2
Masterclass statushouders	15-6-2016	NVBW	2
Masterclass mobiliteit en inzetbaarheid	30-5-2016	FLOW	8
Masterclass nieuwe bestuurders	26-5-2016	Vlug adviseurs	6
Masterclass nieuwe bestuurders	25-5-2016	Vlug adviseurs	6
Masterclass mobiliteit en inzetbaarheid	12-5-2016	FLOW	8
Statushouders	24-3-2016	MKW	3,5
Huurbeleid, huursom en betaalbaarheid	9-3-2016	Seminars Op Maat (SOM)	6
Masterclass nieuwe bestuurders	18-2-2016	Vlug adviseurs	6
De bestuurder in het nieuwe krachtenveld van de Woningwet	10-2-2016	NVBW	2

Voor 2018 hebben de toezichthouders van WSN de volgende PE-punten behaald (vereist is minimaal 5 PE per jaar):

Titel PE-activiteit	Datum	PE-aanbieder	PE-punten
Koeslag , De heer E.J. (Bert)		Totaal:	11
Het ongezegde in de boardroom	6-4-2018	VTW	2
VTW Leden Congrestival	28-09-2018	VTW	4
“Strategische allianties en fusies”	14-11-2018	VTW	5
Vreeswijk , De heer drs. J.A.M. (Jos)		Totaal:	9
VTW Leden Congrestival	28-9-2018	VTW	4
Leergang Voorzitter van de Raad van commissarissen	10-9-2018	VTW	5
Sluis-Barto , Mevrouw E. (Elly) van		Totaal:	15
Het ongezegde in de boardroom	6-4-2018	VTW	2
Themabijeenkomst ALV	27-9-2018	VTW	2

masterclass Kansen in Zorgvastgoed	23-10-2018	Erly	5
Seminar Verduurzaming van huurwoningen in perspectief	27-11-2018	SOM	6
Osinga MSc MRE, De heer mr. G.J. (Gerbrand)		Totaal:	6
Controller, Bestuur en Woningwet	18-1-2018	SOM	6
Luigjes , De heer R.B.H. (Henk)		Totaal:	9
Digitale disruptie: het belang van ICT in de boardroom	13-4-2018	Erly	4
Masterclass Audit Committee, sessie 1	12-10-2018	Erasmus Governance instituut	5

Tot slot

De RvC kijkt met tevredenheid terug op het functioneren van WSN en spreekt tot slot graag haar waardering uit aan bestuur/directie, management en medewerkers voor hun positieve inzet in 2018. Hun inzet voor de huurders en de samenwerking met de gemeente Nijkerk, de corporaties in BLNW-verband en de overige stakeholders is goed geweest. De wijze waarop WSN dit doet, voldoet aan de eisen die het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt. Ook Aw, WSW, accountants, huurders, gemeente en andere belanghebbenden bevestigen dat WSN voldoet aan hun verwachtingen.

De RvC spreekt de verwachting uit dat ook in de toekomst de werkzaamheden van WSN op deze wijze voortgezet kunnen worden. WSN laat door de jaren heen zien dat zij een betrouwbare sociale verhuurder en partner is in Nijkerk. Daarmee verdient zij onze waardering en complimenten.

Nijkerk,

Namens de RvC,

Drs. J.A.M. Vreeswijk, voorzitter

E. van Sluis-Barto, vice-voorzitter

Mr T.J.C.M. Broekman

H. Luigjes R.B.

R. Krol

KENGETALLEN

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar	2018	2017	2016	2015	2014
AANTAL VERHUURENHEDEN (VHE)					
ultimo boekjaar:					
In eigendom					
1. Woningen en woongebouwen	3.467	3.090	3.042	3.037	2.927
2. Garages/bergingen	171	182	187	188	181
3. Parkeerplaatsen	92	92	92	92	92
4. Kamers	89	98	138	96	88
5. Bedrijfsruimte	17	21	22	14	15
6. Strategische panden	6	7	7	9	15
7. Bezit bestemd voor verkoop	21	19	5	22	9
8. Algemene ruimten	9	39	41	36	12
Totaal in eigendom	3.872	3.548	3.534	3.494	3.339
Totaal aantal verhuureenheden (*)	3.635	3.292	3.274	3.233	3.084
Kantoor/werkplaats	1	1	1	1	1
In het boekjaar:					
- verkochte woningen	15	12	30	23	30
- verkochte garages	6	0	4	2	1
- verkochte MKW-woningen	9	7	6	8	7
- aangekochte woningen	17	11	9	26	0
- aangekochte garages	0	0	0	0	0
- aangekochte strategische panden	0	0	0	2	1
- verkochte strategische panden	0	0	0	0	0
- in aanbouw huurwoningen	46	107	50	52	25
- in aanbouw koopgarantwoningen	0	0	0	0	0
- in aanbouw overige objecten	0	0	0	0	0
TOTALE PERSONEELSBEZETTING (VOLTIJDS, EINDE BOEKJAAR)	31,5	30,9	28,3	29,4	29,1
AANTAL PERSONEELSLEDEN IN DIENST ULTIMO BOEKJAAR (excl. vacatures).	37	37	37	38	37
Aantal vacatures in fte	0	0	0	0	0
ZIEKTEVERZUIM %	5,50	3,72	4,60	5,85	3,50
(*) Een gewogen verhuureenheid (VHE) = 1 woning = 1 kamer = 10 garages = 10 parkeerplaatsen					

	2018	2017	2016	2015	2014
VERHUUR EN INCASSO					
1. Woningzoekenden bij woningcorporatie	1043	1.142	911	837	1.084
2. Nieuwe verhuur van woningen	325	185	223	170	201
3. Leegstaande woningen (> 3 mnd) ult.jaar	12	1	1	0	0
4a. Goedkope woningen (*)	561	632	633	588	456
4b. Betaalbare woningen (*)	2.505	2.119	2.073	2.034	2.086
4c. Dure woningen (*)	503	437	474	511	473
5. Huurachterstanden in %	0,44	0,50	0,53	0,62	0,69
6. Huurderving in %	0,88	0,3	0,3	0,7	0,6
(*) Aangesloten bij de BBSH grenzen					
CONTINUITEIT					
1. Liquiditeit (current ratio)	0,2	0,5	0,1	0,1	0,4
2. Solvabiliteit in %	71,2	68,8	70,1	67,6	65,5
3. Rentabiliteit eigen vermogen (REV) in %	13,2	7,8	5,3	9,2	-1,1
4. Rentabiliteit totaal vermogen (RTV) in %	9,96	5,9	4,4	7,0	0,2
KWALITEIT WONINGBEZIT					
1. Niet planmatig onderhoud per VHE	464	406	546	406	322
2. Planmatig onderhoud per VHE	745	724	591	745	625
CIJFER KWH-LABEL					
	7,9	7,9	8,0	8,0	8,1

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Balans voor resultaatbestemming per 31 december 2018

Activa

	31-12-2018	31-12-2017
VASTE ACTIVA		
1. VASTGOEDBELEGGINGEN		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	403.133.285	348.849.376
1.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	2.443.282	9.166.086
1.3 Niet-DAEB in exploitatie	65.289.071	59.373.275
1.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	0	0
1.5 Onroerende en roerende zaken VoV	34.730.359	34.190.258
Totaal vastgoedbeleggingen	505.595.997	451.578.995
2. MATERIËLE VASTE ACTIVA		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.417.056	1.586.544
2.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.417.056	1.586.544
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	651.236
3.2 Latente belastingvordering OG leningen	28.206	71.366
3.3 Latente belastingvordering verrekenbaar verlies	0	0
3.4 Latente belastingvordering extendible lening	326.466	350.564
3.5 Latente belastingvordering verkoop	467.851	283.466
3.6 Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel	387.121	323.887
Totaal financiële vaste activa	1.210.880	1.680.519
Totaal vaste activa	508.223.933	454.846.058
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Voorraad bestemd voor verkoop	3.303.032	1.302.464
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	41.788	82.703
5.2 Overige vorderingen	73.005	198.903
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	60.563	43.081
5.4 Overlopende activa	3.250.160	1.073.445
Totaal vorderingen	3.425.516	1.398.131
6. LIQUIDE MIDDELEN		
	2.893.605	4.708.749
Totaal vlottende activa	9.622.153	7.409.345
TOTAAL	517.846.086	462.255.403

Passiva

	31-12-2018	31-12-2017
7. EIGEN VERMOGEN		
7.1 Herwaarderingsreserve	261.727.748	220.948.064
7.2 Overige reserves	56.383.142	72.431.573
7.3 Resultaat boekjaar	49.768.406	24.731.253
Totaal eigen vermogen	367.879.296	318.110.890
8. VOORZIENINGEN		
8.1 Voorziening onrendabele top	1.478.115	1.686.573
8.2 Overige voorzieningen	323.546	322.112
8.3 Voorziening latente belastingverplichting	85.234	2.921.903
8.4 Voorziening latent opwaarderingspotentieel	585.136	2.256.540
Totaal voorzieningen	2.472.031	7.187.128
9. LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1 Leningen kredietinstellingen	89.416.282	88.716.169
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	33.195.176	32.616.874
9.3 Overige schulden	2.370.790	2.162.724
Totaal langlopende schulden	124.982.248	123.495.767
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	14.892.723	4.181.606
10.2 Overige schulden	0	0
10.3 Schulden aan leveranciers	1.373.616	2.157.084
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	568.408	427.313
10.5 Vennootschapsbelasting	3.553.722	3.917.468
10.6 Overlopende passiva	2.124.042	2.778.147
Totaal kortlopende schulden	22.512.511	13.461.619
TOTAAL	517.846.086	462.255.403

Winst- en verliesrekening functioneel model (RJ 645)

	Referentie	2018	2017
Huuropbrengsten	1	23.407.476	22.531.745
Opbrengsten servicecontracten	2	669.536	570.653
Lasten servicecontracten	3	-669.536	-571.117
Overheidsbijdragen	4	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5	-683.921	-555.870
Lasten onderhoudsactiviteiten	6	-6.244.108	-5.698.452
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7	-7.119.239	-6.205.152
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.360.208	10.071.807
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	8	0	0
Toegerekende organisatiekosten	8	0	0
Toegerekende financieringskosten	8	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9	3.453.383	2.840.204
Toegerekende organisatiekosten	9	-45.278	-42.899
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9	-2.327.741	-1.487.551
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.080.364	1.309.754
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10	518.963	-2.434.614
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10	42.989.585	28.072.961
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10	685.799	1.082.723
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		44.194.347	26.721.070
Opbrengst overige activiteiten	11	43.624	39.794
Kosten overige activiteiten	11	0	0
Netto resultaat overige activiteiten		43.624	39.794
Overige organisatiekosten	12	-79.437	-108.957
Leefbaarheid	13	-233.504	-219.390
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	14	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	15	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16	150.220	111.014
Rentelasten en soortgelijke kosten	17	-3.124.410	-2.207.234
Saldo financiële baten en lasten		-2.974.190	-2.096.220
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		51.391.412	35.717.858
Belastingen	18	1.623.006	10.986.606
RESULTAAT NA BELASTINGEN		49.768.406	24.731.253

Kasstroomoverzicht directe methode

	2018	2017
Operationele activiteiten		
Zelfstandige huurwoningen	20.295.713	19.649.882
Onzelfstandig wooneenheden	167.364	198.378
Intramuraal	1.416.708	1.485.117
Maatschappelijk onroerend goed	144.465	97.116
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.092.155	1.234.058
Parkeervoorzieningen	170.486	160.709
Overheidsontvangsten	27.930	0
Ontvangsten vergoedingen	730.115	619.861
Overige bedrijfsontvangsten	297.865	124.918
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	15	0
Saldo ingaande kasstroom	24.342.816	23.570.038
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	2.818.087	2.374.352
Onderhoudsuitgaven	4.949.176	5.182.452
Overige bedrijfsuitgaven	4.184.933	3.166.882
Betaalde interest	2.790.215	2.594.980
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	24.140	19.832
Verhuurderheffing	2.711.098	2.623.008
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	78.548	65.488
Vennootschapsbelasting	6.950.422	415.056
Saldo uigaande kasstroom	24.506.620	16.442.051
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	-163.804	7.127.987
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.544.859	3.512.808
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.250.340	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond en overig	0	676.342
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	4.795.199	4.189.150
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	14.109.011	10.728.820
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.525.386	350.339
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.763.901	1.900.197
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-279.645	0
Investerings overig	12.421	60.189
Verwerving van materiële vaste activa	18.131.074	13.039.545
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-13.335.875	-8.850.395
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	650.000	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	650.000	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.685.875	-8.850.395

	2018	2017
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	15.500.000	11.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Saldo ingaande kasstroom	15.500.000	11.000.000
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	4.182.333	5.672.200
Aflossing ongeborgde leningen	333	0
Saldo uitgaande kasstroom	4.182.666	5.672.200
Kasstroom uit financierings activiteiten	11.317.334	5.327.800
<i>Toename/Afname van geldmiddelen</i>	-1.532.345	3.605.392
Wijziging kortgeld	-282.798	2.301
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.708.749	1.101.054
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.893.605	4.708.749
<i>Toename (afname) van geldmiddelen</i>	-1.815.144	3.607.694

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs respectievelijk nominale waarde, tenzij anders vermeld.

WSN heeft de jaarrekening opgesteld conform de richtlijnen Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV). Dit houdt in dat dit, voor zover relevant, in overeenstemming gebeurt met de verslaggevingsvoorschriften en bepalingen zoals weergegeven in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Gezien de specifieke omstandigheden waarin woningcorporaties zich bevinden gelden er voor de jaarverslaglegging van woningcorporaties aanvullende regels. Deze regels zijn neergelegd in hoofdstuk 645 "Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting" van de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging.

De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn, waar nodig, slechts voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".

Consolidatie

WSN heeft de volgende deelnemingen:

- Veluwepoort Holding BV te Nijkerk, geplaatst kapitaal € 20.000,-. WSN heeft deze deelneming in haar jaarrekening geconsolideerd.

Fusies

In de vergelijkende cijfers 2017 zijn de cijfers van fusiepartner De Goede Woning Nijkerkveen opgenomen, en de cijfers van Veluwepoort Holding BV. Deze cijfers maakten geen onderdeel uit van de jaarrekening 2017. De cijfers van De Goede Woning Nijkerkveen zijn in de vergelijkende cijfers 2017 opgenomen zoals deze in de jaarrekening van 2017 waren gepresenteerd. In 2018 is de presentatie van de cijfers conform de grondslagen van WSN. Veluwepoort Holding BV was in 2017 een deelneming van verwaarloosbaar belang van WSN. In 2018 is de omvang van deze deelneming toegenomen door een uit het scheidingsvoorstel voortvloeiende afsplitsing vanuit de TI, via Veluwepoort WSN BV, die is weg gefuseerd naar Veluwepoort Holding BV.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat.

Waardering grondslagen balansposten

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie waarderen wij op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen baseren we op de geschatte economische levensduur en berekenen we op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. WSN schrijft af vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen schrijven we niet af.

We gebruiken de volgende afschrijvingstermijnen:

- kantoorpand 25 jaar;
- automatisering 10 jaar;
- kantoorinventaris 10 jaar;
- wagenpark 7 jaar.

Onderhoud:

Kosten voor periodiek groot onderhoud brengen we ten laste van het resultaat op het moment van realisatie.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend op basis van het gemiddelde van de 6-maands euribor over de laatste 5 jaar.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Vastgoedbeleggingen

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat we aanhouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren.

DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een gereguleerd huurcontract per 31 december 2018, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Het niet-DAEB vastgoed is deels administratief gescheiden en deels juridisch gescheiden in verbinding op grond van het goedgekeurde scheidingsvoorstel door de AW. Er wordt primair gewaardeerd volgens de basis-versie methode. Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, het intramuraal zorgvastgoed en de opgeleverde nieuwbouw in 2018 worden gewaardeerd volgens de full-versie methode.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Waardering bij eerste verwerking: kostprijs

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Schattingswijziging

Woningstichting Nijkerk heeft het vastgoed in exploitatie in 2017 gewaardeerd volgens de full-versie methode van het Handboek modelmatig waarderen. Woningstichting De Goede Woning heeft in 2017 de basis-versie methode toegepast.

Voor 2018 hanteert Woningstichting Nijkerk de basis-versie methode voor woningen en parkeergelegenheden, met uitzondering van de opgeleverde nieuwbouw woningen in 2018. Op basis van de initiële interpretatie van het Handboek modelmatig waarderen heeft Woningstichting Nijkerk de taxateur opdracht gegeven om de opgeleverde nieuwbouwcomplexen in het verslagjaar 2018 volgens de full-versie methode te waarderen. Dat bleek later geen vereiste van het handboek te zijn.

Woningstichting Nijkerk hanteert de full-versie methode van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsonroerend goed (BOG), het maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het intramurale zorg onroerend goed (ZOG), omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom/de huursom van de DAEB-tak/de huursom van de niet-DAEB tak.

Daarnaast worden de opgeleverde nieuwbouwcomplexen in het verslagjaar 2018 gewaardeerd worden volgens de full-versie methode van het Handboek modelmatig waarderen.

Om het effect van de schattingswijziging te bepalen, is het vastgoed dat ultimo 2017 in exploitatie was bij Woningstichting Nijkerk gewaardeerd volgens de basis-versie methode van het Handboek modelmatig waarderen 2017, met uitzondering van de opgeleverde nieuwbouw woningen in 2018 en het bedrijfsonroerend goed (BOG), het maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het intramurale zorg onroerend goed (ZOG). Het effect van deze schattingswijziging is als volgt:

	DAEB	Niet-DAEB	Veluwepoort	Totaal
Absoluut effect schattingswijziging	-26.022.762	-3.533.834	759.712	-28.796.884
Relatief effect schattingswijziging	-8,00%	-7,71%	5,62%	-7,49%

Waardering na eerste verwerking: marktwaarde in verhuurde staat (basis-versie en full-versie)

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2018, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2018 is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Deze parameters zijn conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, peildatum 31- 12-2018, toegepast.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Onderstaande parameters zijn in de basis-versie methode toegepast voor de taxatie van woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG, MOG), intramuraal zorgvastgoed (ZOG) en parkeergelegenheden. Waar de parameters uit de full-versie methode afwijken van de parameters uit de basis-versie methode is een regel toegevoegd met de parameters volgens de full-versie methode.

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 809	€ 809	€ 809	€ 809	€ 809	€ 809
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 853	€ 853	€ 853	€ 853	€ 853	€ 853
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,561%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten full versie	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%
Mutatiekans bij doorexpluiten basis versie	2-50%	2-50%	2-50%	2-50%	2-50%	2-50%
Mutatiekans bij uitponden full versie	8,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	4,69%
Mutatiekans bij uitponden basis versie	2-50%	2-50%	2-50%	2-50%	2-50%	2-50%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet full versie	4,75-6,99%	4,75-6,99%	4,75-6,99%	4,75-6,99%	4,75-6,99%	4,75-6,99%
Disconteringsvoet basis versie	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG, MOG)	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo MOG	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo BOG	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40
Mutatieonderhoud per m ² bvo MOG	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
Mutatieonderhoud per m ² bvo BOG	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Marketing; % van de marktjaarhuur	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed; % van de markthuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed; % van de markthuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Disconteringsvoet	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%

Parameters intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
Marketing; % van de marktjaarhuur	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten; % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%
Disconteringsvoet	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 166,00	€ 166,00	€ 166,00	€ 166,00	€ 166,00	€ 166,00
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00
Beheerkosten - garagebox	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)	0,2400%	0,2400%	0,2400%	0,2400%	0,2400%	0,2400%
Disconteringsvoet	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%

Full-versie methode

Veronderstellingen en parameters

De belangrijkste door de taxateurs gehanteerde veronderstellingen in de waardering volgens de full versie methode zijn:

- Taxateurs hebben deze taxatie uitgevoerd conform de regels van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2018";
- In de taxatie hebben de taxateurs geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd. (Een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd indien de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de peildatum.)
- Ten aanzien van Huserstraat 6 zijn de volgende overwegingen gehanteerd: Dit betreft een oud verzorgingshuis dat wordt verhuurd aan Beweging 3.0. Het huurcontract loopt af op 1 januari 2020. Het pand voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en het is daarom niet aannemelijk te veronderstellen dat het pand zonder grootschalige renovatie weer verhuurd zal worden aan Beweging 3.0 of welke huurder dan ook. Gezien de maatschappelijke bestemming en de eigenschappen en locatie van het pand is de meest optimale aanwending het transformeren van het pand naar een wooncomplex waar ook zorg wordt verleend zodat het binnen de maatschappelijke bestemming past.

Vrijheidsgraden full-versie methode

De toegepaste vrijheidsgraad van de reikwijdte in alle vier de categorieën van het 'vastgoed in exploitatie' (Woongelegenheden; Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed; Parkeergelegenheden; Intramuraal zorgvastgoed) zijn als volgt van aard en omvang:

Vrijheidsgraad: Woongelegenheden	Aard
Markthuurl (-stijging)	De markthuurl is comparatief bepaald aan de hand van referentietransacties, of indien van toepassing de aangeleverde WWS-punten. De markthuurlstijging is toegepast conform het Handboek.
Disconteringsvoet	Opgebouwd uit de volgende drie onderdelen: 1. De risicovrije rentevoet; 2. De vastgoedsector specifieke opslag; 3. De opslag voor het object- en marktrisico. MVGM Vastgoedtaxaties heeft zelf een disconteringsvoet bepaald en die getoetst aan marktreferenties.
Exit Yield	De Exit Yield wordt getoetst aan het bruto aanvangsrendement in jaar 0. Daarnaast wordt ook gekeken naar huur/ leegwaarde verhouding en de leeftijd (i.v.m. veroudering) van het wooncomplex aan het einde van de beschouwingsperiode.
Mutatie- en verkoopkans	Aangezien het nieuwbouw wooncomplexen betreffen is er geen historische mutatiegraad bekend. Taxateurs hebben derhalve zelf een op basis de kenmerken van het wooncomplex een toekomstige mutatiegraad ingeschat.
Leegwaarde (-stijging)	De leegwaarde is bepaald per (type) verhuureenheid op basis van de bezichtigingen en de meest vergelijkbare verkooppreferenties uit 2018.
Onderhoud	De onderhoudskosten uit het handboek zijn gehanteerd. Van de nieuwbouw wooncomplexen zijn de instandhoudingsonderhoudskosten ingeschat met behulp van de VEX 2018 van Koeter.
Erfpacht	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Niet van toepassing.
Schematische vrijheid	Niet van toepassing.

Vrijheidsgraad: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerendgoed	Aard
Markthuur (-stijging)	De markthuur is comparatief bepaald aan de hand van referentietransacties, of indien van toepassing de aangeleverde WWS-punten. De markthuurstijging is met 50% verminderd ten opzichte van de basisversie.
Disconteringsvoet	Opgebouwd uit de volgende drie onderdelen: 1. De risicovrije rentevoet; 2. De vastgoedsector specifieke opslag; 3. De opslag voor het object- en marktrisico. MVGM Vastgoedtaxaties heeft zelf een disconteringsvoet bepaald en die getoetst aan marktreferenties.
Exit Yield	De Exit Yield wordt getoetst aan het bruto aanvangsrendement in jaar 0.
Mutatie- en verkoopkans	Bij leegstand is uitgegaan van wederverhuur tegen markthuur voor een periode van 60 of 120 maanden. Bij contracten voor onbepaalde tijd is er van uitgegaan dat deze per 28-2-2019 expireren (uitgaande van opzegtermijn van 1 maand, tenzij anders door opdrachtgever is aangegeven) en dat deze ruimtes na een mutatieleegstaand van 3-6 maanden weder verhuurd worden tegen markthuur.
Leegwaarde (-stijging)	De leegwaarde is bepaald per (type) verhuureenheid op basis van de bezichtigingen en de meest vergelijkbare verkooppreferenties uit 2018.
Onderhoud	De onderhoudskosten uit het handboek zijn gehanteerd. Het instandhoudingsonderhoud van de markttechnische updates met waardepeildatum 31-12-2017 is met 3% geïndexeerd.
Erfpacht	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Niet van toepassing.
Schematische vrijheid	Niet van toepassing.

Vrijheidsgraad: intramuraal vastgoed	Aard
Markthuur (-stijging)	De markthuur is comparatief bepaald aan de hand van referentietransacties, of indien van toepassing de aangeleverde WWS-punten. De markthuurstijging is toegepast conform het Handboek.
Disconteringsvoet	Opgebouwd uit de volgende drie onderdelen: 1. De risicovrije rentevoet; 2. De vastgoedsector specifieke opslag; 3. De opslag voor het object- en marktrisico. MVGM Vastgoedtaxaties heeft zelf een disconteringsvoet bepaald en die getoetst aan marktreferenties.
Exit Yield	De Exit Yield wordt getoetst aan het bruto aanvangsrendement in jaar 0. Daarnaast wordt ook gekeken naar huur/ leegwaarde verhouding en de leeftijd (i.v.m. veroudering) van het wooncomplex aan het einde van de beschouwingsperiode.
Mutatie- en verkoopkans	Bij leegstand is uitgegaan van wederverhuur tegen markthuur voor een periode van 60 of 120 maanden. Bij contracten voor onbepaalde tijd is er van uitgegaan dat deze per 28-2-2019 expireren (uitgaande van opzegtermijn van 1 maand, tenzij anders door opdrachtgever is aangegeven) en dat deze ruimtes na een mutatieleegstaand van 3-6 maanden weder verhuurd worden tegen markthuur.
Leegwaarde (-stijging)	De leegwaarde is bepaald per (type) verhuureenheid op basis van de bezichtigingen en de meest vergelijkbare verkooppreferenties uit 2018.
Onderhoud	De onderhoudskosten uit het handboek zijn gehanteerd. Het instandhoudingsonderhoud van de markttechnische updates met waardepeildatum 31-12-2017 is met 3% geïndexeerd.
Erfpacht	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Niet van toepassing.
Schematische vrijheid	Niet van toepassing (m.u.v. Huserstraat 6).

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd tegen de verkoopwaarde onder aftrek van het overeengekomen kortingspercentage in het kader van de koopgarantformule. De waardeverandering die optreedt bij her-rubricering als gevolg van het verschil tussen de boekwaarde op het moment van het aangaan van de transactie zoals opgenomen onder onroerende zaken in exploitatie en de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op basis van verkoopwaarde na aftrek van de korting wordt rechtstreeks toegevoegd aan het eigen vermogen. De waardeverandering in latere jaren wordt verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeverandering.

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

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van WSN heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 94 miljoen gegroeid naar een waarde van € 468 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 25%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt (€ 38 miljoen), door de fusie met De Goede Woning (€ 34 miljoen) en door nieuwbouw (€ 23 miljoen).

De toegenomen vraag en krapte op de koopmarkt resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De 'concept' beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de 'concept' beleidswaarde kan worden toegelicht. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaan aangepast naar de streefhuur.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin WSN actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten).
- Conjunctuurgevoeligheid door directe koppeling met de marktwaarde.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2018 is in totaal € 261 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2017: € 221 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WSN. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van WSN heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 222 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<i>x €1.000,-</i>	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 468.422
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -71.551	
Betaalbaarheid (huren)	€ -126.267	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -4.961	
Beheer (beheerkosten)	€ -43.743	
Beleidswaarde		€ 221.901

Dit impliceert dat circa 47% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Grondslagen voor de bepaling van de 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. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie 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 uitpondscenari0 en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
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.
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' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de 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.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse

De disconteringsvoet, mutatiekans en de streefhuur zijn van invloed op de uitkomst van de marktwaarde. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de marktwaarde:

Parameters	Afwijking	Effect	Relatief
Disconteringsvoet	+1%	€ -1.183.961	-0,25%
Disconteringsvoet	-1%	€ 5.018.311	1,07%
Mutatiekans	+1%	€ 21.637.737	4,62%
Mutatiekans	-1%	€ -21.190.831	-4,52%
Streefhuur	+ € 50,-	€ 8.246.336	1,76%
Streefhuur	- € 50,-	€ -3.762.408	-0,80%

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

Uitgangspunt voor:	2018
Streefhuur per maand	€ 564 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.473 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	+ € 25 per woning	€ 13.024.049 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	+ € 100 per woning	€ -7.254.605 lager

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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%

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

Latente belastingvorderingen

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde netto rente bedraagt 2,59%. 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.

Embedded 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.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald middels de statische methode.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. WSN kan vrij beschikken over de liquide middelen.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele top

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als waardeverandering in mindering gebracht op de bestede kosten van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de bestede kosten van het betreffende complex overtreffen wordt voor het meerdere een voorziening gevormd. De voorziening is tegen de contante waarde 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.

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De aflossingsverplichting voor volgend verslagjaar wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen onroerende zaken VOV

De verplichtingen van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn gebaseerd op de verkoopwaarde onder aftrek van het overeengekomen kortingspercentage in het kader van de koopgarantformule. De jaarlijkse waardeverandering van deze verplichtingen wordt bepaald door het contractueel overeengekomen waardedeling, ten gunste van de koper te vermenigvuldigen met de waardeverandering van de verkochte woningen en zoals opgenomen onder materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden.

In de resultatenrekening wordt de waardeverandering van de verplichtingen verantwoord onder de financiële baten en lasten uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

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.

Waarderingsgrondslagen voor de resultaatbepaling

Het resultaat

wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Bedrijfsopbrengsten worden verantwoord in het jaar waarin zij gerealiseerd zijn. Bedrijfslasten worden verantwoord in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Toerekening baten en lasten

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan een onderdeel. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toe te rekenen kosten en de indirecte kosten. De direct toe te rekenen 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 de tijdschrijfgegevens van onze medewerkers.

Bedrijfsopbrengsten

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van Woningstichting Nijkerk en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woningstichting Nijkerk, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

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 in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de Kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de niet gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot het vastgoed in exploitatie, niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden en niet gerealiseerde

waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in het verslagjaar.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

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/ndaeb

- 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.

