



WONINGSTICHTING NIJKERK

WSN

Jaarverslag 2021

Altijd in gesprek met
onze huurders



JAARVERSLAG 2021

WONINGSTICHTING NIJKERK

Nijkerk, 29 juni 2022

Algemene gegevens Woningstichting Nijkerk:

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

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

Werkgebied: Woningmarktregio Amersfoort, Noord-Veluwe en Zeewolde

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

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

WOORD VOORAF

Met dit jaarverslag leggen wij verantwoording af aan interne en externe stakeholders over onze activiteiten, bestede middelen en behaalde prestaties in 2021. Bovendien willen wij u als huurder, woningzoekende, belanghebbende, collega-corporatie, samenwerkingspartner of geïnteresseerde inzicht geven in de maatschappelijke effecten van onze activiteiten in Nijkerk en haar omgeving.

Altijd dichtbij

2021 was het vierde jaar waarin ons ondernemingsplan 'Altijd dichtbij' van kracht was. Bij de uitvoering van dit plan nemen we onze belangrijkste principes in ogenschouw: 'Wij staan dicht bij onze huurders en woningzoekenden en we maken volkshuisvestelijk het verschil.'

De opzet van dit jaarverslag

We hebben het jaarverslag opgezet langs de lijnen van het ondernemingsplan en het jaarplan 2021. In de volgende hoofdstukken leest u een schets van onze ambities en de resultaten die we tot op heden hebben behaald. Periodiek rapporteren we over de voortgang van de opgestelde doelen in ons jaarplan. Zo kunnen we ook gedurende het jaar tijdig bijsturen.

INHOUD

1.	VERSLAG VAN HET BESTUUR	6
2.	VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	9
3.	WSN IN PERSPECTIE	18
3.1.	ALGEMEEN	18
3.2.	REGIONALE ONTWIKKELINGEN	19
3.3.	ONZE ORGANISATIE	21
3.4.	BOD EN PRESTATIEAFSPRAKEN	23
4.	WAARDERING	28
5.	FINANCIËEL & RISICOBELID	30
6.	PLANBEWEGINGEN STRATEGISCHE VISIE	35
6.1.	<i>AMBITIE 1: 'WE ONTWIKKELEN ONS TOT HYBRIDE DIENSTVERLENER'</i>	35
6.2.	<i>AMBITIE 2: 'WE BOUWEN VERDER AAN EEN PASSENDE, TOEKOMSTGERICHTE WONINGPORTFOLIO'</i>	37
6.3.	<i>AMBITIE 3: 'WE ONTWIKKELEN ONS DOOR ALS BETROKKEN NETWERKER'</i>	43
6.4.	<i>AMBITIE 4: 'WE LEGGEN ONZE MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE HELDER UIT'</i>	44
6.5.	<i>AMBITIE 5: 'WE NEMEN ALS ANTICIPERENDE ORGANISATIE ONZE OPGAVES BIJ DE KOP'</i>	45
7.	VERKLARING BESTEDING MIDDELEN	47
8.	JAARREKENING 2021	48
9.	GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	49
9.1.	GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021	49
9.2.	WINST- EN VERLIESREKENING 2021 FUNCTIONEEL MODEL (RJ 645)	51
9.3.	KASSTROOMOVERZICHT GECONSOLIDEERD 2021	52
10.	TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING	53
10.1.	ACTIVITEITEN	53
10.2.	GROEPSVERHOUDINGEN	53
10.3.	STELSELWIJZIGINGEN	53
10.4.	SCHATTINGSWIJZIGINGEN	53
10.5.	PRESENTATIEWIJZIGINGEN	53
10.6.	OORDELEN EN SCHATTINGEN	53
10.7.	CONSOLIDATIE	53
10.8.	VERBONDEN PARTIJEN	54
10.9.	TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT	54
10.10.	GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB	54
10.11.	CONTINUÏTEIT	56
11.	GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA	57
11.1.	GRONDSLAGEN ACTIVA	57
11.1.1.	Algemeen	57
11.1.2.	Vergelijking met voorgaand jaar	57
11.1.3.	Immateriële vaste activa	57
11.1.4.	Materiële vaste activa	57
11.1.5.	Vastgoedbeleggingen	58
11.1.6.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	65
11.1.7.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	65
11.1.8.	Financiële vaste activa	66
11.1.9.	Voorraden	67
11.1.10.	Onderhanden projecten	68
11.1.11.	Vorderingen	68
11.1.12.	Effecten (opgenomen onder vlottende activa)	68
11.1.13.	Liquide middelen	68
11.2.	GRONDSLAGEN PASSIVA	69
11.2.1.	Eigen vermogen	69
11.2.2.	Voorzieningen	69
11.2.3.	Langlopende schulden	70



11.2.4.	Kortlopende schulden	71
11.2.5.	Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)	71
11.2.6.	Operational leasing.....	72
12.	GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT	73
12.1.	ALGEMEEN	73
12.2.	BEDRIJFSOPBRENGSTEN	73
12.3.	BEDRIJFSLASTEN	74
12.4.	WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE.....	76
12.5.	RESULTAAT DEELNEMINGEN	76
12.6.	BELASTINGEN	76
13.	GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT	77
14.	FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING	78
15.	TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021	80
15.1.	MATERIËLE VASTE ACTIVA	81
15.2.	VASTGOEDBELEGGINGEN	83
15.3.	FINANCIËLE VASTE ACTIVA.....	86
15.4.	VLOTTENDE ACTIVA.....	87
15.5.	VOORZIENINGEN	89
15.6.	LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN	90
15.7.	NIET UIT BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN	92
15.8.	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	93
16.	TOELICHTING GECONSOLIDEERDE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2021	94
17.	TOELICHTING VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS	99
17.1.	BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN	99
18.	ENKELVOUDIGE JAARREKENING TI.....	102
18.1.	ENKELVOUDIGE BALANS TI 31-12-2021	102
18.2.	ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL 2021	103
18.3.	ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2021.....	104
19.	TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING.....	105
19.1.	ALGEMENE TOELICHTING	105
19.2.	TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021	106
19.3.	TOELICHTING FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2021	115
20.	SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2021	121
20.1.	GESCHIEDEN BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2021.....	121
20.2.	GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING DAEB 2021	123
20.3.	GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT DAEB 2021.....	124
20.4.	GESCHIEDEN BALANS NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2021.....	125
20.5.	GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING NIET-DAEB 2021	127
20.6.	GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB 2021	128
21.	OVERIGE GEGEVENS	129

1. VERSLAG VAN HET BESTUUR

Voorwoord

In 2021 bleef de druk op de woningmarkt onverminderd hoog. WSN zet zich met alle beschikbare middelen in om deze druk te verminderen en zo veel mogelijk woningzoekenden aan een woning te helpen. Zo is afgelopen jaar in samenwerking met gemeenten, provincies en collega corporaties de woondeal tot stand gekomen waarmee de samenwerking is gestart om voor eind 2030 23.000 woningen in de regio erbij te bouwen. Door deze samenwerking willen we een versnelling in de nieuwbouw realiseren.

Ook bleef de coronapandemie ons in de greep houden. Dit heeft veel van onze dienstverlening gevraagd. Desalniettemin heeft onze organisatie zich volledig ingezet om ook dit jaar weer volkshuisvestelijk het verschil te maken. Daarbij was er gelukkig ruimte voor een aantal mooie fysieke bijeenkomsten zoals 'WSN dichtbij in je wijk'. We zijn blij dat we onze huurders dit jaar dan ook fysiek hebben kunnen ontmoeten en hopen dit nog vaker in 2022 te kunnen doen. Hieronder een weergave van de belangrijkste mijlpalen in 2021:

Organisatie breed

In 2021 hebben we een nieuwe portefeuillestrategie opgesteld. Onze portefeuillestrategie uit 2018 was aan vernieuwing toe als gevolg van de nieuwe Woonvisie van de gemeente Nijkerk. Ook wilden we de actuele ontwikkelingen op het gebied van onder andere duurzaamheid en middenhuur opnemen. In onze nieuwe portefeuillestrategie hebben we antwoord gegeven op de volgende vragen: Hoe ziet de woningvoorraad van WSN eruit in 2030? Welke trends en ontwikkelingen kennen we en hoe zorgen we in het licht hiervan voor een toekomstbestendige woningvoorraad?

In de portefeuillestrategie hebben we dan ook onze strategische uitgangspunten, de demografische trends, de kenmerken van onze huidige woningportefeuille en de gewenste woningportefeuille beschreven. De portefeuillestrategie is de basis voor onze toekomstige vastgoedsturing in de huidige voorraad. De portefeuillestrategie is tot stand gekomen in samenwerking met onze RvC, HON en gemeente. We hebben met elkaar een prettig proces doorlopen en zijn erg blij met het eindresultaat.

Wonen

Afgelopen jaren hebben we ons ontwikkeld tot hybride dienstverlener, waarbij we jaarlijks onze processen steeds verder optimaliseren. Omdat wij bewust kiezen voor een hybride dienstverlening en wij daarom diverse communicatiemiddelen inzetten, is kanaalsturing noodzakelijk. Doen wij dit niet, dan blijven we op alle fronten half werken en bereiken we niet ons doel: tijd voor de niet zelfredzame klant. In 2021 hebben wij een roadmap en uitvoeringsprogramma opgesteld om onze (digitale) kanaalsturing te verbeteren. Dit plan gaan we in 2022 uitvoeren.

Daarnaast bleven we in contact met onze huurders, ondanks dat we onze dienstverlening door het coronavirus soms moesten aanpassen. Met het initiatief 'WSN dichtbij in je wijk' hebben we dit jaar onze zichtbaarheid in de wijken Strijland en Schulpkamp kunnen vergroten. Huurders werden uitgenodigd om ons te vertellen wat zij van hun buurt en woning vinden. Het was waardevol om op deze manier letterlijk dichtbij in de buurt te zijn. Met de aanwezige collega's en partners hebben we de uitkomsten geëvalueerd en een plan gemaakt om de belangrijkste acties op te pakken. Volgend jaar zullen we zeker weer de wijken in gaan.

Ook vond het eerste (online) huurderspanel plaats. Het WSN Huurderspanel is een groep huurders die af en toe door ons wordt gevraagd om hun mening te geven over onderwerpen die voor huurders van belang zijn en die kunnen bijdragen aan plezierig, goed en veilig wonen. Het is fijn om op deze wijze input van onze huurders te ontvangen.

De leefbaarheid in onze wijken hebben wij dit jaar voor het eerst in beeld gebracht aan de hand van een aantal vastgestelde indicatoren. Dit heeft geresulteerd in een kaart waar elke wijk in Nijkerk op is gekleurd op het gebied van leefbaarheid, de zogenaamde leefbaarheidsthermometer. In combinatie

met de vitaliteitskaarten van Aedes hebben we de uitkomsten besproken met een aantal collega's en twee leden van de HON en vastgesteld waar het goed gaat in Nijkerk en waar we ons zorgen over maken. Hiermee is de eerste basis gelegd en een aanzet gemaakt om op buurten en complexen in te zoomen. Goed om zo met elkaar te denken en te delen. Voor een leefbaar Nijkerk staan wij immers gezamenlijk aan de lat.

Vastgoed

In 2021 hebben we door nieuwbouw 63 woningen toegevoegd in Nijkerk, 20 woningen in Nijkerkerveen en 36 woningen in Hoevelaken. In totaal zijn hierdoor 119 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad waaronder 37 tijdelijke woningen (Spoorkamp II). Spoorkamp II bestaat uit totaal 49 woningen. Verschillende doelgroepen komen in aanmerking voor de woningen: jongeren, mensen die met spoed een woning nodig hebben, statushouders en kwetsbare inwoners met een woon- en zorgvraag.

De NTA8800 is de nieuwe maatstaf voor het meten van het energielabel. Voorheen werd het energielabel in kaart gebracht op basis van de Energie-Index. In de Aedes Benchmark scoren wij met een score van 178,6 kWh/m² een A. De gemiddelde score in de sector ligt op 205 kWh/m². Wij hebben al een aantal keer mee mogen werken aan innovatieve duurzaamheidstrajecten en dit blijven we zeker in de toekomst doen. Ook bij nieuwbouw streven we ernaar om in overleg met ontwikkelaars en aannemers energieneutraal te bouwen. Daarnaast richten wij ons in 2022 op het opstellen van een nieuw duurzaamheidsbeleid. De klimaatverandering, hittestress, stijgende gasprijzen en energiearmoede vragen namelijk om een integraal en stevig duurzaamheidsbeleid, waarbij wij de duurzaamheidstransitie nadrukkelijk zien als een fysieke en sociale transitie. Het gaat namelijk zowel over de energetische kwaliteit van onze woningen als over een verandering in de levenswijze van onze huurders.

Bedrijfsvoering

Eén van de belangrijkste projecten die we in 2021 zijn gestart vanuit Bedrijfsvoering, en uiteraard betrekking heeft op de gehele organisatie, is de introductie van een nieuwe methodiek ten aanzien van het beoordelen van investeringsprojecten. Op hoofdlijnen houdt de nieuwe methodiek in dat het beoordelen van investeringsprojecten op een minimaal rendement wordt losgelaten en de financiële gezondheid van WSN op de langer termijn wordt geborgd, door de investeringsprojecten op portefeuilleniveau te bekijken met behulp van een kwalitatief goede meerjarenbegroting en een rolling forecast.

Met de introductie van deze nieuwe methodiek willen we ervoor zorgen dat individuele investeringsprojecten, die mogelijk onrendabel zijn, toch doorgang vinden omdat ze een grote maatschappelijke en/of volkshuisvestelijke meerwaarde hebben. Daarbij verliezen we de financiële gezondheid van WSN uiteraard niet uit het oog, die is randvoorwaardelijk. Dit project wordt verder vormgegeven in 2022, in samenwerking met de RvC.