Toelichting Balans per 31 december 2018

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling
Cumulatieve investeringen	11.945.748	0
Cumulatieve onrendabele investering	-4.466.234	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering	1.686.572	0
Beginstand sociaal vastgoed	9.166.086	0
Beginstand	7.363.192	0
Correctie ivm fusie De Goede Woning	1.802.894	0
Gecorrigeerde beginstand sociaal vastgoed 1/1/'18	9.166.086	0
Mutaties 2018		
Investeringen/geriefsverbeteringen	11.226.216	0
Mutaties onrendabele top	518.964	0
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Desinvesteringen	0	0
Overboeking MVA naar vastgoed in ontwikkeling	0	0
Herclassificaties	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	-19.713.340	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	1.717.659	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop - investeringen	-663.845	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop - onrendabele top	400.000	0
Voorziening onrendabele investeringen	-208.457	0
Cumulatieve investeringen	2.794.779	0
Cumulatieve onrendabele investering	-1.829.611	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering	1.478.115	0
Eindstand sociaal vastgoed	2.443.282	0

Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2018

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Beginstand	324.601.654	58.711.706	383.313.360
Correctie ivm fusie De Goede Woning	24.283.713	604.580	24.888.293
Gecorrigeerde beginstand onroerende zaken in exploitatie 1/1/'18	348.885.367	59.316.286	408.201.653

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde	164.000.750	54.168.247	218.168.997
Cumulatieve waardeveranderingen	184.884.617	5.148.039	190.032.656
Onroerende zaken in exploitatie 1/1	348.885.367	59.316.286	408.201.653

Investeringen, initiële verkrijgingen	0	0	0
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	17.995.681	0	17.995.681
Investeringen na eerste waardering	225.122	0	225.122
Investeringen uit hoofde van overnames	0	0	0
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VoV	358.950	1.285.810	1.644.760
Desinvesteringen, buiten- gebruikstellingen en afstotingen	-787.428	-477.448	-1.264.876
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	37.708.236	5.281.349	42.989.585
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-1.252.643	-116.926	-1.369.569
Overige mutaties	0	0	0
Cumulatieve aanschafwaarde	180.540.432	54.859.683	235.400.115
Cumulatieve waardeveranderingen	222.592.853	10.429.388	233.022.241
Onroerende zaken in exploitatie 31/12	403.133.285	65.289.071	468.422.356
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	172.783.236	49.117.893	221.901.129

Marktwaaarde in verhuurde staat

WSN past voor de waardering van de onroerende zaken in exploitatie de basis-versie toe voor woningen en parkeergelegenheden. Voor BOG, MOG, ZOG en in het verslagjaar opgeleverde nieuwbouw, 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.

Verzekerde waarde

Alle woningen zijn verzekerd tegen de herbouwwaarde. Wij hebben geen totale verzekerde som afgesproken voor alle individuele huurwoningen. De polis sluit onderverzekering uit. De niet-woningen zijn verzekerd voor een bedrag van 48 miljoen.

WOZ-waarde

De totale WOZ bedraagt € 607,7 miljoen. Peildatum is 1 januari 2017.

De totale WOZ waarde in de jaarrekening 2017 – met peildatum 1 januari 2016 – bedroeg € 577,3 miljoen (Woningstichting Nijkerk € 532,7 miljoen en Stichting De Goede Woning € 44,6 miljoen).

Verkoopprogramma eind 2018

Ultimo 2018 zijn in totaal 400 huurwoningen aangewezen voor definitieve verkoop. Daarnaast zijn er ook 69 garages en 5 parkeerplaatsen aangewezen voor de verkoop. De komende 5 jaar is de opgaven 50 huurwoningen per jaar te verkopen, de verwachte opbrengst van deze verkopen bedraagt circa € 38,4 miljoen.

Koopgarant

Ultimo 2018 zijn er 195 woningen verkocht als koopgarant. Bij terugkoop van deze woningen worden deze niet opnieuw als koopgarant verkocht. Er worden circa 108 woningen definitief verkocht, de overige woningen worden primair teruggekocht om in de verhuur te nemen voor de sociale huur of het middensegment. In bepaalde situaties kan gekozen worden deze woningen ook definitief te verkopen.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
1.5 Onroerende en roerende zaken VoV		
Historische kostprijs	18.609.730	19.001.466
Herwaardering	15.580.528	11.062.656
Beginstand	34.190.258	30.064.122
Waardeverandering bestaande contracten	2.679.251	4.175.189
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	256.653	338.512
Af: Terug in verhuur of defenitief verkocht	-2.480.110	-538.875
Bij: Nieuwe contracten	84.307	151.310
Historische kostprijs	16.557.342	18.609.730
Herwaardering	18.173.017	15.580.528
Eindstand	34.730.359	34.190.258

2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde	2.371.181
Cumulatieve afschrijvingen tm 2017	-1.093.286
Beginstand MVA td vd exploitatie	1.277.895
<i>Mutaties 2018</i>	
Investerings	0
Afschrijvingen	-102.885
<i>Mutatie agv buitengebruik stelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde	2.371.181
Cumulatieve afschrijvingen	-1.196.171
Eindstand MVA td vd exploitatie	1.175.010

	Automatisering
Aanschaffingswaarde	639.532
Cumulatieve afschrijvingen tm 2017	-376.106
Beginstand MVA td vd exploitatie	263.426
<i>Mutaties 2018</i>	
Investerings	12.421
Desinvesterings	-13.415
Afschrijvingen	-55.339
<i>Mutatie agv buitengebruik stelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde	638.538
Cumulatieve afschrijvingen	-431.445
Eindstand MVA td vd exploitatie	207.093

	Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde	98.453
Cumulatieve afschrijvingen tm 2017	-53.230
Beginstand MVA td vd exploitatie	45.223
<i>Mutaties 2018</i>	
Investerings	0
Afschrijvingen	-10.270
<i>Mutatie agv buitengebruik stelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde	98.453
Cumulatieve afschrijvingen	-63.500
Eindstand MVA td vd exploitatie	34.953

	Wagenpark
Aanschaffingswaarde	91.995
Cumulatieve afschrijvingen tm 2017	-91.995
Beginstand MVA td vd exploitatie	0
<i>Mutaties 2018</i>	
Investerings	0
Afschrijvingen	0
<i>Mutatie agv buitengebruik stelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde	91.995
Cumulatieve afschrijvingen	-91.995
Eindstand MVA td vd exploitatie	0

	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie
Aanschaffingswaarde	3.201.161
Cumulatieve afschrijvingen tm 2017	-1.614.617
Beginstand MVA td vd exploitatie	1.586.544
<i>Mutaties 2018</i>	
Investerings	12.421
Desinvesterings	-13.415
Afschrijvingen	-168.494
<i>Mutatie agv buitengebruik stelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde	3.200.167
Cumulatieve afschrijvingen	-1.783.111
Eindstand MVA td vd exploitatie	1.417.056

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Andere deelnemingen

Deelname CV Uithof III*

Deelname WoningNet

	31-12-2018	31-12-2017
	0	650.000
	1.236	1.236
	1.236	651.236

* Er heeft over 2018 een uitkering plaatsgevonden van 3% over € 650.000,-.

3.2 Latente belastingvordering OG leningen

Beginsaldo

Mutatie

Eindsaldo

	71.366	104.812
	-43.160	-33.446
	28.206	71.366

Betreft een latentie over het waardeverschil leningen o/g. Het waardeverschil is ultimo 2018 € 168.168,-. De mutatie voor 2018 bedraagt € 6.691,-. De latentie bedraagt 25%.

3.3 Latente belastingvordering verrekenbaar verlies

Beginsaldo

Mutatie

Eindsaldo

	0	1.874.781
	0	-1.874.781
	0	0

3.4 Latente belastingvordering extendible lening

Beginsaldo

Mutatie

Eindsaldo

	350.564	493.653
	-24.098	-143.089
	326.466	350.564

3.5 Latente belastingvordering verkoop

Beginsaldo

Mutatie

Eindsaldo

	283.466	274.128
	184.385	9.338
	467.851	283.466

3.6 Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel

Beginsaldo

Mutatie

Eindsaldo

	323.887	0
	63.234	323.887
	387.121	323.887

Er is geen sprake meer van voorwaartse verliescompensatie.

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

- onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd;
- onroerende en roerende zaken in exploitatie die naar verwachting in de komende vijf jaar worden verkocht;
- leningen- en derivatenportefeuille.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Het tijdelijke verschil inzake het opwaarderingspotentieel bedraagt nominaal € 2,6 miljoen en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,6 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake het afschrijvingspotentieel voor een bedrag van € 1,9 miljoen en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,4 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake de verkoopportefeuille bedraagt nominaal € 2,4 miljoen (2017: € 1,4 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,5 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 0,2 miljoen (2017: € 0,1 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen € 0,0 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de (embedded) derivaten bedraagt nominaal € 2,4 miljoen (2017: € 1,7 miljoen) en is in de balans gewaardeerd € 0,3 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake geamortiseerde lening bedraagt nominaal € 0,4 miljoen en is in de balans gewaardeerd € 0,1 miljoen.

De fiscale boekwaarde van alle activa in exploitatie per ultimo 2018 bedraagt € 470 miljoen. De totale marktwaarde bedraagt € 468 miljoen. Het niet gewaardeerde tijdelijke verschil bedraagt dan ook circa € 2 miljoen.

VLOTTENDE ACTIVA**4. VOORRADEN****Voorraad bestemd voor verkoop**

	31-12-2018	31-12-2017
Beginsaldo	1.302.464	0
Mutatie	2.000.568	1.302.464
Eindsaldo	3.303.032	1.302.464

5. VORDERINGEN**5.1 Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren	96.788	142.703
Voorziening dubieuze debiteuren	55.000	60.000
Totaal	41.788	82.703

Huurachterstanden langer dan 12 maanden

2.993

21.623

Vertrokken huurders

9.891

9.703

De achterstand bedroeg 0,42% (2017: 0,49%) van de bruto jaarhuur.

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

Voorziening per 1 januari	60.000	80.000
- ontvangen posten	18.017	14.917
- afgeboekte posten	-36.052	-47.684
Bij: toevoeging	13.035	12.768
Voorziening per 31 december	55.000	60.000

5.2 Overige vorderingen

Vordering van de verkoop van grond	0	170.020
Overige debiteuren	73.005	28.883
Totaal	73.005	198.903

5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

BTW afwikkeling nieuwbouwprojecten	60.563	43.081
Vennootschapbelasting	0	0
Totaal	60.563	43.081

5.4 Overlopende activa

Rente beleggingen en rekening-courant	0	2.126
Resultaat Uithof CV	19.500	19.500
Te verrekenen servicekosten	7.921	35.663
Vooruitbetaalde kosten inzaken komend jaar	0	97.407
Borgsommen	0	600
Subsidie energieprojecten	1.260.690	515.930
Waterschap - project Van Rensselaerstraat	0	29.381
Nog te activeren kosten	202.070	0
Af te wikkelen nieuwbouwprojecten	1.805.393	0
Heffingsvermindering nieuwbouw	0	360.000
Diversen	-45.414	12.838
Totaal	3.250.160	1.073.445

6. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:

	31-12-2018	31-12-2017
Kas	0	0
Rabobank - rekening courant*	2.893.605	76.168
Rabobank - spaarrekening	0	4.632.582
ABN AMRO spaarrekening/deposito	0	0
Totaal	2.893.605	4.708.749

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

7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserve **

Herwaarderingsreserve 1-1 MvA	205.367.535	182.401.075
Mutatie door herwaardering	39.335.169	23.592.383
Realisatie verkoop	-1.147.973	-625.922
Herwaarderingsreserve 31-12 MvA	243.554.731	205.367.535

Herwaarderingsreserve 1-1 VoV	15.580.528	11.062.656
Mutatie door herwaardering	-12.164	4.165.839
Realisatie verkoop	2.604.653	352.033
Herwaarderingsreserve 31-12 VoV	18.173.017	15.580.528

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

7.2 Overige reserves

Beginsaldo	72.431.574	85.452.090
Mutatie door herwaardering MvA	-39.335.169	-23.592.383
Realisatie verkoop MvA	1.147.973	625.922
Mutatie door herwaardering VoV	12.164	-4.165.839
Realisatie verkoop VoV	-2.604.653	-352.033
Jaarresultaat vorig jaar	24.731.253	14.463.816
Eindsaldo	56.383.142	72.431.574

7.3 Resultaat boekjaar

Jaarresultaat	49.768.406	24.731.253
---------------	------------	------------

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 49.768.406,- toe te voegen aan de overige reserves.

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening onrendabele top

	31-12-2018	31-12-2017
Beginsaldo	1.686.573	963.570
Dotaties:		
Doomsteeg I		
Doomsteeg II		
Doomsteeg III		658.309
Doomsteeg IV		323.357
Doomsteeg V		374.503
Nijkerkerveen (vd Mheen)		152.798
Vrijheidshof		229.072
Hoevelaken_Globe		176.230
Hoevelaken_Sportweg		880.168
Lindelaan e.o.	798.235	765.136
Pionier Zeewolde	679.881	
Onttrekkingen:		
Zusterhuis		
Doomsteeg I		
Doomsteeg II		-963.570
Doomsteeg III		-658.309
Doomsteeg IV		-323.357
Doomsteeg V		-374.503
Nijkerkerveen (vd Mheen)		-152.798
Vrijheidshof	-216.908	-12.164
Hoevelaken_Globe	-165.858	-10.372
Hoevelaken_Sportweg	-560.934	-319.234
Lindelaan e.o.	-742.874	-22.264
Pionier Zeewolde		
Subtotaal dotaties/onttrekkingen	-208.458	723.002
Eindsaldo	1.478.115	1.686.573

Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2018 is korter dan 1 jaar.

8.2 Overige voorzieningen

Voorziening individueel loopbaanbudget

Beginsaldo	83.923	83.941
Dotatie	17.486	15.104
Onttrekking	-16.052	-15.122
Eindsaldo	85.357	83.923

Voorziening onderhoud

Beginsaldo	212.409	186.799
Dotatie	25.780	25.610
Onttrekking	0	0
Eindsaldo	238.189	212.409

8.3 Voorziening latente belastingverplichting

Latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening

Beginsaldo	2.947.684	0
Inhaal dotatie/onttrekking 2015	-2.097.538	2.097.538
Dotatie/onttrekking 2016	-364.876	364.876
Dotatie/onttrekking 2017	-485.270	485.270
Dotatie/onttrekking 2018	0	0
Eindsaldo	0	2.947.684

	31-12-2018	31-12-2017
<i>Voorziening geamortiseerde lening</i>		
Beginsaldo	0	0
Dotatie	85.234	0
Onttrekking	0	0
Eindsaldo	<u>85.234</u>	<u>0</u>

8.4 Voorziening latent opwaarderingspotentieel

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

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

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen was als volgt:

Beginsaldo	88.716.169	84.815.473
Aflossingsverplichting lopend jaar	681.607	454.765
Aflossingsverplichting lopend jaar ineens	3.500.000	5.000.000
Amortisatie extendible lening € 5.000.000,-	93.562	89.963
Nieuwe leningen	15.500.000	11.000.000
Aflossingen	-4.182.333	-8.462.426
Aflossingsverplichting komend jaar	-692.723	-681.607
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	-14.200.000	-3.500.000
Eindsaldo	<u>89.416.282</u>	<u>88.716.169</u>

Waarvan:

Leningen met een restant looptijd > 5 jaar	56.961.358	52.178.391
--	------------	------------

Rentevoet en aflossingsstelsel

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2018 uitstaande leningen bedraagt 2,59% (2017: 2,85%)

De aflossingstermijnen bedragen voor:

leningen kredietinstellingen	
annuïtair	30/50 jaar
fixe	4/50 jaar

Zekerheden

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

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2018 € 111,1 miljoen (per 31 december 2017 € 93,6 miljoen).

9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden

Beginstand	32.616.874	29.791.151
Waardeverandering bestaande contracten	1.993.452	3.092.466
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	-2.670.275	-1.546.992
Bij: Nieuwe contracten	1.255.125	1.280.250
Eindstand	<u>33.195.176</u>	<u>32.616.874</u>

9.3 Overige schulden

Embedded derivaat

Beginstand	2.162.724	2.666.093
Mutatie	208.066	-503.369
Eindstand	<u>2.370.790</u>	<u>2.162.724</u>

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2018	31-12-2017
Aflossingsverplichting komend jaar	692.723	681.606
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	14.200.000	3.500.000
Totaal	14.892.723	4.181.606

10.2 Overige schulden

	0	0
--	---	---

10.3 Schulden aan leveranciers

	1.373.616	2.157.084
--	-----------	-----------

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	435.058	293.403
Loonheffing	71.354	71.917
Sociale lasten	33.288	30.319
Pensioenpremies	28.708	31.674
Totaal	568.408	427.313

10.5 Vennootschapsbelasting

Beginstand	3.917.468	
Betaalde vennootschapsbelasting 2016	-1.426.273	
Betaalde vennootschapsbelasting 2017	-4.979.420	
Betaalde vennootschapsbelasting 2018	-411.581	
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2016	1.426.273	
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2017	2.313.013	
Definitief berekende vennootschapsbelasting 2018	2.714.242	
Totaal	3.553.722	

10.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen o/g	1.282.133	1.339.535
Huurders vooruitontvangen huur	200.001	157.024
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	68.334	156.808
Controle jaarrekening en VPB aangifte	93.189	95.357
Waarborgsommen	27.574	69.318
Overuren/verlofuren tegoed	89.297	80.921
Nagekomen kosten inzake vorig jaar	72.142	49.517
Af te wikkelen nieuwbouwprojecten	0	455.896
Af te wikkelen claim BOG	260.000	350.000
Diversen	31.372	23.772
Totaal	2.124.042	2.778.147

**NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE
RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

Herstelplan pensioenfonds SPW

De beleidsdekkingsgraad is eind december 115,9%. De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2017 op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt er jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bedraagt 3,85% van de geborgde leningen. Het betreft de verplichting om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het vermogen van dit waarborgfonds onder het niveau daalt dat met de Rijksoverheid en gemeenten is afgesproken.

Aangegane verplichtingen

Voor het realiseren van nieuwbouw:

Callenbachstraat		434.019
Torenstraat		435.906
De Boomgaard - Doornsteeg I		167.353
De Bloesemgaarde - Doornsteeg II		69.878
Doornsteeg III Heijmans		1.021.074
Doornsteeg IV Lithos		1.357.200
Doornsteeg V Van de Mheen		1.226.286
Nijkerkerveen Van de Mheen		146.928
Vrijheidshof	935.997	1.244.000
Globe Hoevelaken (Heijmans)	22.745	1.021.499
Sportweg Hoevelaken	151.384	3.562.949
Vervangende nieuwbouw Linden-/Liguster-/Tijmlaan	3.763.040	18.432
Pionier Zeewolde	2.604.250	

Voorziening jubilea

Volgens de RJ271 dienen wij een voorziening voor jubilea op te nemen. Aangezien dit voor ons niet materieel is hebben wij hiervan afgezien.

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. onderdeel van uitmaakt.

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

31-12-2018

31-12-2017

3.982.049

3.544.142

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen noemenswaardige gebeurtenissen voorgedaan

Toelichting functionele winst- en verliesrekening 2018

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. <u>Huuropbrengsten</u>		
Te ontvangen netto huur		
Woningen en woongebouwen	22.035.658	21.045.719
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	1.481.404	1.561.968
	<u>23.517.062</u>	<u>22.607.688</u>
Af: huurderiving		
Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)	-96.551	-63.176
Wegens oninbaarheid	-13.035	-12.768
	<u>-109.586</u>	<u>-75.943</u>
	<u>23.407.476</u>	<u>22.531.745</u>
 De verandering van de huuropbrengst ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk te verklaren door:		
De algemene huurverhoging per 1 juli	176.096	327.885
Harmonisatie huur bij mutatie	650	25.000
Het in exploitatie komen van nieuwbouw	627.242	280.000
Aankoop bezit	0	500.000
Strategische posities/tijdelijke verhuur	0	-16.000
Mutaties door verkoop	-63.875	-92.000
Leegstand	-146.220	0
Terugkopen in de verhuur	22.498	0
 2. <u>Opbrengsten servicecontracten</u>		
Te ontvangen servicecontracten		
Inzake leveringen en diensten	732.587	732.604
Af: te verrekenen met huurders	-49.395	-156.808
Subtotaal	<u>683.192</u>	<u>575.796</u>
Af: servicecontracten deriving		
Wegens leegstand en oninbaar	-13.656	-5.143
	<u>669.536</u>	<u>570.653</u>
 3. <u>Lasten servicecontracten</u>	<u>-669.536</u>	<u>-571.117</u>
 4. <u>Overheidsbijdragen</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
 5. <u>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</u>		
Afsluiten huurovereenkomsten	7.930	5.102
Keukens/kranen/tegels	1.217	18
Adm. vergoeding servicekosten	20.367	17.644
BTW prorata regeling	0	640
Diverse overige bedrijfsopbrengsten	54.248	19.595
Bruto salarissen (incl. medewerkers BLNW)	-1.744.261	-1.651.860
Inhuur derden	-533.958	-255.535
Ontvangen ziekengelden	0	8.314
Ontvangen subsidies	0	0
Dekking salariskosten	1.041.937	844.878
Sociale lasten	-299.489	-267.109
Dekking sociale lasten	191.390	146.291
Pensioenlasten	-248.531	-230.090
Dekking pensioenlasten	143.435	100.225
Overige directe exploitatielasten	-14.797	0
Doorbelasting salariskosten overig onderhoud	0	0
Dekking niet toerekenbare personeelskosten	696.589	706.016
	<u>-683.921</u>	<u>-555.870</u>

Eind 2018 had WSN 31,4 fte in dienst, dit aantal is inclusief de BLNW detachering. Vorig jaar had WSN nog 30,9 fte in dienst.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2018	2017
Lonen en salarissen	-2.278.217	-1.907.395
Sociale lasten	-299.489	-267.109
Pensioenlasten	-248.531	-230.090
Totaal	-2.826.237	-2.404.594
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.368.955	-1.094.745
Lasten onderhoudsactiviteiten	-200.962	-195.253
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-696.589	-706.016
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-359.498	-217.776
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-45.278	-42.899
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	-154.955	-147.905
Totaal	-2.826.237	-2.404.594
6. Lasten onderhoudsactiviteiten		
<i>Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:</i>		
Service onderhoud	-454.190	-373.912
Doorbelasting salariskosten service onderhoud	-133.975	-130.169
Mutatie onderhoud	-164.214	-73.754
Doorbelasting salariskosten mutatie onderhoud	-66.987	-65.084
Geriefsverbeteringen (< 10.000)	-39.749	-21.873
Liften	-91.804	-90.967
Cv	-32.399	-198.510
WKK + brandmeldinstallatie	-507.136	-155.468
Dakgoot/rioolontstoppingscontract	-1.801	-45.580
Legionella	-19.006	-20.969
Asbest	-57.996	-21.195
Vuilafvoer	-3.245	-3.003
Exploitatiekosten auto	-11.995	-14.944
Verbruik materiaal	-99.339	-114.056
Gereedschappen	-1.866	-1.584
Onderhoudskosten strategische posities	-2.004	-6.412
Dotatie voorziening onderhoud	-25.781	-25.610
Salariskst. overig onderhoud	-616.069	-487.561
	-2.329.556	-1.850.651
<i>Planmatig onderhoud</i>		
Planmatig onderhoud regulier	-2.706.595	-2.848.932
Planmatig onderhoud in NPO	-489.404	-310.011
Strategische verbeteringen	-718.553	-688.857
	-6.244.108	-5.698.452
7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Afschrijving MVA	-168.493	-110.375
Belastingen	-1.215.416	-1.219.607
Verzekeringen	-114.406	-113.719
Saneringssteun	-259.714	0
Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties(AW)	-24.140	-18.366
Verhuurderheffing	-3.071.098	-2.624.475
Niet toerekenbare personeelskosten	-696.589	-706.016
Overige personeelslasten	-181.664	-139.998
Huisvestingskosten	-85.296	-98.924
Kosten RvC	-115.159	-76.960
Contributie Aedes	-23.072	-26.854
Algemene kosten	-932.222	-1.000.870
Kosten VvE beheer	-37.020	-42.985
Dienstverlening	1.475	483
Overige exploitatielasten	-196.425	-26.487
	-7.119.239	-6.205.152

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarium accountant:		
- onderzoek van de jaarrekening	-60.946	-138.754
- andere controleopdrachten	-32.727	-11.023
- adviesdiensten op fiscaal terrein	0	-68.480
- andere niet-controlediensten	-8.294	-21.903
	<u>-101.967</u>	<u>-240.160</u>
8. <u>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
9. <u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Bruto verkoopopbr. huurwoningen	3.794.826	2.985.149
Af: kosten verkoop	-341.443	-144.945
Toegerekende organisatie kosten	-45.278	-42.899
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	3.408.105	2.797.305
Boekwaarde huurwoningen	-2.327.741	-1.487.551
	<u>1.080.364</u>	<u>1.309.754</u>
<u>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
10. <u>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>		
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Onrendabele top nieuwbouwprojecten:		
<i>Dotaties:</i>		
Doomsteeg III		-658.309
Doomsteeg IV		-323.357
Doomsteeg V	-120.228	-374.503
Hoek Torenstraat	-85.005	
Nijkerkerveen (vd Mheen)		-152.798
Vrijheidshof		-229.072
Hoevelaken_Globe		-176.230
Hoevelaken_Sportweg		-880.168
Lindelaan e.o.	-258.858	-765.136
Pionier Zeewolde	-703.325	
De Goede Woning		-270.000
<i>Terugname:</i>		
Doomsteeg I	66.095	110.139
Doomsteeg II		426.014
Doomsteeg III	326.498	
Doomsteeg V	161.966	
Hoek Torenstraat		510.522
Callenbachstraat		348.284
Nijkerkerveen (vd Mheen)	29.695	
Nijkerkerveen (Heijmans)	89.247	
Hoevelaken_Sportweg	812.567	
Lindelaan e.o.		
Hoevelaken_Globe	73.533	
Vrijheidshof	126.778	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>518.963</u>	<u>-2.434.614</u>

	2018	2017
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	42.989.585	28.072.961
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</i>		
Vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde	2.679.251	4.175.189
Waardeverandering verplichting VoV	-1.993.452	-3.092.466
	685.799	1.082.723
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</i>		
	0	0
11. <u>Netto resultaat overige activiteiten</u>		
Opbrengst overige activiteiten	43.624	39.794
Kosten overige activiteiten	0	0
	43.624	39.794
12. <u>Overige organisatiekosten</u>		
Kosten terugkopen VoV	-93.627	-52.183
Resultaat eerste verkoop VoV	0	38.334
Resultaat doorverkoop terugkoop VoV	84.308	14.435
Realisatie waardeverandering teruggekochte VoV	-70.118	-109.542
	-79.437	-108.957
13. <u>Leefbaarheid</u>	-233.504	-219.390
14. <u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</u>	0	0
15. <u>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</u>	0	0
16. <u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
Rente tijdens de bouw	87.045	85.169
Rente op uitgezette middelen	15	5.307
Rente deelneming CV Uithof III	0	0
Rente op overige vorderingen	63.160	20.537
	150.220	111.014
17. <u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u>		
Rente leningen kredietinstellingen	-2.635.033	-2.580.400
Borgstellingsvergoeding WSW	-17.730	-19.344
Mutatie embedded derivaat en amortisatie extendible lening	-301.628	413.328
Kosten betalingsverkeer	-170.019	-20.819
	-3.124.410	-2.207.234

	2018	2017
18. Belastingen		
Commercieel resultaat voor VPB	51.391.412	
Bij:	5.292.186	
Fiscaal resultaat verkopen	114.429	
Fiscaal verbetering (strategisch)	718.552	
Fiscaal verbetering in plaats van onderhoud	106.815	
Fiscaal geen voorziening onderhoud	25.781	
Fiscaal geen voorziening loopbaanontwikkeling	1.434	
Rentelasten (embedded derivaat)	301.628	
Opwaardering De Goede Woning	59.291	
Opwaardering aangifte 2018 (5,6%)	3.964.256	
	2018	
Af:	-44.879.288	
Fiscaal afschrijvingen t.d.v. exploitatie	-53.681	
Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie	-622.535	
Waardeverandering VOV	-685.799	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-518.963	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-42.989.585	
(Dis)agio leningen WSN	-6.691	
(Dis)agio leningen De Goede Woning	-2.034	
Extracomptabele correcties	-907.347	
Bij: beperkt aftrekbare kosten	6.370	
Bij: niet aftrekbare saneringsbijdrage	259.714	
Af: Dotatie HIR	-1.169.953	
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-3.478	
Belastbaar bedrag	10.896.963	
Te verrekenen verliezen	0	
Belastbare winst	10.896.963	
Verschuldigde belasting 2018	2.714.241	0
Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief		
Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017:25%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst en verliesrekening is uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt: -6,5% (2017 30,6%).		
Mutatie belastinglatenties:		
OG leningen	12.640	
Verrekenbaar verlies	0	
Extendible lening	24.098	
Verkoop	-153.865	
Afschrijvingspotentieel	-63.234	
Onderhoudsvoorziening	-2.947.684	
Opwaarderingspotentieel	-1.671.404	
Geamortiseerde lening	85.234	
Totaal mutatie belastinglatenties	-4.714.215	
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		
Vennootschapsbelasting 2016	1.426.257	
Vennootschapsbelasting 2017	2.196.723	
Totaal correctie voorgaande jaren	3.622.980	
Saldo belastinglast	1.623.006	

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

Toepasselijk belastingtarief
 Aanpassing belastingen vorige boekjaren
 Mutaties latenties
 Niet gewaardeerde verschillen
Effectief belastingtarief

	2018	2017
	25,0%	
	7,0%	
	-9,2%	
	-19,3%	
	3,2%	

Toelichting bezoldiging bestuur Woningstichting Nijkerk 2018

bedragen x € 1	P.J.W. Toonen	B.van Essen	G.C. Marbelis
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Voorzitter	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/7 - 31/7	1/7 - 31/7
Deeltijdfactor (in fte)	1,000	0,667	0,556
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	111.774	4.225	3.756
Beloningen betaalbaar op termijn	20.274	-	-
Subtotaal	132.048	4.225	3.756
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2018	132.048	4.225	3.756
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2018</i>	<i>137.000</i>	<i>7.757</i>	<i>6.465</i>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.
Deeltijdfactor 2017 (in fte)	1,000	N.v.t.	N.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	N.v.t.	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2017	121.166	N.v.t.	N.v.t.
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2017</i>	<i>132.000</i>	<i>N.v.t.</i>	<i>N.v.t.</i>

Toelichting bezoldiging RvC Woningstichting Nijkerk 2018

bedragen x € 1	E.J. Koeslag	H. Luigjes R.B.	Mr. G.J. Osinga MSc MRE	E. van Sluis- Barto	Drs. J.A.M. Vreeswijk	Drs. J.A.M. Vreeswijk
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 30/11	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/11	1/12 - 31/12
Bezoldiging						
Totaal bezoldiging 2018	14.439	10.150	10.501	10.501	8.750	1.223
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2018</i>	<i>18.805</i>	<i>13.700</i>	<i>13.700</i>	<i>13.700</i>	<i>12.536</i>	<i>1.745</i>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017						
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2017	12.903	8.255	8.428	8.601	8.024	N.v.t.
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2017</i>	<i>19.800</i>	<i>13.200</i>	<i>13.200</i>	<i>13.200</i>	<i>13.200</i>	<i>N.v.t.</i>