Daarnaast hebben we:

- RGS (referentie grootboek schema) geïmplementeerd
- 8 standaard dashboards van Skarp gericht op de belangrijkste processen operationeel;
- ICT beleid vastgesteld
- Serverpark gehost bij externe partij
- Project data op orde afgerond

Onze samenwerking met de huurdersorganisatie

Onze samenwerking met HuurdersOrganisatie Nijkerk (HON) verliep in 2021 wat lastiger dan voorgaande jaren. Daarom hebben we een nieuwe werkmethode geïntroduceerd. Er is een bestuurlijk overleg en daarnaast hebben we overlegstructuren rondom de thema's beschikbaarheid/betaalbaarheid, tafel duurzaamheid en een tafel leefbaarheid/woon omgeving. Door deze werkwijze lopen de strategische en praktische gespreksonderwerpen niet meer door elkaar heen. Ook zitten de juiste mensen aan tafel met kennis van zaken. Zoals eerder al geschreven is de HON betrokken geweest bij de portefeuillestrategie. Ook zijn er gesprekken gevoerd over de kwaliteit van oudere woningen, verduurzaming van slechte energielabels, een betaalbare huurprijs en het vergroten van de woningvoorraad.

Samenwerking met de gemeente

De samenwerking met de gemeente verloopt goed en tegelijkertijd kan het altijd beter. We hebben gezamenlijk een programmamanager ingehuurd die de prestatieafspraken tussen de partijen coördineert. De samenwerking op het sociaal domein is een zorgpunt, vanwege de lage en wisselende bezetting bij de gemeente.

Versterken en vernieuwen organisatie

In 2021 zijn wij gaan werken met twee managers die de organisatie aansturen, namelijk een manager voor de afdeling Wonen en een manager voor de afdeling Bedrijfsvoering & Vastgoed. De rol van manager Bedrijfsvoering & Vastgoed is tot 1 september ingevuld op interim basis. Vanaf 1 september hebben wij een passende vaste invulling voor deze functie gevonden. Deze nieuwe manier van aansturen bevalt tot op heden goed. Ook vanuit de organisatie is tijdens de evaluatie positief gereageerd op deze verandering.

Verder hebben een groot deel van de medewerkers de cursus 'Professioneel Adviseren' gevolgd, waarmee we ons blijvend inzetten om de professionaliteit en kwaliteit van onze organisatie te vergroten.

Voor mij is dit het laatste voorwoord van een jaarverslag bij WSN. Per 1 mei heb ik de organisatie verlaten. Ik ben trots op de bereikte volkshuisvestelijke resultaten. Speciale dank gaat uit naar alle medewerkers van WSN, wat ben ik blij met jullie betrokkenheid en professionaliteit. Ook heb ik veel waardering voor de getoonde inzet en flexibiliteit in dit coronajaar. Ook de samenwerking met de RvC was goed, met gesprekken waarin kracht en tegenkracht hebben bijgedragen aan de volkshuisvestelijke resultaten. Fijn om met elkaar via extra thema's in RvC vergaderingen de verdieping op te zoeken en samen een koers uit te zetten voor de portefeuillestrategie en nieuwe financiële kaders. Ook wil ik de stakeholders en bedrijven die voor ons werken bedanken. We werken al lang samen en dat maakt dat we veel bereiken. Ik wens jullie alle goeds.

Nijkerk, 29 juni 2022

Mevr. V. Luijendijk
Directeur-bestuurder a.i.

2. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding

De organisatie van WSN zet zich elk jaar volop in om volkshuisvestelijk het verschil te maken, waarbij het draait om het leidende principe van WSN 'Altijd dichtbij'. In het corona-jaar 2021 was het een uitdaging om de dienstverlening optimaal uit te voeren en ook het persoonlijk contact met de huurder te behouden. De RvC heeft ervaren dat WSN hard heeft gewerkt en flexibiliteit en inventiviteit heeft getoond om -ondanks de beperkende omstandigheden- dichtbij onze huurders te blijven staan. Zo zijn er een aantal mooie initiatieven geweest om het contact te blijven leggen met de huurders, zoals 'WSN dichtbij in je wijk' en het online Huurderspanel. We spreken hiervoor onze waardering uit naar de gehele organisatie.

Nieuwbouw

Buiten de oplevering van de 'reguliere' nieuwbouwwoningen zijn in 2021, 37 tijdelijke woningen opgeleverd aan de Spookkamp II. 12 woningen die ook deel uitmaken van dit plan worden in de eerste weken van 2022 opgeleverd. Daarnaast is verder geïnvesteerd in het concept Wonen met Plus bij Sint Jozef. In december 2021 hebben de 13 samenwerkende organisaties een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van Sint Jozef getekend. Daarnaast is het haalbaarheidsonderzoek naar ca. 200 woonegelegenheden naast het Jaap van der Krol zwembad, waar verschillende doelgroepen tijdelijk kunnen wonen, gestart, gezamenlijk met de gemeente Nijkerk.

De RvC ziet het maatschappelijk belang om verschillende doelgroepen een goede huisvesting te bieden. In dit kader hebben we uitvoerig met de wethouder van wonen gesproken over de huisvesting van arbeidsmigranten en rol die de WSN organisatie hierbij zou kunnen spelen.

Tevens is stilgestaan bij een toekomstig bestendig woningportfolio in 2030, door middel van het herijken van de portefeuillestrategie. WSN zal zich dan ook blijven inzetten om dit te realiseren.

Investeringskader

Afgelopen jaar is de organisatie van WSN gestart met de introductie van een nieuwe methodiek ten aanzien van het beoordelen van investeringsprojecten.

De RvC is uitgebreid meegenomen in dit proces. De theorie van de methodiek is aan bod gekomen en de eerste toepassingen van de nieuwe methodiek in de kaderbrief en begroting 2021 zoals het vaststellen van de referentie (norm)investeringen en het bespreken van de doelstellingen rondom de ontwikkeling van het Eigen Vermogen. In 2022 zal de RvC door middel van voorbeeld faseverslagen verder meegenomen worden in deze ontwikkeling. Wanneer zowel de organisatie, als de RvC, voldoende comfort heeft bij de nieuwe methodiek wordt de oude methodiek, waarbij een investeringsproject wordt beoordeeld op basis van een minimaal rendement, losgelaten.

(Landelijke) ontwikkelingen

De RvC volgt het landelijke woondossier op de voet. Er is al jaren sprake van een woningmarktcrisis waarbij steeds meer groepen hun plek niet kunnen vinden op de woningmarkt en in ongewenste woonsituaties terecht komen. Dit is een landelijk beeld en daarmee ook actueel voor de woonregio van WSN. Naast het tekort aan goede en betaalbare woningen spelen ook andere issues: de beschikbaarheid van middelen in de regio om aan de woningopgave tegemoet te komen, de verduurzaming van met name bestaande woningen, de leefbaarheid en vitaliteit van wijken. De RvC ervaart op al deze terreinen een hoge urgentie, te veel mensen en doelgroepen ervaren dagelijks de problemen die te maken met het vinden van een woning en het wonen in een goede betaalbare woning. De analyses van de oorzaken zijn voorhanden, het komt er nu en de komende jaren op aan om de vele uitdagingen aan te pakken. De RvC is zich hiervan bewust en zal actief hierover in gesprek gaan met de bestuurder en zijn team en met relevante maatschappelijke organisaties.



Organisatieontwikkeling

In 2021 heeft de RvC veel aandacht besteed aan gesprekken met de bestuurder over een andere inrichting van de organisatie. Er is gekeken bij andere woningcorporaties die de onderdelen Bedrijfsvoering en Vastgoed onder de aansturing van één manager hebben gebracht en daar ervaring mee hebben opgedaan. De bestuurder heeft daarnaast uitvoerig gesproken met de organisatie alvorens definitief over te gaan tot dit aansturingsmodel van twee managers: Wonen en Bedrijfsvoering/Vastgoed. Met de invoering hiervan is ook een onderscheid gemaakt tussen een Strategisch MT en een Operationeel MT waardoor de medewerkers van WSN meer betrokken worden bij de diverse dossiers.

De cursus 'Professioneel Adviseren' die in 2021 door een grote groep medewerkers is gevolgd, past in deze organisatieontwikkeling en in de verdere professionalisering van de organisatie. De RvC ziet dit als een positieve ontwikkeling.

Toezichthouden in een jaar waar afstand moest worden gehouden

Het werk van de RvC wordt onder meer gekenmerkt door de balans tussen afstand en nabijheid. "Afstand" omdat de RvC er goed aan doet met een zekere distantie te kijken naar en mee te denken met de organisatie waar toezicht wordt gehouden. Het is niet de bedoeling om op de stoel van de bestuurder of de organisatie te gaan zitten, maar vooral om te observeren, vragen te stellen, te adviseren en de ontwikkelingen van de organisatie goed en kritisch te volgen.

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

In 2021 waren we door de coronapandemie gedwongen om een aantal van onze gesprekken, waaronder de RvC vergaderingen, "op afstand", online te voeren.

Technisch en inhoudelijk is dit goed gegaan, maar het gemis van persoonlijke interactie was voelbaar; met name bij onderwerpen die meer het karakter hebben van verkenning en gedachte-uitwisseling. Tijdens de reguliere RvC vergaderingen is er niet altijd de tijd en ruimte om uitgebreid van gedachte te wisselen over (met name) strategische onderwerpen die niet direct om besluitvorming vragen. Om deze reden heeft de RvC samen met het MT van WSN en enkele medewerkers een aantal sessies gehouden die wel 'live' konden plaatsvinden. We hebben met elkaar gesproken over de portefeuillestrategie (2 sessies: strategische keuzes en wensportefeuille) en de nieuwe financiële kaders (1 sessie). Ook de jaarlijkse strategiedag, waar onder meer aandacht is besteed aan 'leefbare wijken' kenmerkt zich door reflectie en het goede gesprek met elkaar en medewerkers van WSN.

Eigen, strategische agenda RvC

Tijdens de zelfevaluatie van de RvC, die in 2021 zonder externe begeleiding heeft plaatsgevonden, is ook gesproken over de eigen, strategische agenda. Het betreft de volgende punten:

- Risicobeheersing;
- Huisvesting arbeidsmigranten
- Organisatieontwikkeling WSN, kwaliteit organisatie;
- Regio-samenwerking;
- Maatschappelijke rol van de RvC;
- Nieuwe woonvormen;
- (Brand)veiligheid
- ICT-beleid, waaronder security en stabiliteit

Besproken is in hoeverre deze punten voldoende aan de orde zijn geweest en welke punten alsnog in 2022 geagendeerd moeten worden.

Verslag vanuit governance

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen WSN. Naast deze, formele toezichthoudende rol, heeft de RvC in 2021 ook actief invulling gegeven aan de rollen van sparringpartner, werkgever en netwerker.

Legitimatie

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

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

In het toetsingskader heeft de RvC uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Het toetsingskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt:

Extern toetsingskader:

Extern Toezichtskader:	vaststelling	herijking	opmerkingen
Algemene Wet- en regelgeving	extern	extern	BTIV, Huisvestingwet, Woningwet
Governancecode woningcorporaties	extern	extern	Versie 2020 van kracht
Beloningscode bestuurders	extern	extern	VTW (commissarissen) en WNT (bestuurder)
WSW borgingsplafond en borgbaarheidsstelling	3-9-2021	2022	Jaarlijks
Aw Oordeelsbrief	19-3-2020	2022	Jaarlijks (of minder frequent)
Aw Rechtmatigheidsbrief (over voorgaand kalenderjaar)	29-11-2021	2022	Jaarlijks

Intern toetsingskader:

Intern Toezichtskader:	vaststelling	herijking	opmerkingen
Statuten	19-6-2018		Checken bij wijziging Woningwet
Reglement Directeur-bestuurder	28-6-2016		Checken bij wijziging statuten
Toezichtvisie	14-12-2021	2025	Vierjaarlijks
Reglement Raad van Commissarissen, inclusief Rollen en profielen RvC	14-12-2021 14-2-2017		Checken bij wijziging statuten
Reglement Auditcommissie bij regl. RvC	19-2-2019		Checken bij wijziging statuten
Reglement Commissie Mens&Organisatie bij regl. RvC	14-12-2021		Checken bij wijziging statuten
Verbindingsstatuut	11-12-2018		Check bij contractverlenging en/of opstelling ondernemingsplan

Besturingskader:

Toetsingskader - Besturingskader	vaststelling	herijking	opmerkingen
Ondernemingsplan	13-11-2018	2022	Vierjaarlijks (incl. stakeholderbeleid)
Portefeuillestrategie	12-10-2021	2023	Na nieuw ondernemingsplan
Prestatieafspraken gemeente Nijkerk	1-3-2021	2022	Tweejaarlijks
Jaarplan en Begroting (meerjaren)	14-12-2021		Jaarlijks (incl. treasury jaarplan en investeringsprogramma)

Beheersingskader:

Toetsingskader - Beheersingskader	vaststelling	herijking	opmerkingen
Reglement financieel beheer en beleid	27-11-2017		Checken bij wijziging statuten / juridische structuur / Woningwet
Reglement sloop, renovatie en (groot) onderhoud	13-12-2016	2022	(i.v.m. asset management herijking in 2022)
Treasurystatuut	12-5-2020	2022	Driejaarlijks
Investeringsstatuut	20-2-2018	2022	Jaarlijks checken
Integriteitsbeleid / Gedragscode WSN	3-4-2017	2022	Vierjaarlijks (i.o.m. OR doorgeschoven)
Klokkenluidersregeling	3-4-2017	2022	Vierjaarlijks (i.o.m. OR doorgeschoven)
Strategisch personeelsplan	8-11-2021		Jaarlijks updaten (HR Visie)
Auditplan	14-12-2021		Jaarlijks
Tertiaalrapportage	-		Viermaandelijke toets realisatie Begroting
Interne Controle rapportage	-		Viermaandelijke toets realisatie Auditplan
Visitatie	2-3-2020	2023	Vierjaarlijks

Dit toetsingskader is door de RvC in 2021 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en het bewaken van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Commissies

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

Commissie 'Mens en Organisatie'

De commissie 'Mens en Organisatie' bestaat uit twee leden die door de RvC uit zijn midden zijn benoemd. Eén van de leden is tevens de voorzitter van de RvC. De commissie 'Mens en Organisatie' is ingesteld als ondersteuning van de toezicht- en werkgeversrol van de RvC. Naast 'remuneratie' aspecten (bezoldiging en beoordeling van de bestuurder) richt de commissie zich ook namens de RvC op toezicht dat de organisatie voldoende is toegerust om invulling te kunnen geven aan haar huidige en toekomstige opgaven in termen van organisatie-inrichting, leiderschap, bezetting en opvolging sleutelposities, werksfeer/cultuur, talentontwikkeling en ander strategische P&O beleid voor zover noodzakelijk voor borging van continuïteit van de WSN-organisatie. In 2021 zijn er twee bijeenkomsten van de commissie Mens en Organisatie geweest waarin onder andere de actualisering van de toezichtvisie en de modernisering van de rol van de remuneratiecommissie onderwerp van gesprek waren.

In het jaarlijkse beoordelingsgesprek van de bestuurder heeft de commissie 'Mens en Organisatie' vastgesteld dat de werkzaamheden in 2021 op goede wijze zijn verricht. Deze beoordeling is tot stand gekomen via 360 graden feedback waarbij de MT leden van WSN, leden van de HON en de wethouders wonen en ruimtelijke ordening van de gemeente Nijkerk om input is gevraagd. De RvC heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van de bestuurder het functioneren van het bestuur besproken.

Auditcommissie

Tot de taken van de auditcommissie behoren de volgende punten:

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

De auditcommissie heeft in 2021 vergaderd op 9 februari, 28 april, 8 juni, 5 oktober en 30 november.

De belangrijkste onderwerpen die aan de orde kwamen, zijn:

- Rapportages interne audits
- Tertiaal rapportages
- Reglement auditcommissie
- Fiscale optimaliseringsmogelijkheden
- De jaarrekening 2020
- Het functioneren van de externe accountant.
- Kaderbrief en uitkomsten begroting 2021
- Aanpassing financiële kaders
- Managementletter

De bevindingen en aanbevelingen zijn gerapporteerd aan de RvC.

Governancecode Woningcorporaties

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

Governance in het verslagjaar

In de vergadering van de RvC op 14 februari 2017 is door de RvC een toezichtvisie vastgesteld. Gezien de herziene versie van de Governancecode Woningcorporaties 2020, heeft de RvC in samenspraak met de bestuurder bepaald dat de toezichtvisie zal worden geactualiseerd. Deze actualisatie heeft in 2021 plaatsgevonden en de vernieuwde versie is vastgesteld op 14 december 2021.

De remuneratiecommissie is gewijzigd in de Commissie Mens en Organisatie. Het reglement is hierop herijkt en vastgesteld op 14 december 2021.

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

2021 was het derde jaar van het ondernemingsplan 'Altijd dichtbij': Een toekomstgerichte 'klik' met klant, markt en maatschappij, waarbij het draait om dichtbij de klanten staan en volkshuisvestelijk het verschil maken. In 2022 zal gestart worden met de herijking van het ondernemingsplan. De RvC kan zich vinden in de wijze waarop de bestuurder invulling geeft aan de doelen en doelstellingen uit het ondernemingsplan in relatie tot de continue ontwikkeling bij WSN.

In 2021 is het strategisch voorraadbeleid, ook wel de portefeuillestrategie genoemd, uit 2018 herijkt gezien onder andere de vernieuwde Woonvisie van de gemeente Nijkerk, de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en middenhuur, de veranderende woonwensen en de demografische ontwikkelingen. In de portefeuillestrategie wordt dan ook antwoord gegeven op de vraag hoe WSN haar strategische koers kan vertalen naar een passend woningportefeuille in haar wijken en buurten in de gemeente Nijkerk. Wij als RvC maar ook andere belanghebbenden zoals de HON en de gemeente zijn intensief betrokken geweest bij het opstellen van deze strategie, waardoor er een mooi eindproduct tot stand is gekomen.

28 september 2021 heeft de jaarlijkse strategiedag met het bestuur van WSN plaatsgevonden.

Al genomen besluiten van de RvC zijn terug te vinden in bijlage 2.

Toezicht op stakeholderdialoog

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

Tot slot heeft de voltallige RvC in 2021 gesproken met de HON over de beleidskeuzes van WSN. Daarnaast hebben de huurderscommissarissen diverse overleggen gehad met de HON. Actuele ontwikkelingen met betrekking tot HON vormen een vast agendapunt van RvC-vergaderingen.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

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

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

Jaarverslag

Op 24 juni 2021 heeft de RvC het jaarverslag 2020 besproken met de bestuurder en de accountant. De RvC heeft geconstateerd dat het verslag een volledig beeld geeft van zaken die voor het toezicht van belang zijn.

Opdrachtgeverschap externe accountant

Op advies van de auditcommissie heeft de RvC 24 juni 2021 besloten om de samenwerking met de accountant Qconcepts voort te zetten, na een prettig traject en samenwerking in 2020.

Managementletter

Op 30 november 2021 heeft de auditcommissie in aanwezigheid van de bestuurder gesproken over de resultaten vanuit de interimcontrole en over de managementletter.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Naast de financiële resultaten heeft de RvC zich gedurende het jaar meerdere malen laten informeren over ontwikkelingen met betrekking tot de nieuwbouwprojecten. Buiten de reguliere nieuwbouw heeft de RvC besloten over de voorbereiding van de bouw van 49 tijdelijke woningen (Spoorkamp II) en de start van het haalbaarheidsonderzoek naar 200-250 woningen voor onder andere arbeidsmigranten (Wonen bij Jaap). Zo wil WSN alles inzetten voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen voor onze doelgroepen.

Klachtenbehandeling

WSN hanteert een procedure voor de afhandeling van klachten van klanten. De bestuurder heeft met het jaarverslag aan de RvC verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de externe klachtencommissies. De klachtenprocedure en het reglement van de geschillencommissie zijn beschikbaar via de website van WSN.

Toezicht op risicobeheersing

In 2021 heeft de RvC drie keer een risicorapportage ontvangen met de belangrijkste risico's en hun beheersmaatregelen, waarover met de bestuurder en de concerncontroller is gesproken.

Verslag vanuit werkgeversrol

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

Het bestuur van WSN bestaat uit één directeur-bestuurder. In 2021 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. De directeur-bestuurder is benoemd per 1 juli 2015.

Bezoldiging bestuur en RvC

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

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

De bezoldiging over 2021 is voor de voorzitter vastgesteld op € 17.650. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op maximaal € 11.800 per lid. De honorering past binnen de Honoreringscode commissarissen van de VTW zoals ook opgenomen in de Aedes Governancecode Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. De specificatie van de bezoldiging (conform Wnt) is opgenomen in hoofdstuk 17.

Over de RvC

Samenstelling

In 2021 was de RvC van WSN als volgt samengesteld, waarbij de heer Vreeswijk met goedkeuring van de Autoriteit Wonen is herbenoemd als voorzitter voor 4 jaren per 1 september 2020 en de heer Krol de rol van huurderscommissaris met instemming van de HON heeft overgenomen van de heer Vreeswijk.

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

De leden van de RvC hebben de volgende nevenfuncties:

Naam	Nevenfuncties
D. Broekman	Vicevoorzitter van de RvC van Woningstichting Naarden Voorzitter van de Begeleidingscommissie en de CAO Ontslagcommissie van Aspen Pharma Oss
R. Krol	Voorzitter College van Kerkrentmeesters Protestantse gemeente Leusden
H. Luigjes	Voorzitter van Stichting Weeshuis Nijkerk Bestuurslid van Stichting Festival der Volken
J.A.M. Vreeswijk	Voorzitter van het bestuur van Stichting Cedeo Bestuurslid Atletiekvereniging Nijkerk
A.D. Wajer	Visitor bij Raeflex

Benoeming

In 2021 zijn er geen nieuwe leden toegetreden tot de RvC en zijn er geen bestaande leden herbenoemd. De rollen en profielen zijn voor het laatst vastgesteld in 2017. Tot op heden is er nog geen aanleiding geweest om deze profielschets aan te passen.

Schema aftreden

Rooster van benoeming en aftreden:

Naam	Benoemd per	Eerste keer herbenoemd per	Hernoembaar per	Uiterlijk aftredend per
D. Broekman	1-6-2019	n.v.t.	1-6-2023	1-12-2026
R. Krol	1-1-2019	n.v.t.	1-1-2023	1-10-2025
H. Luigjes	1-1-2015	1-1-2019	n.v.t.	1-1-2023
J.A.M. Vreeswijk	1-9-2016	1-9-2020	n.v.t.	1-9-2024
A.D. Wajer	4-10-2019	n.v.t.	4-4-2023	4-10-2027

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

PE punten bestuur en RvC

Corporatiebestuurders zijn verplicht tot permanente educatie (PE). Zij moeten over een periode van drie jaar 108 uur besteden aan educatie, waarmee zij 108 PE-punten behalen. In 2019, 2020 en 2021 heeft de bestuurder van WSN de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-norm 2019-2021	Behaald in 2019	Behaald in 2020	Behaald in 2021	Totaal behaald in 2019-2021
P.J.W. Toonen	108	74	39	52,5	165,5

Per kalenderjaar moeten toezichthouders minimaal vijf uur aan educatie besteden, waarmee zij vijf PE-punten behalen. Voor toezichthouders die in de loop van het jaar zijn toegetreden tot de RvC, geldt een lagere norm. Een eventueel overschot uit het voorgaande jaar mag tot een maximum van vijf punten worden meegenomen naar het huidige jaar. In 2021 hebben de toezichthouders van WSN de volgende PE-punten behaald:

Naam	PE-norm 2021	Overschot of tekort in 2020	Behaald in 2021	Voldaan	Overschot of tekort in 2021
D. Broekman	5	+1	9	Ja	+4
R. Krol	5	+2	5	Ja	0
H. Luigjes	5	+1	4	Ja	-1
J.A.M. Vreeswijk	5	+1	8	Ja	+3
A.D. Wajer	5	+3	5	Ja	0

Onafhankelijkheid

De RvC bewaakt dat de leden in formele zin onafhankelijk zijn in het licht van de criteria in bepaling III.2.2 van de Governancecode woningcorporaties. De RvC concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend. In 2021 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC of het bestuur betrokken waren. Geen van de leden van de RvC of het bestuur vervult een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur. In 2021 is binnen WSN geen gebruik gemaakt van de 'Regeling melding onregelmatigheden'.

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

Informatievoorziening

Om zijn toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich door het bestuur regelmatig mondeling dan wel schriftelijk laten informeren over de financiële resultaten in relatie tot de doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van stakeholders. De agenda voor de vergaderingen van de RvC wordt voorbereid door het bestuur in overleg met de voorzitter van de Raad, op basis van de door de RvC vastgestelde jaarcyclus 2021.

Zelfevaluatie

In het najaar van 2021 hebben de RvC-leden een zelfevaluatie gehouden. Er is met name gesproken over de inhoud, rollen en verwachtingen van het de RvC taak alsook over de eigen agendavoering.

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

De leden van de RvC zijn lid van de VTW. Individuele RvC-leden bezochten vergaderingen van de VTW en volgden studiedagen (georganiseerd door de VTW en andere relevante aanbieders) op het gebied van risicomanagement, volkshuisvestelijke en financiële aspecten, wisselwerking tussen toezichthouders en bestuurder en de effecten van de coronacrisis.

Tot slot

De RvC wil haar dank uitspreken voor iedereen die de mooie presentaties van WSN dit jaar heeft mogelijk gemaakt. Met veel toewijding, enthousiasme en hard werken zijn er goede resultaten behaald. Juist in het corona-jaar 2021 is dit geen vanzelfsprekendheid. Wij hebben medewerkers en management gezien die de ambitie hebben om elke keer weer professionelere resultaten te behalen. Zij hebben dit ook weer in 2021 gedaan met een grote maatschappelijke betrokkenheid gericht op de belangen van de huurder. De RvC spreekt hiervoor veel waardering uit.
Nijkerk,

Namens de RvC,

J.A.M. Vreeswijk, voorzitter

H. Luigjes, vicevoorzitter

T.J.C.M. Broekman

R. Krol

A.D. Wajer



3. WSN IN PERSPECTIEF

3.1. ALGEMEEN

In 2018 is het ondernemingsplan 'Altijd dichtbij: Een toekomstgerichte 'klik' met klant, markt & maatschappij' vastgesteld. De looptijd van het ondernemingsplan is 2019 tot en met 2022. In dit hoofdstuk beschrijven we de missie, doelstellingen en acties uit dit plan.

Missie

De kern van ons werk is het realiseren van passend woningaanbod voor mensen die hier niet zelfstandig in kunnen voorzien. Dit vertalen we naar de volgende missie: 'Dichtbij onze klanten staan en volkshuisvestelijk het verschil maken.' Wij doen dit in samenwerking met onze huurders en partners. Deze primaire principes noemen we het DNA van WSN.

Visie

In onze visie vinden wij het erg belangrijk om te anticiperen op nieuwe behoeften. Zonder te anticiperen komen onze principes onder druk te staan. De komende jaren zien we onze doelgroep in omvang en samenstelling sterk veranderen. Dit heeft te maken met de demografische ontwikkelingen binnen onze regio maar ook met veranderingen in wetgeving en maatschappij. Onze strategische visie beschrijven wij in de volgende vijf planbewegingen:

- We ontwikkelen ons tot hybride dienstverlener.
- We bouwen verder aan een passende, toekomstgerichte woningportfolio.
- We ontwikkelen ons door als betrokken netwerker.
- We leggen onze maatschappelijke meerwaarde helder uit.
- We nemen als anticiperende organisatie onze opgaves bij de kop.

In hoofdstuk 6 lichten we deze planbewegingen toe.



3.2. REGIONALE ONTWIKKELINGEN

Woningzoekenden

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

Demografische trends en woonbehoeftes

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

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

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

Gezien de grote vraag naar verschillende woningen zal de komende tijd in het teken blijven staan van het maken van keuzes om alle groepen optimaal in hun behoeftes te voorzien. Echter is de doorstroming in de huidige voorraad sociale huur, buiten het bouwen van extra woningen, ook een belangrijk middel om zorg te dragen voor voldoende passende woningen. Daarbij ligt de focus op woningen voor oudere huurders die passen bij hun levensfase. Door hen te verleiden om naar een gelijkvloerse of levensloopbestendige woning te verhuizen, komen eengezinswoningen beschikbaar.