Toelichting bezoldiging bestuur Stichting de Goede Woning 2018

bedragen x € 1	B.van Essen	G.C. Marbelis	J. Rozenboom
Functiegegevens	Voorzitter	Penningmeester	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6
Deeltijdfactor (in fte)	0,667	0,556	0,056
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	25.347	22.534	1.880
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	25.347	22.534	1.880
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2018	25.347	22.534	1.880
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2018</i>	<i>28.762</i>	<i>23.970</i>	<i>2.394</i>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2017 (in fte)	0,667	0,556	0,056
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Totaal bezoldiging 2017	58.154	56.718	3.761
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2017</i>	<i>58.154</i>	<i>56.718</i>	<i>4.620</i>

Toelichting bezoldiging RvC Stichting de Goede Woning 2018

bedragen x € 1	I.G. van den Akker	A. van den Bor	P. de Vries
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6
Bezoldiging			
Totaal bezoldiging 2018	2.604	1.471	1.880
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2018</i>	<i>6.471</i>	<i>4.314</i>	<i>4.314</i>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totaal bezoldiging 2017	3.691	3.625	3.761
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2017</i>	<i>12.600</i>	<i>8.400</i>	<i>8.400</i>

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Balans voor resultaatbestemming per 31 december 2018

Activa

	31-12-2018	31-12-2017
VASTE ACTIVA		
1. VASTGOEDBELEGGINGEN		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	403.133.285	348.885.367
1.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	2.441.769	9.166.086
1.3 Niet-DAEB in exploitatie	50.467.710	46.813.613
1.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	0	0
1.5. Onroerende en roerende zaken VoV	34.730.359	34.190.258
Totaal vastgoedbeleggingen	490.773.123	439.055.324
2. MATERIËLE VASTE ACTIVA		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.417.056	1.586.544
2.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.417.056	1.586.544
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	651.236
3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	9.540.651	6.802.673
3.3 Latente belastingvordering OG leningen	28.206	71.366
3.4 Latente belastingvordering verrekenbaar verlies	0	0
3.5 Latente belastingvordering extendible lening	326.466	350.564
3.6 Latente belastingvordering verkoop	467.851	283.466
3.7 Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel	387.121	323.887
3.8 Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	4.334.000	4.667.000
Totaal financiële vaste activa	15.085.531	13.150.192
Totaal vaste activa	507.275.710	453.792.060
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	3.303.032	1.302.464
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	41.683	81.137
5.2 Vordering op groepsmaatschappij	810.062	683.000
5.3 Overige vorderingen	73.005	198.903
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
5.5 Overlopende activa	3.486.001	660.630
Totaal vorderingen	4.410.751	1.623.669
6. LIQUIDE MIDDELEN		
Totaal vlottende activa	9.921.811	7.540.299
TOTAAL	517.197.521	461.332.359

Passiva

	31-12-2018	31-12-2017
<u>7. EIGEN VERMOGEN</u>		
7.1 Herwaarderingsreserve	261.727.749	220.948.064
7.2 Overige reserves	56.383.141	72.431.573
7.3 Resultaat boekjaar	49.768.406	24.731.253
Totaal eigen vermogen	367.879.296	318.110.890
<u>8. VOORZIENINGEN</u>		
8.1 Voorziening onrendabele top	1.478.115	1.686.573
8.2 Voorziening deelneming	0	112.645
8.3 Overige voorzieningen	85.357	83.923
8.4 Voorziening latente belastingverplichting	85.234	2.947.684
8.5 Voorziening latent opwaarderingspotentieel	585.136	2.256.540
Totaal voorzieningen	2.233.842	7.087.365
<u>9. LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
9.1 Leningen kredietinstellingen	89.416.282	88.716.169
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	33.195.176	32.616.874
9.3 Overige schulden	2.370.790	2.162.724
Totaal langlopende schulden	124.982.248	123.495.767
<u>10. KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	14.892.723	4.181.606
10.2 Overige schulden	0	0
10.3 Schulden aan leveranciers	1.343.260	2.147.304
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	446.948	425.397
10.5 Vennootschapsbelasting	3.553.720	3.917.468
10.6 Overlopende passiva	1.865.484	1.966.562
Totaal kortlopende schulden	22.102.135	12.638.337
TOTAAL	517.197.521	461.332.359

Winst- en verliesrekening functioneel model (RJ 645)

	Referentie	2018	2017
Huuropbrengsten	1	22.217.490	22.834.393
Opbrengsten servicecontracten	2	657.595	570.653
Lasten servicecontracten	3	-657.595	-571.117
Overheidsbijdragen	4	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5	-684.659	-555.870
Lasten onderhoudsactiviteiten	6	-6.100.763	-5.660.586
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7	-7.001.235	-6.187.109
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.430.833	10.430.364
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	8	0	0
Toegerekende organisatiekosten	8	0	0
Toegerekende financieringskosten	8	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9	3.453.383	2.840.204
Toegerekende organisatiekosten	9	-45.278	-42.899
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9	-2.327.741	-1.487.551
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.080.364	1.309.754
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10	518.963	-2.434.614
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10	40.589.019	28.072.961
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10	685.799	1.082.723
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		41.793.781	26.721.070
Opbrengst overige activiteiten	11	45.395	39.794
Kosten overige activiteiten	11	0	0
Netto resultaat overige activiteiten		45.395	39.794
Overige organisatiekosten	12	-79.437	-108.957
Leefbaarheid	13	-233.188	-219.390
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	14	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	15	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16	476.871	461.014
Rentelasten en soortgelijke kosten	17	-3.124.023	-2.206.996
Saldo financiële baten en lasten		-2.647.152	-1.745.982
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		48.390.596	36.426.653
Belastingen	18	-1.472.943	10.986.606
Resultaat deelnemingen	19	2.850.753	-708.795
RESULTAAT NA BELASTINGEN		49.768.406	24.731.253

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs respectievelijk nominale waarde, tenzij anders vermeld.

WSN heeft de jaarrekening opgesteld conform de richtlijnen Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV). Dit houdt in dat dit, voor zover relevant, in overeenstemming gebeurt met de verslaggevingsvoorschriften en bepalingen zoals weergegeven in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Gezien de specifieke omstandigheden waarin woningcorporaties zich bevinden gelden er voor de jaarverslaglegging van woningcorporaties aanvullende regels. Deze regels zijn neergelegd in hoofdstuk 645 "Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting" van de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging.

De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn, waar nodig, slechts voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de "Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen".

Fusies

In de vergelijkende cijfers 2017 zijn de cijfers van fusiepartner De Goede Woning Nijkerkveen opgenomen, en de cijfers van Veluwepoort Holding BV. Deze cijfers maakten geen onderdeel uit van de jaarrekening 2017. De cijfers van De Goede Woning Nijkerkveen zijn in de vergelijkende cijfers 2017 opgenomen zoals deze in de jaarrekening van 2017 waren gepresenteerd. In 2018 is de presentatie van de cijfers conform de grondslagen van WSN. Veluwepoort Holding BV was in 2017 een deelneming van verwaarloosbaar belang van WSN. In 2018 is de omvang van deze deelneming toegenomen door een uit het scheidingsvoorstel voortvloeiende afsplitsing vanuit de TI, via Veluwepoort WSN BV, die is weg gefuseerd naar Veluwepoort Holding BV.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat.

Waardering grondslagen balansposten

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie waarderen wij op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen baseren we op de geschatte economische levensduur en berekenen we op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. WSN schrijft af vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen schrijven we niet af.

We gebruiken de volgende afschrijvingstermijnen:

- kantoorpand 25 jaar;
- automatisering 10 jaar;
- kantoorinventaris 10 jaar;
- wagenpark 7 jaar.

Onderhoud:

Kosten voor periodiek groot onderhoud brengen we ten laste van het resultaat op het moment van realisatie.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend op basis van het gemiddelde van de 6-maands euribor over de laatste 5 jaar.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Vastgoedbeleggingen

Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat we aanhouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren.

DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een gereguleerd huurcontract per 31 december 2018, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Het niet-DAEB vastgoed is deels administratief gescheiden en deels juridisch gescheiden in verbinding op grond van het goedgekeurde scheidingsvoorstel door de AW. Er wordt primair gewaardeerd volgens de basis-versie methode. Het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, het intramuraal zorgvastgoed en de opgeleverde nieuwbouw in 2018 worden gewaardeerd volgens de full-versie methode.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Waardering bij eerste verwerking: kostprijs

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Schattingswijziging

Woningstichting Nijkerk heeft het vastgoed in exploitatie in 2017 gewaardeerd volgens de full-versie methode van het Handboek modelmatig waarderen. Woningstichting De Goede Woning heeft in 2017 de basis-versie methode toegepast.

Voor 2018 hanteert Woningstichting Nijkerk de basis-versie methode voor woningen en parkeergelegenheden, met uitzondering van de opgeleverde nieuwbouw woningen in 2018. Op basis van de initiële interpretatie van het Handboek modelmatig waarderen heeft Woningstichting Nijkerk de taxateur opdracht gegeven om de opgeleverde nieuwbouwcomplexen in het verslagjaar 2018 volgens de full-versie methode te waarderen. Dat bleek later geen vereiste van het handboek te zijn.

Woningstichting Nijkerk hanteert de full-versie methode van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsonroerend goed (BOG), het maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het intramurale zorg onroerend goed (ZOG), omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom/de huursom van de DAEB-tak/de huursom van de niet-DAEB tak.

Daarnaast worden de opgeleverde nieuwbouwcomplexen in het verslagjaar 2018 gewaardeerd worden volgens de full-versie methode van het Handboek modelmatig waarderen.

Om het effect van de schattingswijziging te bepalen, is het vastgoed dat ultimo 2017 in exploitatie was bij Woningstichting Nijkerk gewaardeerd volgens de basis-versie methode van het Handboek modelmatig waarderen 2017, met uitzondering van de opgeleverde nieuwbouw woningen in 2018 en het bedrijfsonroerend goed (BOG), het maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het intramurale zorg onroerend goed (ZOG). Het effect van deze schattingswijziging is als volgt:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Absoluut effect schattingswijziging	-26.022.762	-3.533.834	-29.556.596
Relatief effect schattingswijziging	-8,00%	-7,71%	-7,97%

Waardering na eerste verwerking: marktwaarde in verhuurde staat (basis-versie en full-versie)

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2018, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Onderstaande parameters zijn in de basis-versie methode toegepast voor de taxatie van woonegelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG, MOG), intramuraal zorgvastgoed (ZOG) en parkeergelegenheden. Waar de parameters uit de full-versie methode afwijken van de parameters uit de basis-versie methode is een regel toegevoegd met de parameters volgens de full-versie methode.

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 809	€ 809	€ 809	€ 809	€ 809	€ 809
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 853	€ 853	€ 853	€ 853	€ 853	€ 853
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883	€ 883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663	€ 663
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436	€ 436
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428	€ 428
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%	0,1200%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,561%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%	0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten full versie	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%
Mutatiekans bij doorexpluiten basis versie	2-50%	2-50%	2-50%	2-50%	2-50%	2-50%
Mutatiekans bij uitponden full versie	8,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	4,69%
Mutatiekans bij uitponden basis versie	2-50%	2-50%	2-50%	2-50%	2-50%	2-50%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet full versie	4,75-6,99%	4,75-6,99%	4,75-6,99%	4,75-6,99%	4,75-6,99%	4,75-6,99%
Disconteringsvoet basis versie	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG, MOG)	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo MOG	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55	€ 6,55
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo BOG	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40	€ 5,40
Mutatieonderhoud per m ² bvo MOG	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
Mutatieonderhoud per m ² bvo BOG	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Marketing; % van de marktjaarhuur	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed; % van de marktjaarhuur	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed; % van de marktjaarhuur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%	0,1300%
Disconteringsvoet	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%	5,91%

Parameters intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60	€ 8,60
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80	€ 10,80
Marketing; % van de marktjaarhuur	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten; % van de marktjaarhuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%	0,3600%
Disconteringsvoet	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 166,00	€ 166,00	€ 166,00	€ 166,00	€ 166,00	€ 166,00
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 26,00
Beheerkosten - garagebox	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00	€ 37,00
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2016)	0,2400%	0,2400%	0,2400%	0,2400%	0,2400%	0,2400%
Disconteringsvoet	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%

Full-versie methode

Veronderstellingen en parameters

De belangrijkste door de taxateurs gehanteerde veronderstellingen in de waardering volgens de full versie methode zijn:

- Taxateurs hebben deze taxatie uitgevoerd conform de regels van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2018";
- In de taxatie hebben de taxateurs geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd. (Een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd indien de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de peildatum.)
- Ten aanzien van Huserstraat 6 zijn de volgende overwegingen gehanteerd: Dit betreft een oud verzorgingshuis dat wordt verhuurd aan Beweging 3.0. Het huurcontract loopt af op 1 januari 2020. Het pand voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en het is daarom niet aannemelijk te veronderstellen dat het pand zonder grootschalige renovatie weer verhuurd zal worden aan Beweging 3.0 of welke huurder dan ook. Gezien de maatschappelijke bestemming en de eigenschappen en locatie van het pand is de meest optimale aanwending het transformeren van het pand naar een wooncomplex waar ook zorg wordt verleend zodat het binnen de maatschappelijke bestemming past.

Vrijheidsgraden full-versie methode

De toegepaste vrijheidsgraad van de reikwijdte in alle vier de categorieën van het 'vastgoed in exploitatie' (Woongelegenheden; Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed; Parkeergelegenheden; Intramuraal zorgvastgoed) zijn als volgt van aard en omvang:

Vrijheidsgraad: Woongelegenheden	Aard
Markthuur (-stijging)	De markthuur is comparatief bepaald aan de hand van referentietransacties, of indien van toepassing de aangeleverde WWS-punten. De markthuurstijging is toegepast conform het Handboek.
Disconteringsvoet	Opgebouwd uit de volgende drie onderdelen: 1. De risicovrije rentevoet; 2. De vastgoedsector specifieke opslag; 3. De opslag voor het object- en marktrisico. MVGM Vastgoedtaxaties heeft zelf een disconteringsvoet bepaald en die getoetst aan marktreferenties.
Exit Yield	De Exit Yield wordt getoetst aan het bruto aanvangsrendement in jaar 0. Daarnaast wordt ook gekeken naar huur/ leegwaarde verhouding en de leeftijd (i.v.m. veroudering) van het wooncomplex aan het einde van de beschouwingsperiode.
Mutatie- en verkoopkans	Aangezien het nieuwbouw wooncomplexen betreffen is er geen historische mutatiegraad bekend. Taxateurs hebben derhalve zelf een op basis de kenmerken van het wooncomplex een toekomstige mutatiegraad ingeschat.
Leegwaarde (-stijging)	De leegwaarde is bepaald per (type) verhuureenheid op basis van de bezichtigingen en de meest vergelijkbare verkooppreferenties uit 2018.
Onderhoud	De onderhoudskosten uit het handboek zijn gehanteerd. Van de nieuwbouw wooncomplexen zijn de instandhoudingsonderhoudskosten ingeschat met behulp van de VEX 2018 van Koeter.
Erfpacht	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Niet van toepassing.
Schematische vrijheid	Niet van toepassing.