Vervolg op rapport opgaven en middelen

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

Na de publicatie van het rapport Opgaven en Middelen is binnen het samenwerkingsverband SWEV (Samenwerkende Woningcorporaties Eemvallei), waarvan WSN deel uitmaakt, gesproken over deelname aan een door Aedes aangeboden traject, waarin de uitkomsten van het onderzoek op regionale schaal worden besproken. In een drietal fases wordt toegewerkt naar een gedragen beeld over de opgaven en middelen van de regio, nieuwe strategische overwegingen en een gezamenlijke aanpak. Drietal hoofdconclusies uit de eerste twee fasen;

- Grote opgave voor Amersfoort, Veluwe en Zeewolde
- Meer investeringen met afschaffing van verhuurdersheffing
- Ook overheden zijn verantwoordelijk voor een succesvolle uitvoering

Door een nog onvoldoende herkenning in de gemeenschappelijke opgave heeft de derde fase ultimo 2021 nog geen aanvang kunnen vinden.

Woondeal

Om het woningtekort in de regio Amersfoort weg te werken, hebben 9 regiogemeenten, 2 provincies, 8 woningcorporaties (inclusief WSN) en het Rijk met elkaar een woondeal gesloten, als addendum bij de woondeal voor de regio Utrecht. Dit is het startpunt van een langjarige samenwerking, met als resultaat dat er vóór het einde van 2030 23.000 woningen, waarvan ongeveer 10.000 betaalbare sociale huurwoningen, worden bijgebouwd in leefbare, bereikbare en duurzame buurten en wijken. Door de handen ineem te slaan en de steun van het Rijk kunnen de geplande nieuwbouw en de nodige ontwikkelingen die daarbij horen, sneller worden gerealiseerd. Zo moet in verschillende gemeenten een aantal knelpunten worden opgelost voor er verder kan worden gebouwd. De woondeal is op 14 juli 2021 door alle betrokken bestuurders officieel ondertekend.

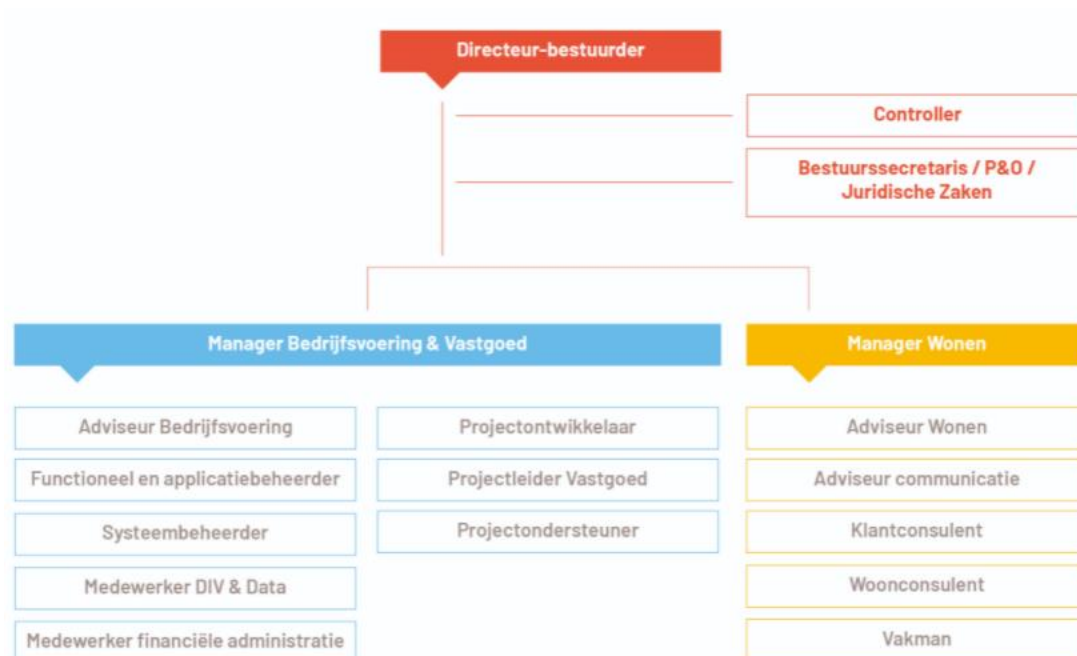
Duurzaamheid

WSN heeft het afgelopen jaar bij 163 woningen duurzaamheidsverbeteringen doorgevoerd. Er zijn onder andere daken, beglazing en installaties vernieuwd. Daarbij is veel aandacht besteed aan energiebesparende en energiebesparende maatregelen. Er is hierbij regelmatig gebruik gemaakt van subsidies (Gelderse Investeringsimpuls en later de STEP en ISDE subsidies). Hierdoor is er flink geïnvesteerd in het bestaande bezit, zowel wat duurzaamheid betreft als daarmee samenhangend groot onderhoud. Daarnaast zijn bij nieuw opgeleverde woningen in totaal 945 zonnepanelen geplaatst. Veel corporaties zijn hard aan het werk gegaan om de afgesproken Energie Index (EI) van 1,40 voor 1 januari 2021 te halen. Het woningbezit van WSN had ultimo 2020 al een gemiddelde EI van 1,21. Die eerste doelstelling qua verduurzaming heeft WSN dus gehaald. De verduurzamingsopgave richting 2050 wordt gemeten met een nieuwe standaard; de NTA8800. Dat is een wettelijke methode voor de bepaling van de energieprestatie van gebouwen. Die nieuwe standaard vervangt de huidige energie-index.

3.3. ONZE ORGANISATIE

Organogram 2021

Bij WSN werken, inclusief enkele tijdelijke inleen-experts, 45 mensen. Samen zetten we ons in voor goede en betaalbare woonruimte, een duurzaam en prettig woonklimaat en tevreden klanten. Het organogram ziet er als volgt uit



In 2021 konden we vier nieuwe collega's verwelkomen. Door uitbreiding en ziektevervanging van enkele collega's is ons team gegroeid. Door vertrek van een aantal collega's eind 2021 staan er vacatures uit voor: bestuurssecretaris, P&O 'er, woonconsulent, adviseur Bedrijfsvoering, financieel medewerker en projectondersteuner.

Medewerkersstatistieken	2021	2020
Gemiddeld aantal fte's in loondienst	32,16	32,06
Aantal medewerkers in dienst (excl. stagiaires)	36	39
Instroom	4	8
Uitstroom	7	4
Ziekteverzuimpercentage	4,9%	6,2%
Kort verzuim	0,3%	0,4%
Middellang verzuim	1,0%	0,7%
Lang verzuim	3,6%	5,1%
Ziekmeldingsfrequentie	0,5	0,5
Opleidingskosten	€ 57.847	€ 40.696
ILB-bestedingen		€6.421

In 2021 ligt het ziekteverzuimpercentage lager dan in 2020 als gevolg van de afname van het langdurig verzuim. In september 2021 is de termijn van twee jaar bij twee langdurig zieken verstreken, waardoor het langdurig verzuim is afgenomen. Net als in 2020 hebben we te maken met de

coronapandemie. Gelukkig zijn het aantal coronagevallen binnen WSN beperkt gebleven en heeft dit maar een kleine invloed op de overall-cijfers rond het ziekteverzuim.

Afdeling	FTE 2021	FTE 2020
Bedrijfsvoering	5,05	5,75
Directie en staf	4,23	3,52
Vastgoed	5,88	6,31
Wonen	17,00	16,48
Totaal	32,16	32,06

In 2021 stroomde één collega door naar een andere functie. Dat zien wij als een mooi uitvloeisel van HR management: talent en mogelijkheden optimaal benutten.

Daarnaast is in 2021 voor het eerst gewerkt met de organisatiestructuur met twee managers, één manager voor de afdeling Wonen en één manager voor de afdeling Vastgoed & Bedrijfsvoering. Dit nieuwe aansturingsmodel bevalt tot op heden goed.

Bestuur

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

- de invulling en realisatie van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen
- het financieel gezond houden van onze organisatie
- de naleving van alle relevante wet- en regelgeving
- het beheersen van de risico's die verbonden zijn aan onze activiteiten.

Het bestuur richt zich op het belang van WSN in het licht van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen. Daarbij weegt het bestuur de belangen af van partijen die bij WSN betrokken zijn. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de RvC en geeft de RvC tijdig de informatie die zij nodig heeft voor haar rol als toezichthouder.

De bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in onze statuten en het reglement directeur-bestuurder. De arbeidsvoorwaarden van het bestuur zijn door de RvC vastgesteld volgens de daarvoor geldende richtlijnen.

Het bestuur neemt alle bestuursbesluiten tijdens de vergaderingen van het managementteam. Deze besluiten leggen wij vast in een besluitenregister. Het managementteam bestaat naast de bestuurder uit twee managers (Wonen en Bedrijfsvoering & Vastgoed), die een adviesfunctie hebben. Ook de controller sluit aan bij de vergaderingen van het managementteam.

Governancestructuur

De Governancecode woningcorporaties en de AedesCode dienen als richtlijn voor de besturing van WSN. De Governancecode woningcorporaties is bijvoorbeeld in acht genomen bij de inrichting van onze bestuurlijke organisatie. Hiermee laten we zien dat ons bestuur ook externe adviezen volgt in het beleid. Zowel het bestuur als de RvC onderschrijven de vijf principes van de Governancecode woningcorporaties:

- *Passende normen en waarden bij de maatschappelijke opdracht*
Het behalen van maatschappelijke resultaten staat voorop binnen een transparante organisatie met ruimte voor inspraak, tegenspraak en reflectie.
- *Verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn*
Het bestuur legt verantwoording af over maatschappelijke prestaties en strategische keuzes. De RvC legt verantwoording af over het toezicht.
- *Geschiktheid voor de taak*
Het bestuur en de RvC zijn geschikt voor hun maatschappelijke opdracht. Er wordt door beide

partijen geïnvesteerd in kennis en kunde. Hun achtergronden zorgen voor een evenwichtige samenstelling van deze kennis en kunde.

- *Dialog met belanghebbenden*

Het bestuur en de RvC treden in gesprek met belanghebbende partijen: primair met (vertegenwoordigers van) huurders, secundair met gemeenten. Afspraken leggen we vast in prestatieafspraken. Ook andere belanghebbenden krijgen ruimte voor inbreng en discussie over de inzet van maatschappelijke middelen.

- *Risicobeheersing*

Het bestuur is verantwoordelijk voor goed financieel risicomanagement. Bewustwording en moraal spelen hierbij een belangrijke rol. De RvC houdt hier toezicht op.

Bovenstaande vijf principes zijn door het bestuur in 2021 toegepast. Dit blijkt uit de volgende punten:

- De maatschappelijke prestaties en gemaakte (strategische) keuzes zijn door het bestuur verantwoord in het jaarverslag,
- Alle besluiten van WSN zijn binnen de MT-vergadering genomen. In de MT-vergaderingen is er sprake van transparantie in de besluitvorming, is kracht en tegenkracht aanwezig en vindt er een goede verslaglegging plaats. Hetzelfde geldt ook voor de RvC, maar dan in de RvC vergadering.
- De jaarlijkse (beoordelings)gesprekken met zowel het bestuur als alle RvC leden hebben plaatsgevonden. Bij het bestuur wordt nagegaan of er wordt voldaan aan de competenties voor een goed bestuur. Dit wordt in een verslag vastgelegd. Hetzelfde gebeurt ook voor de RvC leden.
- De dialoog met de gemeente en de HON vindt blijvend plaats. Begin 2021 zijn de prestatieafspraken voor 2021 en 2022 ondertekend.

In lijn met de Governancecode woningcorporaties staan de volgende documenten op onze website:

- Governancecode woningcorporaties
- Reglement Raad van Commissarissen
- Profielschetsen Raad van Commissarissen
- Samenstelling en disciplines Raad van Commissarissen
- Reglement directie
- Integriteitscode
- Klokkenluidersregeling
- Jaarverslagen

Verbindingen

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

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

3.4. BOD EN PRESTATIEAFSPRAKEN

WSN en de HON werken nauw samen om de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Nijkerk zo goed mogelijk in te vullen. Zo brengt WSN samen met de HON, Alliantie en Huurders Belangen Vereniging de Alliantie regio Amersfoort (HBVA) een gezamenlijk bod uit en stellen we samen met deze partijen en de gemeente Nijkerk prestatieafspraken vast.

Bod 2021-2022

Het bod 2021-2022 is net als voorgaande jaren gebaseerd op de woonvisie van de gemeente Nijkerk. In het bod laten wij zien hoe wij invulling geven aan de opgave uit deze woonvisie. Daarnaast geven

wij in het bod aan wat wij nodig hebben van de gemeente Nijkerk om de ambities te realiseren. De woonvisie gemeente Nijkerk 2020+ beschrijft vier opgaven:

1

Balans in vraag en aanbod

Hiermee geven we invulling aan de ambitie om te blijven zorgen voor voldoende betaalbare woningen. Door de toenemende druk op de woningmarkt is een koopwoning voor een groeiend aantal inwoners steeds moeilijker bereikbaar. Ook het aantal mensen dat wacht op een sociale huurwoning neemt toe. We vinden het belangrijk dat inwoners kunnen wonen passend naar hun behoefte en dat zij een wooncarrière kunnen maken. Daarom moeten we woningen blijven bouwen voor inwoners die tegen de problemen op de woningmarkt aanlopen.

2

Wonen en zorg

In de gemeente Nijkerk staan samen leven, kwaliteit van leven en aandacht voor elkaar centraal. We hechten er waarde aan dat inwoners kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, ook wanneer de zorgvraag toeneemt. Met het thema 'wonen en zorg' gaan we in op de behoefte van de verschillende zorgdoelgroepen.

3

Alternatieve en flexibele woonvormen

De gemeente Nijkerk kenmerkt zich door een groot aandeel gezinnen. De woningvoorraad sluit daar goed op aan, met een hoog aandeel eengezinswoningen. Maar we zien ook een opkomst van doelgroepen die behoefte hebben aan andere woonvormen. Daarnaast wordt de ruimte om woningen te bouwen schaars en zijn de bouwkosten voor traditionele woningen hoog. Om te voorzien in een veranderende woningbehoefte en rekening te houden met de beperkingen, moeten we alternatieve en flexibele oplossingen bieden.

4

Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad

De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn hoog. Bij nieuwbouw gelden inmiddels strenge normen ten aanzien van duurzaamheid. De grootste opgave ligt hier in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Daarvoor moeten we ons onder andere richten op het grote aantal particuliere woningeigenaren.

Bron: Woonvisie gemeente Nijkerk, 2020

Evaluatie prestatieafspraken

Voor 2021-2022 zijn tweejarige prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast zijn enkele langdurige afspraken gemaakt. Veel afspraken zijn nog in uitvoering of niet gestart, de afronding hiervan gebeurt in 2022 of worden in 2022 opgestart. De langdurige afspraken hebben we gemonitord.

Het volgende overzicht laat zien wat de stand van zaken is voor de belangrijkste prestatieafspraken:

Prestatieafpraak	Prestatie wordt geleverd door	Score	Toelichting score WSN
1. Partijen willen in 2020 t/m 2023 tenminste een bruto groei van voortschrijdend gemiddeld 75 sociale huurwoningen per jaar en netto 50 sociale huurwoningen per jaar realiseren.	Gemeente en WSN	●	Gemiddeld groeit de voorraad in 2020 t/m 2023 met 52 sociale huurwoningen, waarmee de afspraak van netto 50 sociale huurwoningen wordt behaald.
1B. De gemeente betreft WSN tijdig bij de kaderstelling voorafgaand aan de besluitvorming van het college van B en W over het stedenbouwkundig kader bij nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. WSN is onderdeel van de gesprekken met marktpartijen en de gemeente over het bouwprogramma (woonvormen, aantallen, doelgroep etc).	Gemeente en WSN	●	Dit gaat steeds iets beter. Wel verdient dit blijvende aandacht: soms worden we pas laat in het proces betrokken waardoor onze wensen te laat kenbaar worden en vaak niet of slecht in de plannen worden meegenomen.
1F. Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben de ambitie om - daar waar de doelstelling van de Woonvisie uitgaat van 50 huurwoningen netto per jaar (zie afspraak 1A.)- een meerjarenprogrammering te hanteren die in potentie voorziet in de realisatie van 75 huurwoningen netto per jaar.	Gemeente en WSN	●	We liggen niet op schema. Dit komt door diverse oorzaken: o.a. discussie met de omgeving, vertraging in de ambtelijke of politieke processen of financiële perikelen. Het verwerven van nieuwbouwlocaties en de realisatie van sociale huurwoningen zijn

Prestatieafspraken	Prestatie wordt geleverd door	Score	Toelichting score WSN
			intensief onderwerp van gesprek tussen gemeente en WSN. De sturing op de realisatie is sterk met de woningbouwmonitor en programmamanager prestatieafspraken.
11. Partijen zetten in op doorstroming. WSN en de Alliantie geven huurders die een sociale huurwoning van een corporatie in de gemeente Nijkerk achterlaten voorrang in de vrije (midden) huursector en bij de verkoop van woningen. Hierbij maakt het niet uit of het een huurder van WSN of de Alliantie betreft.	Alliantie en WSN	●	Per november 2021 is deze regeling actief. We besteden nog extra aandacht aan de communicatie.
2. De gemeente draagt er – in samenspraak met corporaties – zorg voor dat per Q2 2021 de woningbouwmonitor gereed is. De gemeente en corporaties wisselen voor de monitor twee keer per jaar gegevens uit.	Gemeente, Alliantie en WSN	●	De woningbouwmonitor is gereed en gedeeld met de gemeenteraad.
6. WSN stelt in overleg met de gemeente Nijkerk, HON, Alliantie en de HBVA de eigen portefeuillestrategie op in Q2 2021.	WSN	●	De diverse partijen zijn betrokken en de portefeuillestrategie is vastgesteld.
8. WSN en de Alliantie doen in de regio onderzoek met andere corporaties naar de woonruimteverdeling om de spelregels meer op elkaar af te stemmen.	WSN en Alliantie	●	In de regio Eemvallei is er overeenstemming over de harmonisatie van een groot aantal lokale verschillen. Het implementatietraject is later dan gepland gestart Afronding wordt verwacht in 2022.
11. De gemeente werkt uiterlijk in 2021 de contouren uit onder welke voorwaarden WSN rechtstreeks grond kan kopen van de gemeente.	Gemeente	●	De gemeente geeft aan dat ze zelf weinig gronden hebben. Ze komen in 2022 met een reactie.
12. De gemeente heeft de omgevingsvisie klaar in Q4 2021. De gemeente betreft de corporaties en huurdersorganisaties actief bij de ontwikkeling van de omgevingsvisie en bijbehorende verordeningen.	Gemeente	●	Consultatie start in 2022. De gemeente wilt het in 2022 afronden.
13. De gemeente heeft in Q1 2021 - in samenspraak met corporaties - de resultaten van het woonwensenonderzoek voor het project Middelaar-Oost in Hoevelaken gereed.	Gemeente	●	De gemeente breidt dit woonwensenonderzoek uit naar de gehele gemeente Nijkerk, gericht op senioren. Het onderzoek gaat van start in 2022. Wij zijn hier actief bij betrokken.
14. De gemeente neemt het initiatief om in samenwerking met corporaties en zorgpartijen uiterlijk in Q2 2022 afspraken vast te stellen over een sluitende aanpak van de uitstroom uit de zorg.	Gemeente	●	Door een langdurig capaciteitsprobleem bij de gemeente rondom wonen en zorg is dit nog niet opgepakt. Wij maken ons hier zorgen om. De gemeente is hard bezig om dit op te lossen.
15. WSN en de gemeente Nijkerk spannen zich gezamenlijk in voor een zorgvuldige	WSN en gemeente	●	De leegstandsvergunning voor het Zusterhuis is nog voor één jaar

Prestatieafspraken	Prestatie wordt geleverd door	Score	Toelichting score WSN
uitplaatsing van de bewoners van het Zusterhuis en realisatie van uitstroomekken eind 2021.			(laatste verlening) verlengd. De verwachting is dat de bewoners met een (herstructurering)urgentie dit jaar bemiddeld worden naar andere definitieve woonruimte. Definitieve besluitvorming hierover vindt begin 2022 plaats.
17. Partijen hebben in Q2 2021 een lijst met oplossingsrichtingen voor de actuele druk rondom statushouders, uitstroom zorg en nijpende woonsituaties.	WSN, gemeente, Alliantie	●	Door een langdurig capaciteitsprobleem bij de gemeente rondom wonen en zorg is dit nog niet opgepakt.
19. Uiterlijk in Q4 2021 is er voorstel van WSN en gemeente over efficiënte mogelijkheden voor sociaal beheer bij een aantal nader te bepalen complexen (zoals Tiny Houses Spoorkamp II) waarin de taken, taakverdeling en kostenverdeling duidelijk zijn.	Gemeente en WSN	●	De sociaal beheerovereenkomst voor Spoorkamp II is getekend. Dit wordt eventueel nog verder uitgerold bij andere complexen in 2022.
24. WSN werkt voor St. Jozef de visie 'Wonen met een plus' uit tot een conceptplan.	WSN	●	De intentieovereenkomst met 13 organisaties is eind 2021 getekend.
25. In 2021 en 2022 organiseert WSN 'WSN Dichtbij in je Wijk' (Bistro on tour) waarbij WSN samen met partners naar buiten gaat en dichterbij de huurder komt door enkele wijken te bezoeken.	WSN	●	In 2021 zijn de buurten Schulpkamp en Strijland bezocht samen met partners: gemeente Nijkerk, HON, Sigma en Groei & Bloei.
31. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor hotelwoningen (voor o.a. arbeidsmigranten) op Spoorkamp II in Q3 2021. WSN onderzoekt haar gewenste rol hierin.	Gemeente en WSN	●	Beleidskader arbeidsmigranten is in 2021 vastgesteld. In 2022 vindt verdere uitwerking plaats over de locatie.
33. In 2021 leveren WSN en de gemeente ca. 48 Tiny Houses (tijdelijke woningen) op, op de locatie Spoorkamp II.	Gemeente en WSN	●	De Opstapwoningen zijn opgeleverd.
34. Gemeente en WSN starten in 2021 met de planvorming van minimaal één alternatieve en flexibele woonvorm in bestaande bouw, bijvoorbeeld een familyhuis of mantelzorgunit in de tuin	Gemeente en WSN	●	WSN en gemeente zijn bezig met de voorbereidingen voor een pilot 'familyhuis' (vriendenhuis).
36. Uiterlijk in 2022 is er een visie ontwikkeld op hoe we met elkaar de verduurzaming uitrollen in de gemeente Nijkerk. Hiervoor deelt de gemeente de uitkomsten van de Regionale Energie Strategie uiterlijk in januari 2021 met WSN en Alliantie. De gemeente ontwikkelt in 2021 op basis hiervan de Transitievisie Warmte.	Gemeente, WSN, Alliantie	●	De Transitievisie Warmte is vastgesteld. Wij zijn hier actief bij betrokken geweest en sluiten ons hierbij aan.
38. De gemeente implementeert het project Steenbreek – in samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties – in Q2 2021 waarbij inwoners uit de gemeente Nijkerk worden gestimuleerd tot	Gemeente, WSN, Alliantie, HON, HBVA	●	Huurders worden gestimuleerd via een gezamenlijke actie met o.a. energiedisplays en de energiecoaches. We willen

Prestatieafspraken	Prestatie wordt geleverd door	Score	Toelichting score WSN
energiebesparing en het vergroten van bewustwording rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie.			hiernaast in 2022 nog meer kansen oppakken.
39. De gemeente, WSN en Alliantie experimenteren minimaal één keer met circulair bouwen en delen ervaringen met elkaar hierover, uiterlijk in 2022.	Gemeente, WSN en Alliantie	●	Staat gepland voor 2022.
40. WSN verbetert in de periode tot 2030 208 woningen naar NOM ready.	WSN	●	We liggen op schema. De energie-index (EI) is van 2019 (1,24) naar 2020 verder afgenomen tot een niveau van 1,21.

Bron: prestatieafspraken 2021/2022 en monitor prestatieafspraken van de gemeente, betrokken woningcorporaties en huurdersverenigingen

4. WAARDERING

KWH

Wij voeren het KWH-Huurlabel en meten onze dienstverlening elk jaar op verschillende onderdelen. De resultaten van onze metingen over 2021 zijn als volgt:

KWH-onderdeel	Cijfer	Tevreden
Algemene dienstverlening	7,4	87%
Woning zoeken	7,8	99%
Nieuwe woning	7,8	96%
Huur opzeggen	8,0	98%
Reparaties	8,2	94%
Onderhoud	8,0	95%
Gewogen gemiddelde	8,0	

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

De volgende voorwaarden zijn in 2021 van kracht bij de toekenning of verlenging van het KWH-Huurlabel:

- Minimaal een cijfer 7,0 per onderdeel van het KWH-Huurlabel;
- Minimaal 85% tevreden huurders per onderdeel van het KWH-Huurlabel (een huurder geldt als tevreden als hij gemiddeld een 5,5 of hoger geeft).

De Commissie Kwaliteitsverklaring (CKV) is bevoegd om het besluit over de status van het KWH-Huurlabel te nemen. 30 maart 2022 heeft CKV het besluit over 2021 gecommuniceerd. Doordat WSN ook in 2021 op alle onderdelen op of boven de norm van het keurmerk heeft gescoord, heeft het CKV het KWH-huurlabel voor WSN met twee jaar verlengd tot maart 2024.

Geschillencommissies

WSN is bij een tweetal geschillencommissies aangesloten.

- Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en Omstreken (GWV): GWV is het gezamenlijke adres voor geschillen tussen huurders en de volgende corporaties: Woningstichting Leusden, Woningstichting Barneveld, Woningstichting Nijkerk, Eemland Wonen, Patrimonium Woonservice, Woonstede, Woningcorporatie Plicht Getrouw, De Woningstichting, Rhenam Wonen, De Veenendaalse woningstichting, Stichting Idealis, Woningstichting Naarden en Het Gooi en Omstreken.
- Klachtencommissie woonruimteverdeling Eemvallei: Deze commissie behandelt klachten van individuele woningzoekenden over de uitvoering van de woonruimteverdeling. Twee van de medewerkers binnen de klachtencommissie zijn benoemd op voordracht van de deelnemende corporaties, de manager Wonen van WSN is hier één van.

Bij iedere commissie is er één klacht over WSN binnengekomen. Hierbij is een klacht over gezondheidsklachten door schimmel en slechte isolatie niet gegrond verklaard. De andere klacht over een woningtoewijzing is uiteindelijk opgelost.

Huurcommissie

In dit verslagjaar zijn er twee verzoeken van huurders behandeld door de Huurcommissie. Eén huurder had de huurcommissie verzocht om de redelijkheid van de huurprijs te toetsen. Het verzoek van de huurder werd 'niet redelijk' verklaard en de huurprijs mocht gehandhaafd blijven. Een andere huurder heeft de huurcommissie gevraagd om huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken. Het verzoek is door de voorzitter van de huurcommissie als redelijk ervaren. WSN is tegen deze uitspraak in verzet gegaan omdat wij het hier niet mee eens zijn. Een uitspraak wordt verwacht in 2022.