Vrijheidsgraad: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerendgoed	Aard
Markthuur (-stijging)	De markthuur is comparatief bepaald aan de hand van referentietransacties, of indien van toepassing de aangeleverde WWS-punten. De markthuurstijging is met 50% verminderd ten opzichte van de basisversie.
Disconteringsvoet	Opgebouwd uit de volgende drie onderdelen: 1. De risicovrije rentevoet; 2. De vastgoedsector specifieke opslag; 3. De opslag voor het object- en marktrisico. MVGM Vastgoedtaxaties heeft zelf een disconteringsvoet bepaald en die getoetst aan marktreferenties.
Exit Yield	De Exit Yield wordt getoetst aan het bruto aanvangsrendement in jaar 0.
Mutatie- en verkoopkans	Bij leegstand is uitgegaan van wederverhuur tegen markthuur voor een periode van 60 of 120 maanden. Bij contracten voor onbepaalde tijd is er van uitgegaan dat deze per 28-2-2019 expireren (uitgaande van opzegtermijn van 1 maand, tenzij anders door opdrachtgever is aangegeven) en dat deze ruimtes na een mutatieleegstaand van 3-6 maanden weder verhuurd worden tegen markthuur.
Leegwaarde (-stijging)	De leegwaarde is bepaald per (type) verhuureenheid op basis van de bezichtigingen en de meest vergelijkbare verkooppreferenties uit 2018.
Onderhoud	De onderhoudskosten uit het handboek zijn gehanteerd. Het instandhoudingsonderhoud van de markttechnische updates met waardepeildatum 31-12-2017 is met 3% geïndexeerd.
Erfpacht	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Niet van toepassing.
Schematische vrijheid	Niet van toepassing.

Vrijheidsgraad: intramuraal vastgoed	Aard
Markthuur (-stijging)	De markthuur is comparatief bepaald aan de hand van referentietransacties, of indien van toepassing de aangeleverde WWS-punten. De markthuurstijging is toegepast conform het Handboek.
Disconteringsvoet	Opgebouwd uit de volgende drie onderdelen: 1. De risicovrije rentevoet; 2. De vastgoedsector specifieke opslag; 3. De opslag voor het object- en marktrisico. MVGM Vastgoedtaxaties heeft zelf een disconteringsvoet bepaald en die getoetst aan marktreferenties.
Exit Yield	De Exit Yield wordt getoetst aan het bruto aanvangsrendement in jaar 0. Daarnaast wordt ook gekeken naar huur/ leegwaarde verhouding en de leeftijd (i.v.m. veroudering) van het wooncomplex aan het einde van de beschouwingsperiode.
Mutatie- en verkoopkans	Bij leegstand is uitgegaan van wederverhuur tegen markthuur voor een periode van 60 of 120 maanden. Bij contracten voor onbepaalde tijd is er van uitgegaan dat deze per 28-2-2019 expireren (uitgaande van opzegtermijn van 1 maand, tenzij anders door opdrachtgever is aangegeven) en dat deze ruimtes na een mutatieleegstaand van 3-6 maanden weder verhuurd worden tegen markthuur.
Leegwaarde (-stijging)	De leegwaarde is bepaald per (type) verhuureenheid op basis van de bezichtigingen en de meest vergelijkbare verkooppreferenties uit 2018.
Onderhoud	De onderhoudskosten uit het handboek zijn gehanteerd. Het instandhoudingsonderhoud van de markttechnische updates met waardepeildatum 31-12-2017 is met 3% geïndexeerd.
Erfpacht	Niet van toepassing.
Bijzondere omstandigheden	Niet van toepassing.
Schematische vrijheid	Niet van toepassing (m.u.v. Huserstraat 6).

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd tegen de verkoopwaarde onder aftrek van het overeengekomen kortingspercentage in het kader van de koopgarantformule. De waardeverandering die optreedt bij her-rubricering als gevolg van het verschil tussen de boekwaarde op het moment van het aangaan van de transactie zoals opgenomen onder onroerende zaken in exploitatie en de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden op basis van verkoopwaarde na aftrek van de korting wordt rechtstreeks toegevoegd aan het eigen vermogen. De waardeverandering in latere jaren wordt verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeverandering.

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

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van WSN heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 94 miljoen gegroeid naar een waarde van € 468 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 25%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt (€ 38 miljoen), door de fusie met De Goede Woning (€ 34 miljoen) en door nieuwbouw (€ 23 miljoen).

De toegenomen vraag en krapte op de koopmarkt resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin WSN actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten).

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

Per 31 december 2018 is in totaal € 261 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2017: € 221 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WSN. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van WSN heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 208 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<i>x €1.000,-</i>	
Marktwaarde verhuurde staat		€ 453.601
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -71.194	
Betaalbaarheid (huren)	€ -126.129	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -4.924	
Beheer (beheerkosten)	€ -43.668	
Beleidswaarde		€ 207.687

Dit impliceert dat circa 46% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Grondslagen voor de bepaling van de 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. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie 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.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
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.
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' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de 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.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

De disconteringsvoet, mutatiekans en de streefhuur zijn van invloed op de uitkomst van de marktwaarde. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de marktwaarde:

Parameters	Afwijking	Effect	Relatief
Disconteringsvoet	+1%	€ -1.176.391	-0,26%
Disconteringsvoet	-1%	€ 5.010.652	1,10%
Mutatiekans	+1%	€ 21.621.651	4,77%
Mutatiekans	-1%	€ -21.172.248	-4,67%
Streefhuur	+ € 50,-	€ 8.243.902	1,82%
Streefhuur	- € 50,-	€ -3.759.974	-0,83%

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

Uitgangspunt voor:	2018
Streefhuur per maand	€ 564 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.473 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	+ € 25 per woning	€ 12.990.280 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	+ € 100 per woning	€ 7.241.804 lager

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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%

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

Latente belastingvorderingen

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde netto rente bedraagt 2,59%. 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.

Embedded 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.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald middels de statische methode.

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. WSN kan vrij beschikken over de liquide middelen.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele top

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als waardeverandering in mindering gebracht op de bestede kosten van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de bestede kosten van het betreffende complex overtreffen wordt voor het meerdere een voorziening gevormd. De voorziening is tegen de contante waarde 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.

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De aflossingsverplichting voor volgend verslagjaar wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen onroerende zaken VOV

De verplichtingen van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn gebaseerd op de verkoopwaarde onder aftrek van het overeengekomen kortingspercentage in het kader van de koopgarantformule. De jaarlijkse waardeverandering van deze verplichtingen wordt bepaald door het contractueel overeengekomen waardedeling, ten gunste van de koper te vermenigvuldigen met de waardeverandering van de verkochte woningen zoals opgenomen onder materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden.

In de resultatenrekening wordt de waardeverandering van de verplichtingen verantwoord onder de financiële baten en lasten uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

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.

Waarderingsgrondslagen voor de resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Bedrijfsopbrengsten worden verantwoord in het jaar waarin zij gerealiseerd zijn. Bedrijfslasten worden verantwoord in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Toerekening baten en lasten

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan een onderdeel. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toe te rekenen kosten en de indirecte kosten. De direct toe te rekenen 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 de tijdschrijfgegevens van onze medewerkers.

Bedrijfsopbrengsten

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van Woningstichting Nijkerk en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woningstichting Nijkerk, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

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 in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de niet gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoed in exploitatie, niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden en niet gerealiseerde

waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in het verslagjaar.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Resultaat deelnemingen

Betreft het resultaat van Veluwepoort Holding BV.

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/ndaeb

- 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.

Toelichting enkelvoudige balans per 31 december 2018

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling
Cumulatieve investeringen	11.945.748	0
Cumulatieve onrendabele investering	-4.466.234	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering	1.686.572	0
Beginstand sociaal vastgoed	9.166.086	0
Mutaties 2018		
Investeringen/geriefsverbeteringen	11.224.702	0
Mutaties onrendabele top	518.964	0
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Desinvesteringen	0	0
Overboeking MVA naar vastgoed in ontwikkeling	0	0
Herclassificaties	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	-19.713.340	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	1.717.659	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop - investeringen	-663.845	0
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop - onrendabele top	400.000	0
Voorziening onrendabele investeringen	-208.457	0
Cumulatieve investeringen	2.793.265	0
Cumulatieve onrendabele investering	-1.829.611	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering	1.478.115	0
Eindstand sociaal vastgoed	2.441.769	0

Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2018

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Beginstand	324.601.654	46.209.033	370.810.687
Correctie ivm fusie De Goede Woning	24.283.713	604.580	24.888.293
Gecorrigeerde beginstand onroerende zaken in exploitatie 1/1/18	348.885.367	46.813.613	395.698.980

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde 31-12-2017	164.000.750	35.909.400	199.910.150
Cumulatieve waardeveranderingen 31-12-2017	184.884.617	10.904.213	195.788.830
Onroerende zaken in exploitatie 1/1	348.885.367	46.813.613	395.698.980

Investeringen, initiële verkrijgingen	0	0	0
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	17.995.681	0	17.995.681
Investeringen na eerste waardering	225.122	0	225.122
Investeringen uit hoofde van overnames	0	0	0
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VoV	358.950	1.285.810	1.644.760
Desinvesteringen, buiten- gebruikstellingen en afstotingen	-787.428	-374.570	-1.161.998
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	37.729.235	2.859.783	40.589.019
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-1.273.642	-116.926	-1.390.568
Overige mutaties	0	0	0
Cumulatieve aanschafwaarde 31-12-2018	180.519.433	36.703.713	217.223.146
Cumulatieve waardeveranderingen 31-12-2018	222.613.852	13.763.997	236.377.849
	403.133.285	50.467.710	453.600.995
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	172.783.236	34.903.947	207.687.183

Marktwaaarde in verhuurde staat

WSN past voor de waardering van de onroerende zaken in exploitatie de basis-versie toe voor woningen en parkeergelegenheden. Voor BOG, MOG, ZOG en in het verslagjaar opgeleverde nieuwbouw, 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.

Verzekerde waarde

Alle woningen zijn verzekerd tegen de herbouwwaarde. Wij hebben geen totale verzekerde som afgesproken voor alle individuele huurwoningen. De polis sluit onderverzekering uit. De niet-woningen zijn individueel getaxeerd, dit dient als basis voor de getaxeerde herbouwwaarde.

WOZ-waarde

De totale WOZ bedraagt circa € 597,4 miljoen. Peildatum is 1 januari 2017.

De totale WOZ waarde in de jaarrekening 2017 – met peildatum 1 januari 2016 – bedroeg € 563,7 miljoen (Woningstichting Nijkerk € 519,1 miljoen en Stichting De Goede Woning € 44,6 miljoen).

Verkoopprogramma eind 2018

Ultimo 2018 zijn in totaal 400 huurwoningen aangewezen voor definitieve verkoop. Daarnaast zijn er ook 69 garages en 5 parkeerplaatsen aangewezen voor de verkoop. De komende 5 jaar verwachten wij 50 huurwoningen per jaar te verkopen, de verwachte opbrengst van deze verkopen bedraagt circa € 38,4 miljoen.

Koopgarant

Ultimo 2018 zijn er 195 woningen verkocht als koopgarant. Bij terugkoop van deze woningen worden deze niet opnieuw als koopgarant verkocht. Er worden circa 108 woningen definitief verkocht, de overige woningen worden primair teruggekocht om in de verhuur te nemen voor de sociale huur of het middensegment. In bepaalde situaties kan gekozen worden deze woningen ook definitief te verkopen

1.5 Onroerende en roerende zaken VoV

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Historische kostprijs	18.609.730	19.001.466
Herwaardering	15.580.528	11.062.656
Beginstand	34.190.258	30.064.122
Waardeverandering bestaande contracten	2.679.251	4.175.189
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	256.653	338.512
Af: Terug in verhuur of definitief verkocht	-2.480.110	-538.875
Bij: Nieuwe contracten	84.307	151.310
Historische kostprijs	16.557.342	18.609.730
Herwaardering	18.173.017	15.580.528
Eindstand	34.730.359	34.190.258

2. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde	2.371.181
Cumulatieve afschrijvingen tm 2017	-1.093.286
Beginstand MVA td vd exploitatie	1.277.895
<i>Mutaties 2018</i>	
Investerings	0
Afschrijvingen	-102.885
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde	2.371.181
Cumulatieve afschrijvingen	-1.196.171
Eindstand MVA td vd exploitatie	1.175.010

	Automatisering
Aanschaffingswaarde	639.532
Cumulatieve afschrijvingen tm 2017	-376.106
Beginstand MVA td vd exploitatie	263.426
<i>Mutaties 2018</i>	
Investerings	12.421
Desinvesteringen	-13.415
Afschrijvingen	-55.339
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde	638.538
Cumulatieve afschrijvingen	-431.445
Eindstand MVA td vd exploitatie	207.093

	Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde	98.453
Cumulatieve afschrijvingen tm 2017	-53.230
Beginstand MVA td vd exploitatie	45.223
<i>Mutaties 2018</i>	
Investerings	0
Afschrijvingen	-10.270
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde	98.453
Cumulatieve afschrijvingen	-63.500
Eindstand MVA td vd exploitatie	34.953

	Wagenpark
Aanschaffingswaarde	91.995
Cumulatieve afschrijvingen tm 2017	-91.995
Beginstand MVA td vd exploitatie	0
<i>Mutaties 2018</i>	
Investeringen	0
Afschrijvingen	0
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde	91.995
Cumulatieve afschrijvingen	-91.995
Eindstand MVA td vd exploitatie	0

	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie
Aanschaffingswaarde	3.201.161
Cumulatieve afschrijvingen tm 2017	-1.614.617
Beginstand MVA td vd exploitatie	1.586.544
<i>Mutaties 2018</i>	
Investeringen	12.421
Desinvesteringen	-13.415
Afschrijvingen	-168.494
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde	3.200.167
Cumulatieve afschrijvingen	-1.783.111
Eindstand MVA td vd exploitatie	1.417.056

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Andere deelnemingen

Deelname CV Uithof III*

Deelname WoningNet

* Er heeft over 2018 een uitkering plaatsgevonden van 3% over € 650.000,-.

3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)

3.3 Latente belastingvordering OG leningen

Beginsaldo

Mutatie

Eindsaldo

Betreft een latentie over het waardeverschil leningen o/g. Het waardeverschil is ultimo 2018 € 168.168,-. De mutatie voor 2018 bedraagt € 5.826,-. De latentie bedraagt 25%.

3.4 Latente belastingvordering verrekenbaar verlies

Beginsaldo

Mutatie

Eindsaldo

3.5 Latente belastingvordering extendible lening

Beginsaldo

Mutatie

Eindsaldo

3.6 Latente belastingvordering verkoop

Beginsaldo

Mutatie

Eindsaldo

3.7 Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel

Beginsaldo

Mutatie

Eindsaldo

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

Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.

Af: Kortlopende deel aflossing komen boekjaar

Eindsaldo

	31-12-2018	31-12-2017
	0	650.000
	1.236	1.236
	1.236	651.236
	9.540.651	6.802.673
	71.366	104.910
	-43.160	-33.544
	28.206	71.366
	0	1.874.781
	0	-1.874.781
	0	0
	350.564	493.653
	-24.098	-143.089
	326.466	350.564
	283.466	274.128
	184.385	9.338
	467.851	283.466
	323.887	0
	63.234	323.887
	387.121	323.887
	4.667.000	5.000.000
	-333.000	-333.000
	4.334.000	4.667.000

Er is geen sprake meer van voorwaartse verliescompensatie.

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

- onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd;
- onroerende en roerende zaken in exploitatie die naar verwachting in de komende vijf jaar worden verkocht;
- leningen- en derivatenportefeuille.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Het tijdelijke verschil inzake het opwaarderingspotentieel bedraagt nominaal € 2,6 miljoen en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,6 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake het afschrijvingspotentieel voor een bedrag van € 1,9 miljoen en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,4 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake de verkoopportefeuille bedraagt nominaal € 2,4 miljoen (2017: € 1,4 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,5 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 0,2 miljoen (2017: € 0,1 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen € 0,0 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de (embedded) derivaten bedraagt nominaal € 2,4 miljoen (2017: € 1,7 miljoen) en is in de balans gewaardeerd € 0,3 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake geamortiseerde lening bedraagt nominaal € 0,4 miljoen en is in de balans gewaardeerd € 0,1 miljoen.

De fiscale boekwaarde van alle activa in exploitatie per ultimo 2018 bedraagt € 470 miljoen. De totale marktwaarde bedraagt € 468 miljoen. Het niet gewaardeerde tijdelijke verschil bedraagt dan ook circa € 2 miljoen.

VLOTTENDE ACTIVA**4. VOORRADEN****4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop**

	31-12-2018	31-12-2017
Beginsaldo	1.302.464	0
Mutatie	2.000.568	1.302.464
Eindsaldo	3.303.032	1.302.464

5. VORDERINGEN**5.1 Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren	96.683	141.137
Voorziening dubieuze debiteuren	55.000	60.000
Totaal	41.683	81.137

Huurachterstanden langer dan 12 maanden	2.993	21.623
---	-------	--------

Vertrokken huurders	9.891	9.703
---------------------	-------	-------

De achterstand bedroeg 0,44% (2017: 0,62%) van de bruto jaarhuur.

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

Voorziening per 1 januari	60.000	80.000
- ontvangen posten	18.017	14.917
- afgeboekte posten	-36.052	-47.684
Bij: toevoeging	13.035	12.768
Voorziening per 31 december	55.000	60.000

5.2 Vordering op groepsmaatschappij

Rente u.g. Veluwepoort Holding B.V.	327.000	350.000
Aflossingsverplichting lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	333.000	333.000
Nog te ontvangen vennootschapsbelasting 2018	150.062	0
	810.062	683.000

5.3 Overige vorderingen

Vordering van de verkoop van grond	0	170.020
Overige debiteuren	73.005	28.883
Totaal	73.005	198.903

5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

BTW afwikkeling nieuwbouwprojecten	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal	0	0

5.5 Overlopende activa

Rente beleggingen en rekening-courant	0	2.126
Resultaat Uithof CV	19.500	19.500
Te verrekenen servicekosten	7.920	35.663
Borgsommen	0	600
Subsidie energieprojecten	1.260.690	515.930
Waterschap - project Van Rensselaerstraat	0	29.381
Nog te activeren kosten	202.070	0
Nog te ontvangen vermindering verhuurderheffing	1.920.000	0
Diversen	75.821	57.430
Totaal	3.486.001	660.630

6. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:

	31-12-2018	31-12-2017
Kas	0	0
Rabobank - rekening courant*	2.208.028	56.656
Rabobank - spaarrekening	0	4.557.510
Totaal	2.208.028	4.614.166

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

7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserve **

Herwaarderingsreserve 1-1 MvA	205.367.536	182.964.109
Mutatie door herwaardering	39.335.169	23.079.235
Realisatie verkoop	-1.147.973	-675.807
Herwaarderingsreserve 31-12 MvA	243.554.732	205.367.536

Herwaarderingsreserve 1-1 VoV	15.580.528	11.062.656
Mutatie door herwaardering	-12.164	4.165.839
Realisatie verkoop	2.604.653	352.033
Herwaarderingsreserve 31-12 VoV	18.173.017	15.580.528

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

7.2 Overige reserves

Beginsaldo	72.431.573	84.938.941
Mutatie door herwaardering MvA	-39.335.169	-23.079.235
Realisatie verkoop MvA	1.147.973	675.807
Mutatie door herwaardering VoV	12.164	-4.165.839
Realisatie verkoop VoV	-2.604.653	-352.033
Jaarresultaat vorig jaar	24.731.253	14.413.931
Eindsaldo	56.383.141	72.431.573

7.3 Resultaat boekjaar

Jaarresultaat	49.768.406	24.731.253
---------------	------------	------------

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 49.768.406,- toe te voegen aan de overige reserves.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
8. VOORZIENINGEN		
8.1 Voorziening onrendabele top		
Beginsaldo	1.686.573	963.570
Dotaties:		
Doomsteeg I		
Doomsteeg II		
Doomsteeg III		658.309
Doomsteeg IV		323.357
Doomsteeg V		374.503
Nijkerkerveen (vd Mheen)		152.798
Vrijheidshof		229.072
Hoevelaken_Globe		176.230
Hoevelaken_Sportweg		880.168
Lindelaan e.o.	798.235	765.136
Pionier Zeewolde	679.881	
Onttrekkingen:		
Zusterhuis		
Doomsteeg I		
Doomsteeg II		-963.570
Doomsteeg III		-658.309
Doomsteeg IV		-323.357
Doomsteeg V		-374.503
Nijkerkerveen (vd Mheen)		-152.798
Vrijheidshof	-216.908	-12.164
Hoevelaken_Globe	-165.858	-10.372
Hoevelaken_Sportweg	-560.934	-319.234
Lindelaan e.o.	-742.874	-22.264
Subtotaal dotaties/onttrekkingen	-208.458	723.002
Eindsaldo	<u>1.478.115</u>	<u>1.686.573</u>
Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2018 is korter dan 1 jaar.		
8.2 Voorziening deelneming		
<i>Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)</i>		
Beginsaldo	112.645	103.851
Resultaat	-112.645	8.795
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>112.645</u>
8.3 Overige voorzieningen		
<i>Voorziening individueel loopbaanbudget</i>		
Beginsaldo	83.923	83.941
Dotatie	17.486	15.104
Onttrekking	-16.052	-15.122
Eindsaldo	<u>85.357</u>	<u>83.923</u>

	31-12-2018	31-12-2017
8.4 Voorziening latente belastingverplichting		
<i>Latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening</i>		
Beginsaldo	2.947.684	0
Inhaal dotatie/ontrekking 2015	-2.097.538	2.097.538
Dotatie/ontrekking 2016	-364.876	364.876
Dotatie/ontrekking 2017	-485.270	485.270
Dotatie/ontrekking 2018	0	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>2.947.684</u>
 <i>Voorzieningen latente geamortiseerde lening</i>		
Beginsaldo	0	0
Dotatie	85.234	0
Onttrekking	0	0
Eindsaldo	<u>85.234</u>	<u>0</u>
 8.5 Voorziening latent opwaarderingspotentieel		
<i>Voorzieningen latente opwaarderingspotentieel</i>		
Beginsaldo	2.256.540	0
Dotatie	0	2.256.540
Onttrekking	-1.671.404	0
Eindsaldo	<u>585.136</u>	<u>2.256.540</u>

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

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen was als volgt:

Beginsaldo	88.716.169	84.815.473
Aflossingsverplichting lopend jaar	681.607	454.765
Aflossingsverplichting lopend jaar ineens	3.500.000	5.000.000
Amortisatie extendible lening € 5.000.000,-	93.562	89.963
Nieuwe leningen	15.500.000	11.000.000
Aflossingen	-4.182.333	-8.462.426
Aflossingsverplichting komend jaar	-692.723	-681.607
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	-14.200.000	-3.500.000
Eindsaldo	<u>89.416.282</u>	<u>88.716.169</u>
 <u>Waarvan:</u>		
Leningen met een restant looptijd > 5 jaar	56.961.358	52.178.391

Rentevoet en aflossingsstelsel

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2018 uitstaande leningen bedraagt 2,59% (2017: 2,85%)

De aflossingstermijnen bedragen voor:

leningen kredietinstellingen	
annuïtair	30/50 jaar
fixe	4/50 jaar

Zekerheden

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

Marktw waarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2018 € 111,1 miljoen (per 31 december 2017 € 93,6 miljoen).

	31-12-2018	31-12-2017
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden		
Beginstand	32.616.874	29.791.151
Waardeverandering bestaande contracten	1.993.452	3.092.466
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	-2.670.275	-1.546.992
Bij: Nieuwe contracten	1.255.125	1.280.250
Eindstand	33.195.176	32.616.874
9.3 Overige schulden		
<i>Embedded derivaat</i>		
Beginstand	2.162.724	2.666.093
Mutatie	208.066	-503.369
Eindstand	2.370.790	2.162.724
	31-12-2018	31-12-2017
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting komend jaar	692.723	681.606
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	14.200.000	3.500.000
Rabobank	0	0
Totaal	14.892.723	4.181.606
10.2 Overige schulden	0	0
10.3 Schulden aan leveranciers	1.343.260	2.147.304
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	313.598	291.486
Loonheffing	71.354	71.917
Sociale lasten	33.288	30.319
Pensioenpremies	28.708	31.674
Totaal	446.948	425.397
10.5 Vennootschapbelasting		
Beginstand	3.917.468	
Betaalde vennootschapsbelasting 2016	-1.426.273	
Betaalde vennootschapsbelasting 2017	-4.979.420	
Betaalde vennootschapsbelasting 2018	-411.581	
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2016	1.426.273	
Correctie aangifte vennootschapsbelasting 2017	2.313.013	
Vennootschapsbelasting Veluwepoort Parkeer B.V. 2018	150.062	
Definitief berekende vennootschapsbelasting 2018	2.564.178	
Totaal	3.553.720	
10.6 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen o/g	1.282.133	1.250.535
Huurders vooruitontvangen huur	200.001	157.024
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	65.506	156.808
Controle jaarrekening en VPB aangifte	93.189	184.357
Waarborgsommen	24.724	25.039
Overuren/verlofuren tegoed	89.297	80.921
Nagekomen kosten inzake vorig jaar	137.116	45.700
Diversen	-26.482	66.178
Totaal	1.865.484	1.966.562

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Herstelplan pensioenfonds SPW

De beleidsdekkingsgraad is eind december 115,9%. De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2017 op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt er jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bedraagt 3,85% van de geborgde leningen. Het betreft de verplichting om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het vermogen van dit waarborgfonds onder het niveau daalt dat met de Rijksoverheid en gemeenten is afgesproken.

Aangegane verplichtingen

Voor het realiseren van nieuwbouw:

Callenbachstraat		434.019
Torenstraat		435.906
De Boomgaard - Doornsteeg I		167.353
De Bloesemgaard - Doornsteeg II		69.878
Doornsteeg III Heijmans		1.021.074
Doornsteeg IV Lithos		1.357.200
Doornsteeg V Van de Mheen		1.226.286
Nijkerkerveen Van de Mheen		146.928
Vrijheidshof	935.997	1.244.000
Globe Hoevelaken (Heijmans)	22.745	1.021.499
Sportweg Hoevelaken	151.384	3.562.949
Vervangende nieuwbouw Linden-/Liguster-/Tijmlaan	3.763.040	18.432
Pionier Zeewolde	2.604.250	

Voorziening jubilea

Volgens de RJ271 dienen wij een voorziening voor jubilea op te nemen. Aangezien dit voor ons niet materieel is hebben wij hiervan afgezien.

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 maakt.

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

31-12-2018

31-12-2017

3.982.049

3.544.142

Toelichting balans - Scheiding DAEB en niet-DAEB per 31 december 2018

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
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	403.133.285	-	-	403.133.285
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	50.467.710	-	50.467.710
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.833.188	17.897.171	-	34.730.359
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.441.769	-	-	2.441.769
Totaal van vastgoedbeleggingen	422.408.242	68.364.881	-	490.773.123
III Materiele Vaste Activa				
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.417.056	-	-	1.417.056
Totaal van materiele vaste activa	1.417.056	-	-	1.417.056
IV Financiële vaste activa				
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	55.458.621	9.540.651	-55.458.621	9.540.651
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-
3. Andere deelnemingen	-	1.236	-	1.236
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	1.209.644	-	-	1.209.644
6. Leningen u/g	11.566.000	4.334.000	-11.566.000	4.334.000
7. Overige effecten	-	-	-	-
8. Overige vorderingen	-	-	-	-
Totaal van financiële vaste activa	68.234.265	13.875.887	-67.024.621	15.085.531
Som der vaste activa	492.059.563	82.240.768	-67.024.621	507.275.710
VLOTTENDE ACTIVA				
I Voorraden				-
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.100.192	1.202.840	-	3.303.032
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-	-	-
3. Overige voorraden	-	-	-	-
Totaal voorraden	2.100.192	1.202.840	-	3.303.032
II Onderhanden projecten	-	-	-	-
III Vorderingen				
1. Huurdebiteuren	36.858	4.825	-	41.683
2. Overheid	-	-	-	-
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	810.062	-	810.062
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	-	-
7. Overige vorderingen	63.423	9.582	-	73.005
8. Overlopende activa	3.469.063	16.938	-	3.486.001
Totaal van vorderingen	3.569.344	841.407	-	4.410.751
IV Effecten	-	-	-	-
V Liquide middelen				
	1.522.885	685.143	-	2.208.028
Totaal van vlottende activa	1.522.885	685.143	-	2.208.028
Totaal van activa	7.192.421	2.729.390	-	9.921.811
Totaal van activa	499.251.984	84.970.158	-67.024.621	517.197.521

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
C. EIGEN VERMOGEN				
1. Herwaarderingsreserves	261.727.749	18.933.067	-18.933.067	261.727.749
2. Wettelijke en statutaire reserves	-	-	-	-
3. Overige reserves	56.383.141	28.987.876	-28.987.876	56.383.141
4. Resultaat van het boekjaar	49.768.406	7.537.678	-7.537.678	49.768.406
Totaal van eigen vermogen	<u>367.879.296</u>	<u>55.458.621</u>	<u>-55.458.621</u>	<u>367.879.296</u>
D. EGALISATIEREKENING	-	-	-	-
E. VOORZIENINGEN				
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.478.115	-	-	1.478.115
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	670.370	-	-	670.370
3. Overige voorzieningen	85.357	-	-	85.357
Totaal van voorzieningen	<u>2.233.842</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.233.842</u>
F. LANGLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden aan overheid	-	-	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	89.352.745	63.537	-	89.416.282
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	11.566.000	-11.566.000	-
4. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.964.126	17.231.050	-	33.195.176
6. Overige schulden	2.370.790	-	-	2.370.790
Totaal van langlopende schulden	<u>107.687.661</u>	<u>28.860.587</u>	<u>-11.566.000</u>	<u>124.982.248</u>
G. KORTLOPENDE SCHULDEN				
1. Schulden aan overheid	-	-	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	14.892.723	-	-	14.892.723
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.188.998	154.262	-	1.343.260
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-
5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekering	3.571.588	429.080	-	4.000.668
7. Schulden ter zake van pensioenen	-	-	-	-
8. Overige schulden	-	-	-	-
9. Overlopende passiva	1.797.876	67.608	-	1.865.484
Totaal van kortlopende schulden	<u>21.451.185</u>	<u>650.950</u>	<u>-</u>	<u>22.102.135</u>
Totaal van Passiva	<u>499.251.984</u>	<u>84.970.158</u>	<u>-67.024.621</u>	<u>517.197.521</u>