Aedes-benchmark

Jaarlijks vullen we de Aedes-benchmark in. Deze benchmark richt zich op de resultaten van toegelaten instellingen en maakt de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar. Voor het jaar 2021 (dat in de benchmark betrekking heeft op de resultaten uit 2020) hebben we de volgende scores behaald:

Prestatieveld	Score 2021	Score 2020
Huurdersoordeel	A	B
Bedrijfslasten	C	B
Duurzaamheid	A	A
Onderhoud & verbetering	A	A
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	A	A

In vergelijking met de benchmark-scores uit 2020 zien we twee verschuivingen:

- Het cijfer voor het prestatieveld Huurdersoordeel in de benchmark van 2021 is hoger dan in 2020. De hogere score in de benchmark van 2021 is te wijten aan de score van de vertrokken huurders, die met 0,5 is gestegen ten opzichte van de benchmark 2020. In de benchmark 2020 was de score lager door het aanspreken van bewoners op het achterlaten van de woning, waarbij eventuele kosten worden doorberekend aan de huurder. Inmiddels is deze werkwijze van WSN geaccepteerd en niet meer onbekend bij onze huurders.
- Het cijfer voor het prestatieveld Bedrijfslasten is in de benchmark van 2021 lager dan in 2020. Het benchmarkcijfer 2021 is gebaseerd op de verantwoorde bedrijfslasten over 2020. De stijging in de bedrijfslasten is in 2020 te wijten aan de relatief hoge personeelslasten. Inhuur is noodzakelijk doordat vacatures niet opgevuld kunnen worden en ziekteverzuim, wat in bepaalde gevallen (tijdelijk) vervangen dient te worden. Daarnaast heeft WSN in 2020 te maken gehad met de uitbetaling van een aantal transitievergoedingen.

5. FINANCIËEL & RISICOBELIJD

Ratio's

In het gezamenlijke beoordelingskader beoordelen de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW) corporaties jaarlijks op hun financiële continuïteit. Dit doen zij aan de hand van vijf ratio's. Het volgende overzicht laat onze scores zien met de gehanteerde normen.

Ratio's	Norm (DAEB/TI)	Resultaat TI		DAEB		Niet-DAEB	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020
Interest coverage ratio (ICR)	≥ 1,4	5,90	3,13	6,38	3,05	4,36	3,52
Loan to value (LTV)	≤ 85%	33,2%	41,6%	37,0%	45,4%	9,5%	20,1%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	≥ 15%	65,2%	62,3%	63%	60,8%	71,1%	68,7%
Dekkingsratio	≤ 70%	20,6%	23,3%	22,1%	24,0%	7,6%	16,7%
Onderpandratio	≤ 70%	20,8%	26,5%				

Alle ratio's voldoen in 2021 aan de gestelde normen.

Financiering

We hebben in 2021 één lening à € 8,0 miljoen afgelost. Daarnaast hebben we drietal nieuwe leningen aangetrokken:

- Een lening van € 5,0 miljoen tegen 0,183% rente met een looptijd van 12 jaar
- Een lening van € 5,0 miljoen tegen 0,735% rente met een looptijd van 50 jaar
- Tot slot is de leningruil , die leidt tot een structurele verlaging van de rentelasten van woningcorporatie Vestia, in december 2021 geëffectueerd. WSN heeft op deze wijze, samen met 250 an
- dere woningcorporaties, vrijwillig bijgedragen om collega-corporatie Vestia te helpen. De hoogte van de met de leningruil aangetrokken lening bedraagt bij WSN €1.159.830 (nominale waarde), kent een looptijd van 40 jaar en een rente van 4,86%.

Onze totale schuldpositie is in 2021 dan ook licht toegenomen. De gemiddelde rente (rentelast/gemiddeld openstaand saldo) bedroeg in 2021 1,49% en is daarmee lager dan de gemiddelde rente in 2020 van 1,90%.

Nieuwe leningen worden altijd vooraf besproken in de treasurycommissie in LNB-verband. LNB (Leusden Nijkerk Eemland Wonen) is een samenwerkingsverband met Woningstichting Leusden en Eemland Wonen. In 2021 heeft deze treasurycommissie naar behoren gefunctioneerd. De liquiditeitsprognoses en de standen van de geldmiddelen zijn vier keer met de commissieleden besproken. We hebben de overige leden van het LNB-samenwerkingsverband geadviseerd bij het aantrekken van nieuwe leningen. Op hun beurt hebben zij ons geadviseerd bij het aantrekken van leningen.

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

Februari 2020 is het Treasurystatuut herijkt en in 2017 is het reglement Financieel beleid en beheer vastgesteld.

Ultimo 2021 heeft WSN geen derivaten meer. De embedded derivat is door de bank omgezet in een vast rentende lening. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 14 financiële instrumenten en risico beheersing.

Risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersing en controlesystemen. Daaronder vallen beleidsvorming, processen, taken, beïnvloeding van gedrag en andere organisatieaspecten die het mogelijk maken risico's te beheersen. Zo proberen wij potentieel wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wet- en regelgeving te voorkomen of vroegtijdig te signaleren. We hebben al langere tijd een controller in dienst. Deze functie hebben wij ingericht volgens de Woningwet. Dat betekent dat onze interne controller rechtstreeks onder het bestuur valt en de bevoegdheid heeft om contact op te nemen met de RvC. De controller stelt jaarlijks een auditplan op, zodat vastligt welke controles we uitvoeren. De controller stemt dit auditplan jaarlijks af met het management, de auditcommissie en de RvC.

Risicoframework ontwikkeling in 2021

Bij het inventariseren van risico's met het MT worden deze geoormerkt met een categorie. In een periodieke managementrapportage wordt per categorie het bruto- netto risico getoond, afgezet tegen de risicobereidheid. De rapportage geeft inzicht of er in bepaalde categorieën een beweging optreedt in de mate van risico, en of er in bepaalde categorieën zich meer risico's laten identificeren. Een bruto risico kan met maatregelen die WSN neemt verkleind worden tot een netto risico. Als het netto risico groter is dan de risicobereidheid, stelt de organisatie zichzelf de vraag of het nog meer maatregelen kan en wil nemen. In de rapportage wordt hiernaast ook de top 10 aan risico's gerapporteerd. In de audits is de classificatie van bevindingen uitgebreid met de optie 'verbeteropties'. De reden hiervoor is dat in de praktijk herhaaldelijk bleek dat een proces in de basis goed en conform afspraak verliep, en tegelijk er nog groeipotentieel zat in het proces.

Audits in 2021

In 2021 zijn alle 17 audits uit het auditplan 2021 uitgevoerd, waarbij de laatste drie begin 2022 in het MT zijn vastgesteld. Tevens is er 12 keer/maandelijks een controle uitgevoerd op wijzigingen in de autorisaties binnen het ERP pakket Empire en idem 12 keer/maandelijks binnen het DMS pakket ShareworX. Uit alle gehouden audits blijkt dat de procesbeheersing over het algemeen (voldoende) op orde is. Aandachtspunten die tijdens de audits worden gesignaleerd, hebben een beperkt risico. Er zijn geen majeure afwijkingen geconstateerd. De belangrijkste aandachtspunten zijn: de volledige juistheid van dossiers bij de woningtoewijzing; het opstellen van een fiscale visie, fiscaal beleid en een fiscaal statuut; het opstellen van een planning & control kalender; en op sommige onderdelen herijken van de te monitoren KPI's. De planning is dat deze aanbevelingen uiterlijk in het vierde kwartaal van 2022 zijn opgevolgd.

In kader van transparantie en om lessen te trekken, worden alle auditrapporten integraal in ons managementteam besproken, in aanwezigheid van de controller. Een samenvatting van de voornaamste auditbevindingen en de afgesproken maatregelen worden door de controller opgenomen in een periodieke rapportage aan het managementteam en de RvC.

Rapportage risicomangement

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

Er zijn geen onoverkoombare risico's geïdentificeerd in 2021. Ondanks dat de top tien van risico's behoorlijk stabiel is over de tijd, zijn twee nieuwkomers: ontwikkelaars nemen sociale woningen zelf in exploitatie (nr.2); en agressie van huurders (nr.7). Ontwikkelaars die sociale woningen zelf exploiteren worden als risico gezien, omdat o.a. gevreesd wordt dat: de woningen niet voor onbepaalde tijd

sociaal blijven (z.s.m. uitponden); en er geen investeringen in de leefbaarheid gedaan worden (waar een corporatie dat wel doet samen met een netwerk van partners). Eind 2021 zijn de onderstaande risico's als het meest impactvol geïdentificeerd.

Top 3 risico's	Risico-omschrijving	Beheersmaatregel
1 Tekort aan bouwcapaciteit	De wensportefeuille wordt niet gerealiseerd a.g.v.: materialen slecht beschikbaar; uitgestelde plannings; geen bouw personeel. Bijkomend risico is niet halen van prestatieafspraken.	Zoveel mogelijk vaste ontwikkelaars als partners (met inzet op loyaliteit richting WSN vanuit de relatie).
2 Ontwikkelaars nemen sociale woningen zelf in exploitatie	Ontwikkelaars nemen sociale woningen zelf in exploitatie, zonder duurzame, sociale inspanningen van een corporatie, voor de gehele doelgroep.	Verordeningen opgesteld met gemeente Nijkerk; Regionale inspanningen voor Woondeal; in gesprek blijven met ontwikkelaars.
3 Stijging en taakstelling statushouders	Aankomende jaar verdubbeling in de taakstelling m.a.g. meer woningen beschikbaar stellen.	Minder reguliere toewijzingen. Woonbestemming van enkele complexen heroverwegen en/of bijstellen.

Op het gebied van soft controls heerst er een goede sfeer in de organisatie, met een cultuur waarin goed de ruimte is onderling met elkaar in gesprek te gaan. De organisatie kent een uitdagende tot soms hoge werkdruk, waarvoor het management de vinger aan de pols houdt om dit in balans te blijven houden. In 2021 hebben diverse collega's een inhouse training professioneel adviseren gevolgd. Behalve het overbrengen van de boodschap, kwam ook het stellen van grenzen aan de orde in deze training. Dit draagt ook bij aan het (indirect) kenbaar maken van de werkdruk door collega's. Daarnaast worden de collega's in de organisatie betrokken bij het opstellen van het jaarplan, waarbij zij ook de mogelijkheid hebben aan te geven wat uitvoerbaar is in de tijd. Het management beoordeelt maandelijks de voortgang van het jaarplan, inclusief het capaciteitsvraagstuk. Op deze manier probeert WSN de werkdruk goed te monitoren.

Beoordeling toezichthouders

De Aw en het WSW hebben ons het afgelopen jaar positief beoordeeld. Het borgingsplafond vanuit WSW biedt ons de ruimte om onze plannen te realiseren. Wanneer wij plannen hebben die niet aangegeven zijn in de prognose-informatie voor het WSW, hebben wij de mogelijkheid om het WSW te benaderen voor verruiming van ons borgingsplafond.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van marktwaarde en beleidswaarde

Marktwaarde

De marktwaarde van het bezit van WSN is toegenomen met € 125,1 miljoen (23,2%) van € 540,2 miljoen naar € 665,3 miljoen. Deze € 125,1 miljoen bestaat uit:

- Stijging marktwaarde woningen met € 105,0 miljoen (+21,1%).
- Stijging bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed met € 1,8 miljoen (+4,5%).
- Stijging marktwaarde parkeergelegenheden € 0,1 miljoen (+2,3%).
- Opgeleverde nieuwbouw van € 18,4 miljoen

De significante stijging van de marktwaarde van de woningen is hoofdzakelijk het gevolg van de stijging van de verkoopprijzen. In het handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het boekjaar 2021 zijn de leegwaardestijgingen over 2020-2022 16,3% hoger dan in het handboek voor 2020.

De mutatiegraad bepaalt het aantal woningen dat verkocht kan worden. In het handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het boekjaar 2020 werd er nog van uitgegaan dat de mutatiegraad na 7 jaar terug zou vallen naar 70%. In het handboek voor het boekjaar 2021 blijft de mutatiegraad na 7 jaar constant. Het grotere aantal woningen dat verkocht kan worden, verhoogt de marktwaarde. Daarnaast is de marktwaarde verhoogd door een verlaging van de verhuurderheffing van 0,526% in 2021 naar 0,306% vanaf 2023 en een verlaging van de disconteringsvoet.

De marktwaardestijging van de woningen wordt nog enigszins getemperd door een hogere overdrachtsbelasting, huurverlaging en huurbevrozing in 2021, hogere inflatie en een lagere exit yield voor de berekening van de eindwaarde.

Beleidswaarde

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

1. beschikbaarheid: woningen blijven verhuren in plaats van verkopen
2. betaalbaarheid: huurprijzen betaalbaar houden in plaats van maximaliseren
3. kwaliteit: duurzaam onderhoud in plaats van minimaal onderhoud
4. beheer: sociaal beheer in plaats van minimaal beheer

Zowel de bepaling van de marktwaarde als de beleidswaarde is geen exacte wetenschap. De marktwaarde is de grootste inschatting die het bestuur moet maken voor de jaarrekening. In de jaarrekening 2018 werd de beleidswaarde geïntroduceerd en was er nog sprake van een conceptversie.

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

De totale beleidswaarde van ons vastgoed is gestegen met 16,6% (€ 51,5 miljoen) van € 310,0 miljoen naar € 361,5 miljoen.

	Afslagen absoluut		Afslagen relatief		Mutatie	Mutatie
	2021	2020	2021	2020	absoluut	relatief
Marktwaarde	665,3	540,2	100%	100%	125,1	
Beschikbaarheid	-79,7	-63,8	-12,0%	-11,8%	-15,8	-0,2%
Betaalbaarheid	-215,7	-178,0	-32,4%	-33,0%	-37,6	0,5%
Kwaliteit	-12,9	2,9	-1,9%	0,5%	-15,8	-2,5%
Beheer	4,5	8,8	0,7%	1,6%	-4,3	-1,0%
Beleidswaarde	361,5	310,0	54,3%	57,4%	51,5	-3,1%

Van de marktwaardestijging van € 125,1 miljoen resteert een beleidswaardestijging € 51,5 miljoen. Een hogere beleidswaarde resulteert in een lagere LTV-ratio (loan to value). Een lagere LTV-ratio creëert een grotere investeringscapaciteit voor WSN.