Toelichting functionele winst- en verliesrekening 2018

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. <u>Huuropbrengsten</u>		
Te ontvangen netto huur		
Woningen en woongebouwen	21.966.285	21.395.719
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	344.624	1.508.255
	<u>22.310.909</u>	<u>22.903.974</u>
Af: huurderiving		
Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)	-80.384	-56.814
Wegens oninbaarheid	-13.035	-12.768
	<u>-93.419</u>	<u>-69.581</u>
	<u>22.217.490</u>	<u>22.834.393</u>
De verandering van de huuropbrengst ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk te verklaren door:		
De algemene huurverhoging per 1 juli	176.096	108.885
Harmonisatie huur bij mutatie	650	-3.000
Het in exploitatie komen van nieuwbouw	627.242	146.000
Aankoop bezit	0	0
Strategische posities/tijdelijke verhuur	0	-23.000
Mutaties door verkoop	-63.875	-59.000
Naar Veluwepoort BV	-1.194.416	0
Leegstand	-146.220	0
Terugkopen in de verhuur	22.498	0
2. <u>Opbrengsten servicecontracten</u>		
Te ontvangen servicecontracten		
Inzake leveringen en diensten	727.286	732.604
Af: te verrekenen met huurders	-56.036	-156.808
Subtotaal	<u>671.250</u>	<u>575.796</u>
Af: servicecontracten derving		
Wegens leegstand en oninbaar	-13.655	-5.143
	<u>657.595</u>	<u>570.653</u>
3. <u>Lasten servicecontracten</u>	<u>-657.595</u>	<u>-571.117</u>
4. <u>Overheidsbijdragen</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
5. <u>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</u>		
Afsluiten huurovereenkomsten	7.874	5.102
Keukens/kranen/tegels	1.217	18
Adm. vergoeding servicekosten	20.367	17.644
BTW prorata regeling	0	640
Diverse overige bedrijfsopbrengsten	53.566	19.595
Bruto salarissen (incl. medewerkers BLNW)	-1.744.261	-1.651.860
Inhuur derden	-533.958	-255.535
Ontvangen ziekengelden	0	8.314
Ontvangen subsidies	0	0
Dekking salariskosten	1.041.937	844.878
Sociale lasten	-299.489	-267.109
Dekking sociale lasten	191.390	146.291
Pensioenlasten	-248.531	-230.090
Dekking pensioenlasten	143.435	100.225
Overige directe exploitatielasten	-14.797	0
Doorbelasting salariskosten overig onderhoud	0	0
Dekking niet toerekenbare personeelskosten	696.589	706.016
	<u>-684.659</u>	<u>-555.870</u>

Eind 2018 had WSN 31,4 fte in dienst, dit aantal is inclusief de BLNW detachering. Vorig jaar had WSN nog 30,9 fte in dienst.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lonen en salarissen	-2.278.217	-1.907.395
Sociale lasten	-299.489	-267.109
Pensioenlasten	-248.531	-230.090
Totaal	<u>-2.826.237</u>	<u>-2.404.594</u>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.368.955	-944.569
Lasten onderhoudsactiviteiten	-200.962	-195.253
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-696.589	-706.016
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-359.498	-217.776
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-45.278	-42.899
Overige organisatiekosten	0	0
Leefbaarheid	-154.955	-147.905
Totaal	<u>-2.826.237</u>	<u>-2.254.419</u>

6. <u>Lasten onderhoudsactiviteiten</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:</i>		
Service onderhoud	-398.699	-372.515
Doorbelasting salariskosten service onderhoud	-133.975	-130.169
Mutatie onderhoud	-164.214	-73.754
Doorbelasting salariskosten mutatie onderhoud	-66.987	-65.084
Geriefsverbeteringen (< 10.000)	-39.749	-21.873
Liften	-88.003	-90.967
Cv	-32.399	-198.510
WKK + brandmeldinstallatie	-450.278	-144.609
Dakgoot/rioolontstoppingscontract	-1.801	-45.580
Legionella	-17.593	-20.969
Asbest	-57.996	-21.195
Vuilafvoer	-3.245	-3.003
Exploitatiekosten auto	-11.995	-14.944
Verbruik materiaal	-99.339	-114.056
Gereedschappen	-1.866	-1.584
Onderhoudskosten strategische posities	-2.004	-6.412
Salariskst. overig onderhoud	-616.069	-487.561
	-2.186.212	-1.812.786
<i>Planmatig onderhoud</i>		
Planmatig onderhoud regulier	-2.706.595	-2.848.932
Planmatig onderhoud in NPO	-489.405	-310.011
Strategische verbeteringen	-718.551	-688.857
	-6.100.763	-5.660.586
7. <u>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u>		
Afschrijving MVA	-168.493	-110.375
Belastingen	-1.174.689	-1.216.540
Verzekeringen	-112.645	-112.911
Saneringssteun	-259.714	0
Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties(AW)	-24.140	-18.366
Verhuurderheffing	-3.071.098	-2.624.475
Niet toerekenbare personeelskosten	-696.589	-706.016
Overige personeelslasten	-181.664	-139.998
Huisvestingskosten	-82.357	-91.195
Kosten RvC	-115.159	-76.960
Contributie Aedes	-23.072	-26.854
Algemene kosten	-868.446	-994.430
Kosten VvE beheer	-37.020	-42.985
Dienstverlening	1.475	483
Overige exploitatielasten	-187.624	-26.487
	-7.001.235	-6.187.109

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarium accountant:		
- onderzoek van de jaarrekening	-60.946	-138.754
- andere controleopdrachten	-32.727	-11.023
- adviesdiensten op fiscaal terrein	0	-68.480
- andere niet-controlediensten	-8.294	-21.903
	<u>-101.967</u>	<u>-240.160</u>
8. <u>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</u>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
9. <u>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</u>		
Bruto verkoopopbr. huurwoningen	3.794.826	2.985.149
Af: kosten verkoop	-341.443	-144.945
Toegerekende organisatie kosten	-45.278	-42.899
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	3.408.105	2.797.305
Boekwaarde huurwoningen	-2.327.741	-1.487.551
	<u>1.080.364</u>	<u>1.309.754</u>

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

10. Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendabele top nieuwbouwprojecten:

Dotaties:

Doornsteeg III		-658.309
Doornsteeg IV	-120.228	-323.357
Hoek Torenstraat	-85.005	
Doornsteeg V		-374.503
Nijkerkerveen (vd Mheen)		-152.798
Vrijheidshof		-229.072
Hoewelaken_Globe		-176.230
Hoewelaken_Sportweg		-880.168
Lindelaan e.o.	-258.858	-765.136
Pionier Zeewolde	-703.325	
Nijkerkerveen (Heijmans)		-270.000

Terugname:

Doornsteeg I	66.095	110.139
Doornsteeg II		426.014
Doornsteeg III	326.498	
Doornsteeg V	161.966	
Hoek Torenstraat		510.522
Callenbachstraat		348.284
Nijkerkerveen (vd Mheen)	29.695	
Nijkerkerveen (Heijmans)	89.247	
Hoewelaken_Sportweg	812.567	
Lindelaan e.o.		
Hoewelaken_Globe	73.533	
Vrijheidshof	126.778	

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

0	
518.963	-2.434.614

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde

40.589.019	28.072.961
------------	------------

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde
Waardeverandering verplichting VoV

2.679.251	4.175.189
-1.993.452	-3.092.466
685.799	1.082.723

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

0	0
---	---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
11. <u>Netto resultaat overige activiteiten</u>		
Opbrengst overige activiteiten	45.395	39.794
Kosten overige activiteiten	0	0
	<u>45.395</u>	<u>39.794</u>
12. <u>Overige organisatiekosten</u>		
Kosten terugkopen VoV	-93.627	-52.183
Resultaat eerste verkoop VoV	0	38.334
Resultaat doorverkoop terugkoop VoV	84.308	14.435
Realisatie waardeverandering teruggekochte VoV	-70.118	-109.542
	<u>-79.437</u>	<u>-108.957</u>
13. <u>Leefbaarheid</u>	<u>-233.188</u>	<u>-219.390</u>
14. <u>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
15. <u>Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
16. <u>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
Rente tijdens de bouw	87.045	85.169
Rente op uitgezette middelen	0	5.307
Rente deelneming CV Uithof III	19.500	19.500
Rente op overige vorderingen	370.326	351.037
	<u>476.871</u>	<u>461.014</u>
17. <u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u>		
Rente leningen kredietinstellingen	-2.635.033	-2.580.400
Borgstellingsvergoeding WSW	-17.730	-19.344
Mutatie embedded derivaat en amortisatie extendible lening	-301.628	413.406
Kosten betalingsverkeer	-169.632	-20.659
	<u>-3.124.023</u>	<u>-2.206.996</u>
18. <u>Belastingen</u>		
Commercieel resultaat voor VPB	48.390.596	
Bij:	5.292.186	
Fiscaal resultaat verkopen	114.429	
Fiscaal verbetering (strategisch)	718.552	
Fiscaal verbetering in plaats van onderhoud	106.815	
Fiscaal geen voorziening onderhoud	25.781	
Fiscaal geen voorziening loopbaanontwikkeling	1.434	
Rentelasten (embedded derivaat)	301.628	
Opwaardering De Goede Woning	59.291	
Opwaardering aangifte 2018 (5,6%)	3.964.256	

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Af:	-42.478.722	
Fiscaal afschrijvingen t.d.v. exploitatie	-53.681	
Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie	-622.535	
Waardeverandering VOV	-685.799	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-518.963	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-40.589.019	
(Dis) agio leningen WSN	-6.691	
(Dis) agio leningen De Goede Woning	-2.034	
Extracomptabele correcties	-907.347	
Bij: beperkt aftrekbare kosten	6.370	
Bij: niet aftrekbare saneringsbijdrage	259.714	
Af: Dotatie HIR	-1.169.953	
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-3.478	
Belastbaar bedrag	10.296.714	
Te verrekenen verliezen	0	
Belastbare winst	10.296.714	
Verschuldigde belasting 2018	2.564.178	0
Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief		
Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017:25%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst en verliesrekening is uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt: -7,2% (2017 30,6%).		
Mutatie belastinglatenties:		
OG leningen	12.640	
Verrekenbaar verlies	0	
Extendible lening	24.098	
Verkoop	-153.865	
Afschrijvingspotentieel	-63.234	
Onderhoudsvoorziening	-2.947.684	
Opwaarderingspotentieel	-1.671.404	
Geamortiseerde lening	85.234	
Totaal mutatie belastinglatenties	-4.714.215	
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		
Vennootschapsbelasting 2016	1.426.257	
Vennootschapsbelasting 2017	2.196.723	
Totaal correctie voorgaande jaren	3.622.980	
Saldo belastinglast	1.472.943	

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

Toepasselijk belastingtarief
 Aanpassing belastingen vorige boekjaren
 Mutaties latenties
 Niet gewaardeerde verschillen
Effectief belastingtarief

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	25,0%	
	7,5%	
	-9,7%	
	-19,2%	
	3,0%	
	2.850.753	-8.795
	0	-700.000
	2.850.753	-708.795

19.

RESULTAAT DEELNEMINGEN

Resultaat Veluwepoort Holding B.V.
 Resultaat Veluwepoort WSN B.V.
 Resultaat deelnemingen

Toelichting winst- en verliesrekening - Scheiding DAEB/niet-DAEB per 31 december 2018

WINST- EN VERLIESREKENING

	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	19.863.435	2.354.055	0	22.217.490
Opbrengsten servicecontracten	648.125	9.470	0	657.595
Lasten servicecontracten	-648.125	-9.470	0	-657.595
Overheidsbijdragen	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-526.171	-158.488	0	-684.659
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.864.286	-236.477	0	-6.100.763
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.640.899	-360.336	0	-7.001.235
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	6.832.079	1.598.754	0	8.430.833
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	3.104.405	348.978	0	3.453.383
Toegerekende organisatiekosten	8.959	-54.237	0	-45.278
Boekw aarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.908.898	-418.843	0	-2.327.741
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.204.466	-124.102	0	1.080.364
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	518.963	0	0	518.963
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.537.395	3.051.624	0	40.589.019
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voor aarden	393.252	292.547	0	685.799
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.449.610	3.344.171	0	41.793.781
Opbrengst overige activiteiten	45.395	0	0	45.395
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	45.395	0	0	45.395
Overige organisatiekosten	-24.701	-54.736	0	-79.437
Kosten omtrent leefbaarheid	-216.915	-16.273	0	-233.188
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	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	376.904	924.362	-824.395	476.871
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.110.462	-837.956	824.395	-3.124.023
Saldo financiële baten en lasten	-2.733.558	86.406	0	-2.647.152
Totaal van resultaat voor belastingen	43.556.376	4.834.220	0	48.390.596
Belastingen	-1.325.648	-147.295	0	-1.472.943
Resultaat uit deelnemingen	0	2.850.753	0	2.850.753
Totaal van resultaat na belastingen	42.230.728	7.537.678	0	49.768.406

Toelichting kasstroomoverzicht - Scheiding DAEB/niet-DAEB per 31 december 2018

	DAEB	N-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	19.770.564	2.326.342	0	22.096.905
Vergoedingen	708.692	18.595	0	727.286
Overheidsontvangsten	27.930	0	0	27.930
Overige bedrijfsontvangsten	239.915	57.213	0	297.128
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	1.734.395	683.287	0	2.417.682
Saldo ingaande kasstroom	22.481.495	3.085.437	0	25.566.932
Erfpacht	0	0	0	0
Betalingen aan werknemers	2.686.275	131.813	0	2.818.087
Onderhoudsuitgaven	4.564.512	250.618	0	4.815.130
Overige bedrijfsuitgaven	3.843.369	130.508	0	3.973.877
Betaalde interest	2.776.653	1.747.957	0	4.524.610
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	24.140	0	0	24.140
Verhuurderheffing	2.711.098	0	0	2.711.098
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	61.959	16.273	0	78.233
Vennootschapsbelasting	6.595.863	354.559	0	6.950.422
Saldo uitgaande kasstroom	23.263.869	2.631.728	0	25.895.597
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	-782.374	453.709	0	-328.665
Investeringsactiviteiten				
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.009.477	657.596	0	2.667.073
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.126.550	1.001.575	0	2.128.125
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond en overig	0	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	3.136.027	1.659.171	0	4.795.199
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	14.109.011	0	0	14.109.011
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	1.525.396	-10	0	1.525.386
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.149.825	1.614.076	0	2.763.901
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0
Investeringen overig	12.421	0	0	12.421
Verwerving van materiële vaste activa	16.796.653	1.614.066	0	18.410.719
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-13.660.626	45.105	0	-13.615.520
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>				
Ontvangsten verbindingen	2.634.000	650.000	0	3.284.000
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	2.634.000	650.000	0	3.284.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.026.626	695.105	0	-10.331.520
Financieringsactiviteiten				
<i>Ingaande kasstroom</i>				
Nieuwe te borgen leningen	15.500.000	0	0	15.500.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Saldo ingaande kasstroom	15.500.000	0	0	15.500.000
<i>Uitgaande kasstroom</i>				
Aflossing geborgde leningen	4.182.333	0	0	4.182.333
Aflossing ongeborgde leningen	0	2.634.000	0	2.634.000
Saldo uitgaande kasstroom	4.182.333	2.634.000	0	6.816.333
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.317.667	-2.634.000	0	8.683.667
<i>Toename/Afname van geldmiddelen</i>				
	-491.332	-1.485.186	0	-1.976.518
Wijziging kortgeld	-429.620	0	0	-429.620
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.443.837	2.170.329	0	4.614.165
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.522.885	685.143	0	2.208.028
Toename (afname) van geldmiddelen	-920.951	-1.485.186	0	-2.406.137

In 2018 is de aflossing en interest interne lening DAEB/N-DAEB over 2017 genomen.
Deze is in 2017 per abuis administratief niet meegenomen.

OVERIGE GEGEVENS



T: +31 (0)55 312 76 00
E: apeldoorn@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 10147, 7301 GC Apeldoorn
Boogschutterstraat 35, 7324 AE Apeldoorn
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Nijkerk

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningstichting Nijkerk te Nijkerk gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Nijkerk op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 59. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Nijkerk een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 64 en 65. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Apeldoorn, 11 juli 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.J. Herst RA

BIJLAGEN

Toelichting op de gebruikte afkortingen

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