De watervalgrafiek van de beleidswaarde voor 2021 ziet er als volgt uit:



Toelichting bij de grafiek

- De afslag voor beschikbaarheid (woningen blijven verhuren in plaats van verkopen) is in vergelijking met 2020 gegroeid van € 64 miljoen naar € 80 miljoen door stijging van de verkoopprijzen.
- De afslag voor betaalbaarheid (woningen verhuren tegen sociale streefhuren in plaats van maximale markthuren) is in vergelijking met 2020 gegroeid van € 178 miljoen naar € 216 miljoen. De markthuren zijn hard gestegen, omdat die afhankelijk zijn van vraag en aanbod. Tegelijkertijd zijn de werkelijke huren in 2021 bevroren en voor een deel van de voorraad zelfs verlaagd.
- De opslag voor kwaliteit (duurzaam onderhoud in plaats van minimaal onderhoud) is veranderd in een afslag en is in vergelijking met 2020 gegroeid met € 16 miljoen. De ingerekende onderhoudsnorm per woning is harder gestegen (van € 1.503,10 naar € 1.682,81) dan de ingerekende onderhoudsnorm in de marktwaardering.
- De opslag voor beheer (sociaal beheer in plaats van minimaal beheer) is in vergelijking met 2020 met € 4 miljoen gedaald. De ingerekende beheernorm is harder gestegen (van € 682,98 naar € 744,88) dan de ingerekende beheernorm in de marktwaardering.

WSN investeert € 304 miljoen (45,7%) van de marktwaarde in verhuurde staat in sociaal beleid (de groene staaf in de grafiek). In 2020 was dat € 230 miljoen (42,6%). WSN levert daarmee een groeiende meerwaarde aan de maatschappij in vergelijking met commerciële verhuurders.

6. PLANBEWEGINGEN STRATEGISCHE VISIE

We hebben onze planbewegingen vertaald naar concrete doelstellingen per jaar die we hebben vastgelegd in onze jaarplannen. In dit hoofdstuk beschrijven we de voortgang van de ambities uit deze jaarplannen. Daarnaast bespreken we de operationele KPI's die bij elke planbeweging horen.

6.1. AMBITIE 1: 'WE ONTWIKKELEN ONS TOT HYBRIDE DIENSTVERLENER'

Wij ontwikkelen ons tot een hybride dienstverlener, waarbij we onze service optimaliseren en op een toegankelijke manier ontsluiten, voor zowel zelfredzame als niet-zelfredzame bewoners. Deze beweging hebben we in onze jaarplannen vertaald naar de volgende doelstellingen voor 2021:

Activiteit	Score	Realisatie
Doorontwikkeling website	●	Er zijn diverse verbeteringen (laag hangend fruit) doorgevoerd op de website.
Kanaalsturing – vergroten gebruik digitale dienstverlening	●	Het plan van kanaalsturing is afgerond en heeft geresulteerd in diverse actiepunten die geïntegreerd zijn/ worden in onze reguliere dienstverlening (=Roadmap)
Leefbaarheidsthermometer	●	De eerste cijfers zijn gedeeld en acties zijn uitgezet bij 3 complexen
WSN Dichtbij in je Wijk	●	2 x uitgevoerd
Quick wins verbetering dienstverlening		Zijn uitgevoerd
Analyse meetinstrument KWH	●	In Q1 van 2022 wordt een keuze gemaakt over de partij die voor ons de dienstverlening gaat meten

● Gerealiseerd ● Deels gerealiseerd ● Niet gerealiseerd

Huurachterstanden

Wij proberen via klantcontacten zowel persoonlijk als digitaal signalen op te vangen die duiden op problematiek bij onze klanten. Dankzij deze vroegtijdige signalering kunnen we gericht actie ondernemen. Daarom werken wij ook mee aan het project 'Op tijd erbij' in samenwerking met de gemeente Nijkerk, de Alliantie, Vitens, verschillende energiebedrijven en zorgverzekeraars. Het doel van het project is om huurachterstanden bij inwoners van Nijkerk te voorkomen door op tijd hulp te bieden. Daarnaast is onze incassoprocedure strak maar sociaal. Dat geldt ook voor de handelingswijze van onze deurwaarder. Nog maar een paar huurders hebben als gevolg van Covid 19 betalingsproblemen. Met deze huurders is een regeling getroffen. Er is intensief contact met deze huurders en ons netwerk.

Huurachterstand in % van de brutohuur	31-12-2021	31-12-2020
Huidige huurder	0,44%	0,45%
Vertrokken huurder	0,06%	0,05%
Totaal	0,50%	0,50%

Ontruiming

In 2021 heeft er één ontruiming plaatsgevonden. Vier huurders hebben in 2021 een aanzegging voor ontruiming van de woning gehad. Twee huurders hebben voor de ontruiming de huurschuld betaald en één huurder heeft een betalingsregeling met ons getroffen.

Ontruiming	2021	2020
Aangezegd	4	5
Geannuleerd	3	4
Doorgang	1	1

Sociaal beheer

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

Deze samenwerking met de gebiedsteams van de gemeente Nijkerk verloopt goed. Deze samenwerking concentreert zich op huurders bij wie sprake is van multiproblematiek. Hiervoor hebben we ook weer deelgenomen aan verscheidene multidisciplinaire overleggen. We hechten veel belang aan een goede samenwerking met partners omdat we een sterke toename van deze kwetsbare doelgroep zien. Het zal de komende jaren nodig blijven om hierin te investeren – om elkaar te versterken en om onze huurders te ondersteunen. Ook bij concrete gevallen van grote huurachterstand of dreigende ontruiming werken we samen. Bij incidentele gevallen sluiten we ook aanvullende overeenkomsten af met de huurder en zijn of haar begeleider. In 2021 heeft dit tien keer plaatsgevonden.

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

Woonomgeving

Naast individuele meldingen van huurders over overlast, verwaarloosde tuinen, brandgangen en dergelijke heeft Covid19 ook in 2021 onze inzet voor grote acties beperkt. De samenwerking met de Veensche Kas voor het onderhouden van de achterpaden in Nijkerkerveen is ook in 2021 gecontinueerd. Met Stichting Zorgfactor zijn wij een samenwerking aangegaan voor het schoonmaken van ons complex aan de Beatrixstraat. Stichting Zorgfactor ondersteunt mensen in de brede zin van het woord om ervoor te zorgen dat iedereen mee kan doen in het leven. Zij bieden mensen hulp van scholing tot het bieden van een warme maaltijd voor mantelzorgers. In het kader van scholing hebben wij ons complex aangeboden, Met InclusiefGroep werken wij samen voor onze postbezorging en het onderhouden van tuinen van onze leegstaande koopwoningen.

In het najaar konden we, vanwege de versoepelingen van de Coronamaatregelen, de eerder geplande Bistro on Tour onder de naam 'WSN dichtbij in je wijk', eindelijk houden. We hebben de buurten Schulpkam en Strijland bezocht. Dit deden we samen met onze partners: gemeente Nijkerk, HON, Sigma en Groei & Bloei. Huurders kwamen af op de bloembollen, koffie en thee en gingen met ons in gesprek over hun buurt en woning. Zo kregen wij informatie over wat er in de wijk en woning speelt. De bijeenkomsten hebben ons veel informatie verschaft en leiden op punten tot concrete acties. Voor 2022 staan er weer twee bistro on tours gepland.

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

Activiteit	Bedrag
Financiële leefbaarheidsbijdrage	€ 30.337
Sociaal beheer leefbaarheidsbijdrage	€158.426

6.2. AMBITIE 2: 'WE BOUWEN VERDER AAN EEN PASSENDE, TOEKOMSTGERICHTE WONINGPORTFOLIO'

Onze tweede beweging heeft betrekking op onze woningportfolio. We vinden het belangrijk om over een toekomstgerichte woningportfolio te beschikken, die optimaal anticipeert op toekomstige ontwikkelingen. Anders kijken naar woningbehoeften, durven innoveren met nieuwe woonconcepten en een zorgvuldige borging van de woonkwaliteit hebben daarbij onze focus. Deze beweging hebben we in onze jaarplannen vertaald naar de volgende doelstellingen voor 2021:

Activiteit	Score	Realisatie
Plan verduurzaming per decennium tot 2050 (waarvan tot 2030 concreet)	●	Niet gereed, wordt in 2022 opgepakt.
Opstellen Niet-DAEB strategie	●	In portefeuillestrategie is opgenomen dat WSN meer woningen in het middenhuur-segment zal ontwikkelen.
Opstellen strategie Veluwepoort	●	Oriënterende gesprekken met MT en RvC zijn geweest. Procesplan vastgesteld en eindproduct zal na de zomer 2022 kunnen worden geïmplementeerd.
Planontwikkeling St. Jozef	●	Vastgoedontwikkelingsproject loopt volgens plan. Eind 2021 hebben alle 12 beoogde partijen die gebruik zullen gaan maken van complex, de intentieovereenkomst getekend. Deze belangrijke basis zal in 2022 zijn vervolg vinden in de afronding van het haalbaarheidsonderzoek.
Planontwikkeling Beatrixhof	●	Project loopt volgens plan en planfase zal in 2022 kunnen worden afgerond zodat de (ver)bouwvoorbereidingsfase kan worden gestart.
Onderzoek woningen arbeidsmigranten (Wonen bij Jaap)	●	Onderzoek iom de Gemeente Nijkerk loopt nog.
Opstellen portefeuillestrategie (SVB)	●	Portefeuillestrategie is in 2021 opgesteld.
Ontwikkeling asset management	●	Een onderzoek naar de rol van asset management binnen WSN is afgerond. Voor de implementatie van bij WSN passende structuur zal meer tijd worden genomen.

● Gerealiseerd ● Deels gerealiseerd ● Niet gerealiseerd

Portefeuillestrategie

Ons huidige woningbezit is als volgt verdeeld:

Eenheden in exploitatie	Aantal DAEB	Aantal niet-DAEB	Aantal Veluwepoort	Totaal
Woonruimte	3.226	223	7	3.456
Bedrijfsruimte	1	8	7	16
Maatschappelijk vastgoed	2	0	1	3
Intramuraal zorgvastgoed	233	0	0	233
Parkeergelegenheid	1	147	92	240
Eenheden in exploitatie	3.463	378	107	3.948

Gezien de actuele ontwikkelingen heeft WSN besloten om in 2021 haar strategisch voorraadbeleid, ook wel portefeuillestrategie genoemd, te vernieuwen. De vernieuwde woonvisie 2020+ van de gemeente Nijkerk, het nieuwe onderliggende woonwensenonderzoek en nieuwe thema's zoals nieuwe woonvormen vragen om een hernieuwde portefeuillestrategie. Door het opstellen van een hernieuwde portefeuillestrategie heeft WSN haar woningportefeuille zo goed mogelijk aangesloten op de wensen van huidige en toekomstige huurders. De realisatie van de wensportefeuille in 2031 zal gemonitord worden via een aantal vastgestelde (meetbare) sturingsindicatoren. Dit traject is uitgevoerd in samenwerking met onder andere de HON en RvC.

Technische staat

We hebben kwaliteit, veiligheid en klantgerichtheid hoog in het vaandel staan. Daarom besteden we veel aandacht aan het kwaliteitsniveau en het onderhoud van onze woningen. De gemiddelde kwaliteit van ons woningbezit is goed, bijna het volledige bezit heeft een conditiescore van 1 of 2 op een schaal van 1 t/m 6. Dat komt mede door alle inspanningen op het gebied van onderhoud en verbetering. Vrijwel ons gehele bezit is voorzien van spouwisolatie en isolerende beglazing.

Om de veiligheid van onze woningen te waarborgen, voeren we bij mutaties een veiligheidsinspectie uit en waar nodig verbeteren we de woning. We voeren op verzoek van bewoners ook individuele geriefverbeteringen uit, waardoor de kwaliteit van de woning beter aansluit bij de behoefte. Deze geriefverbeteringen berekenen we door in de huurprijs.

Bij nieuwbouw streven we ernaar om in overleg met de aannemer energieneutraal te bouwen. Daarnaast bouwen we voor zover mogelijk volgens de eisen van Woonkeur. Dit keurmerk waarborgt de gebruiksvriendelijkheid, toegankelijkheid en toekomstwaarde van onze woningen. Met deze kwaliteitseisen komen we het best tegemoet aan de veranderende woningvraag.

Nieuwbouw

In 2021 hebben we de volgende nieuwbouwprojecten opgeleverd:

Nieuwbouw 2021 (opgeleverd)	Aantal woningen	Type woning
De Stegen (vd Mheen)	14	appartementen
De Stegen (vd Mheen)	12	rugaanrugwoningen
Nijkerkerveen Centrumplan	20	appartementen
Het Erf Hoevelaken	36	rugaanrugwoningen
Spoorkamp II	37	opstapwoningen
Totaal 2021	119	

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in aanbouw:

Nieuwbouw in aanbouw	Aantal woningen	Type woning
Spoorkamp II	12	opstapwoningen
De Stegen fase 1(De Bunte)	11	levensloopwoningen
De Stegen fase 2(De Bunte)	18	rugaanrugwoningen
De Stegen fase 2(De Bunte)	11	rijwoningen
De Hofstee Smink	12	bebowoningen
Totaal	64	

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in ontwikkeling:

Nieuwbouw in ontwikkeling	Aantal woningen	Type woning
De Goede woning Nijkerkerveen	29	levensloop
Spaanse leger deel 1a	19	appartementen
Spaanse leger deel 1b	15	kleine appartementen
Spaanse leger deel 2a	28	appartementen
Spaanse leger deel 2b	26	Bebo woningen
Kerkplein	32	levensloop appartementen
Bronswerk	27	zorgappartementen
Bronswerk	55	kleine appartementen
Oude Barnevelseweg	53	appartementen
St. Jozef (herontwikkeling)	100	(zorg)appartementen en overig
Totaal	384	

Herontwikkeling

De plannen voor de herontwikkeling van Huize Sint Jozef zijn in 2021 een stap verder gebracht. Na een jaar met bijeenkomsten, digitaal en live, onder bezielende leiding van Bos en Mol, is er in december 2021 met 13 partijen een intentieovereenkomst getekend. In 2022 wordt het plan samen verder uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp en wordt er gestart met aanpassen van het bestemmingplan.

De Beatrixhof heeft meegelopen met Sint Jozef. In 2022 zullen de plannen van de Beatrixhof, los van Sint Jozef, verder worden uitgewerkt. De zorgpartijen die hier bij betrokken zijn, zullen in de ontwikkeling worden meegenomen worden.

Verkoop

Met de verkoop van woningen dienen we verschillende doelen. We vinden het belangrijk om wijken te versterken: door huurwoningen te verkopen, spreiden we doelgroepen en dat draagt bij aan een betere wijk. Daarnaast hebben we middelen nodig om onze woningvoorraad uit te breiden, te vernieuwen en beter te laten aansluiten bij de (toekomstige) vraag. Met de gemeente Nijkerk hebben we prestatieafspraken gemaakt voor het aantal te verkopen woningen in relatie tot nieuwbouwwitbreiding en het bouwen van een passende voorraad woningen.

In onderstaande tabel worden de verkopen voor 2021 weergegeven.

Verkoop	Verkocht in 2021	Teruggekocht in 2021
DAEB-woningen	34	2
<i>Verkocht regulier</i>	31	
<i>Verkocht vanuit project directe bemiddeling bij verkoop</i>	3	
Niet-DAEB-woningen	2	3
Koopgarantwoningen doorverkocht (DAEB/ N-DAEB)	9	
Koopgarant afgekocht (DAEB/ N-DAEB)	3	3
Garages/ parkeerplaatsen	7	
Totaal	55	8

In 2021 zijn er negen koopgarantwoningen teruggekocht. Hiervan zijn er acht weer doorverkocht, waarvan drie middels afkoop aan de zittende eigenaar. Eén teruggekochte koopgarantwoning is weer in verhuur genomen. Daarnaast hebben we 17 woningen welke op de nominatie stonden om te worden verkocht teruggenomen in de verhuur. Dit om aan de begroting te voldoen voor de komende vijf jaar en voldoende woningaanbod in de huur te behouden. Dit is terug te lezen in de prestatieafspraken met de gemeente.

Van de WSN woningen die in 2021 verkocht zijn, waren 84% van de kopers reeds woonachtig in de gemeente Nijkerk. 66% kwam zelfs uit Nijkerk of Nijkerkerveen. 16% van de kopers kwamen dus van buiten de regio. Echter kwamen zij hier allemaal wel oorspronkelijk vandaan en zijn dus nu weer terug verhuisd.

Actief woningzoekenden

We zijn aangesloten bij WoningNet regio Eemvallei. Wij werken daarin samen met corporaties in de gemeenten Amersfoort, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. Deze samenwerking is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De samenwerking met de gemeenten is in een convenant vastgelegd.

De vraag naar een passende woning is groot. Eind 2021 stonden 3.839 woningzoekenden ingeschreven in de gemeente Nijkerk (in de regio Eemland in totaal 53.201). Van deze 3.839 woningzoekenden waren er 1.474 actief, dat wil zeggen dat zij in 2021 minimaal één keer gereageerd hebben.

Actieve woningzoekenden naar omvang huishouden	Aantal 2021	Percentage 2021	Aantal 2020	Percentage 2020
Een persoon	889	60%	733	61%
Twee personen	331	23%	269	22%
Drie of vier personen	207	14%	169	14%
Meer dan vijf personen	47	3%	34	3%
Totaal	1.474	100%	1.205	100%

Huurbeleid

We sturen op huurprijzen, waarbij wij de maximaal redelijke huur van onze sociale woningvoorraad aftoppen op 69% van de maximale huurprijs. Bij mutaties bieden we de woningen aan tegen deze streefhuur van gemiddeld 69%, passend binnen de streefhuurklasse. Ruim 2.100 woningen (65%) bieden we hierbij aan tegen een lagere huur dan 69% van de maximaal redelijke huur, omdat deze worden afgetopt om de woning in de gewenste streefhuurklasse te houden. Van alle woningen in ons bezit heeft 92% een huur die lager of gelijk is aan de tweede aftoppingsgrens van € 678,66. De werkelijk gemiddelde huurprijs als aandeel van maximaal redelijke huur bedraagt bijna 63%.

We hebben in 2021 geen huurverhoging doorgevoerd voor zelfstandige woningen, conform de wet- en regelgeving. In een aantal gevallen hebben we, inkomensafhankelijk, de huur juist verlaagd door een eenmalige huurverlaging door te voeren. Dit conform de wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen welke in 2021 van kracht was.

Huurverhoging	Gereguleerd onzelfstandig	Gereguleerd zelfstandig	Geliberaliseerd zelfstandig	Geliberaliseerd overig
Per 1 juli 2021	0%	0%	0%	0%

Inkomensafhankelijke toewijzing gereguleerde woningen

Onze toewijzing van woningen per doelgroep voldoet aan de wet- en regelgeving. Voor een gedetailleerd overzicht van de toewijzigingen zie bijlage 1.

Passende toewijzingen	Toewijzing 2021	% in 2021	Norm
Huurders met inkomen onder huurtoeslaggrens	237	100%	95%

Toewijzing DAEB-woningen	Toewijzing 2021	% in 2021	Norm
Huurders met inkomen tot € 40.024	277	99,64%	80%
Huurders met inkomen vanaf € 40.024 tot € 44.655	1	0,36%	10%
Huurders met inkomen vanaf € 44.655	0	0%	10%
Totaal DAEB	278	100%	100%
Toewijzing niet-DAEB-woningen	Toewijzing 2021		
Aan huurders met inkomen onder huurtoeslaggrens	0		
Aan huurders met inkomen boven huurtoeslaggrens	17		
Totaal niet-DAEB	17		

Mutatiegraad

In 2021 hebben we in totaal 356 woningen verhuurd, inclusief 105 nieuwbouwwoningen en 40 aangekochte woningen. De mutatiegraad voor 2021 bedraagt 6,76% voor bestaand bezit.

Huurderving

We streven ernaar om woningen aansluitend op een mutatie direct te verhuren. Dat lukt niet altijd: soms staat een woning langer leeg, vanwege onderhoud of bijzondere omstandigheden. In 2021 heeft dit geleid tot de volgende huurderving:

Huurderving	Gereguleerd 2021	Geliberaliseerd 2021
Frictieleegstand	€ 75.350	€ 68.971
Overige leegstand	€ 207.577	€ 46.937
Totaal	€ 282.928	€ 115.908

6.3. AMBITIE 3: 'WE ONTWIKKELEN ONS DOOR ALS BETROKKEN NETWERKER'

Onze derde beweging heeft betrekking op onze rol als netwerker. Veel van onze opgaven rondom klant, markt en maatschappij zijn niet van ons alleen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de ontwikkelingen rondom vergrijzing of kwetsbaren in de samenleving. Ook onze partners hebben hiermee te maken, zoals scholen, welzijnsorganisaties, zorgpartijen, brandweer, politie en de gemeente. In onze visie is een integrale aanpak het meest effectief. Daarom willen wij vaker en meer netwerken met onze partners en op essentiële thema's in ons werkgebied samenwerken. Deze beweging hebben we in de jaarplannen vertaald naar de volgende acties voor 2021:

Activiteit	Score	Realisatie
Lancering huurderspanel	●	In 2021 hebben we ons eerste huurderspanel gehouden. Een tweede is als gevolg van de aanhoudende Covid19 maatregelen niet doorgedaan.
HON	●	Met de HON is ook in 2021 intensief overleg en contact geweest. En hebben we een nieuwe werk/overlegstructuur geïntroduceerd.
Bestuurlijk netwerk	●	De bestuurlijke overleggen zijn ondanks de coronaperiode doorlopend gevoerd. Weliswaar online ipv fysiek.
Ketensamenwerking keukens/badkamers	●	Gerealiseerd
Ketensamenwerking beheer buitenruimtes	●	In verband met beschikbare capaciteit medewerkers en onderliggende overeenkomsten met derden doorgeschoven naar 2022
Beleidsplan schoonmaak	●	In verband met beschikbare capaciteit medewerkers en onderliggende overeenkomsten met derden doorgeschoven naar 2022



Gerealiseerd



Deels gerealiseerd



Niet gerealiseerd

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

Onze vierde beweging heeft betrekking op onze maatschappelijke meerwaarde. Wij vinden het van belang om goed uit te leggen waar onze meerwaarde uit bestaat. Niet alleen om een goede aansluiting te vinden met onze klanten, maar ook om aan iedereen duidelijk te maken wat onze intenties zijn. Hoewel we over een positief imago beschikken, is het beeld dat onze omgeving van ons heeft niet volledig. Dit beeld willen we completeren vanuit een solide en eigentijds merk, zodat onze omgeving in één keer begrijpt waar WSN sterk in is. Deze beweging hebben we in onze jaarplannen vertaald naar de volgende acties voor 2021:

Activiteit	Score	Realisatie
Inzetten social media	●	We hebben diverse berichten geplaatst op social media kanalen. En werken we intern met een social media team van collega's.
Communicatiekalender	●	Ook dit jaar werkten we weer met een communicatiekalender en werd deze met regelmaat besproken en aangevuld.
Free publicity	●	WSN heeft free publicity actiever ingezet door regelmatig berichten te delen via social media. Berichten over bijvoorbeeld nieuwe samenwerkingsvormen, een position paper over de gemeenteraadsverkiezingen en WSN dichtbij in je wijk. In combinatie met persberichten is WSN lokaal en regionaal meer zichtbaar.

● *Gerealiseerd*

● *Deels gerealiseerd*

● *Niet gerealiseerd*

6.5. AMBITIE 5: 'WE NEMEN ALS ANTICIPERENDE ORGANISATIE ONZE OPGAVES BIJ DE KOP'

Onze vijfde beweging heeft betrekking op onze rol als anticiperende organisatie. Onze medewerkers zijn de motor achter onze ambities. Wij vinden het belangrijk dat iedereen binnen WSN goed aangehaakt is bij onze plannen, zodat we als één team geïnspireerd en gelijkgericht activiteiten in gang zetten die elkaar versterken en waardevol zijn. Daarnaast willen we onze kennis en innovatiekracht verstevigen, zodat we goed voorbereid anticiperen op nieuwe richtingen en onverwachte zaken die we tegenkomen. Deze beweging hebben we in onze jaarplannen vertaald naar de volgende acties voor 2021:

Activiteit	Score	Realisatie
Versterken samenwerking en professionaliteit MT	●	De manager Bedrijfsvoering en Vastgoed is in september in dienst getreden. Het MT heeft geïnvesteerd om elkaar beter te leren kennen en professioneel de rollen in te vullen. Daarin is er gesproken over de afbakening rol manager, directeur-bestuurder en rol van opdrachtgever. In 2022 wordt dit verder voortgezet.
Begeleiden seniors bij invullen senioriteit	●	Medewerkers hebben een training Professioneel adviseren gevolgd. En het geleerde kunnen toepassen in hun reguliere werkzaamheden onder meer door het projectmatiger werken.
Implementatie intranet	●	In mei is intranet live gegaan
Werkgeluk en vitaliteit	●	Medewerkers hebben masterclass werkgeluk gevolgd. Twee nieuwe arbeidsvoorwaarden zijn geïntroduceerd: <ul style="list-style-type: none"> • WSN Vitaliteitsplan • WSN regeling tegemoetkoming arbomiddelen thuiswerkplek
ICT bij de tijd houden	●	Projectplan uitgewerkt en goedgekeurd. Selectieproces naar een nieuwe businesspartner zal begin 2022 worden opgestart en implementatie zal vanaf de zomer 2022 worden geëffectueerd.
In gebruik nemen 8 procesdashboards Skarp	●	De 8 procesdashboards van Skarp zijn gevalideerd en geïmplementeerd.
Implementatie RGS rekeningschema	●	Het RGS rekeningschema is in 2021 geïmplementeerd en in gebruik genomen.
Maandafsluiting	●	Het is niet gelukt om de administratie iedere maand volgens een vaste procedure (soft closure) af te sluiten. Dit zal in 2022 alsnog worden opgepakt.
Afronden project Data op Orde/ inrichten gegevenseigenaren	●	Project is in 2021 afgerond en data op orde is geïncorporeerd in het reguliere werk. Gegevenseigenaren zijn benoemd.
Leningmodule Empire operationeel	●	Zal begin 2022, na update Empire van R19 naar R20, technisch kunnen worden afgerond.
60% vd inkomende facturen wordt geautomatiseerd verwerkt	●	Zal begin 2022, na update Empire van R19 naar R20, pas technisch een mogelijkheid beschikbaar komen om doelstelling te kunnen gaan realiseren.
Formalisatie investeringsbeoordeling	●	Deel van de bijbehorende werkzaamheden zijn uitgevoerd. Roling forecast is uitgewerkt en operationeel. Fasedocumenten, investeringskader en statuten zullen in de 1e helft van 2022 zijn bijgewerkt

Herijken inkoopbeleid	●	In verband met beschikbare capaciteit medewerkers doorgeschoven naar 2022
Herijken aanbestedingsbeleid	●	Eind 2021 afgerond



Gerealiseerd



Deels gerealiseerd



Niet gerealiseerd



7. VERKLARING BESTEDING MIDDELEN

Het bestuur van Woningstichting Nijkerk verklaart dat de woningstichting in het boekjaar 2021 geen andere uitgaven heeft verricht dan in het belang van de volkshuisvesting, overeenkomstig artikel 26 van het BTIV.

Nijkerk, 21 juni 2022

V.O. Lujendijk
directeur-bestuurder a.i.



8. JAARREKENING 2021

In het onderdeel jaarrekening zijn de financiële resultaten over 2021 toegelicht.

9. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

9.1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na resultaatbestemming)

Activa

	31-12-2021	31-12-2020
VASTE ACTIVA		
1 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.296.569	1.417.974
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.296.569	1.417.974
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	585.894.671	469.169.705
2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	6.547.171	7.658.345
2.3 Niet-DAEB in exploitatie	79.393.853	71.007.222
2.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	0	0
2.5 Onroerende en roerende zaken VoV	38.567.838	37.981.806
Totaal vastgoedbeleggingen	710.403.534	585.817.078
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	1.236
3.2 Latente belastingvordering OG leningen	0	33.741
3.3 Latente belastingvordering extendible lening	0	1.111.655
3.4 Latente belastingvordering vestialening	901.010	0
3.5 Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel	0	0
Totaal financiële vaste activa	902.246	1.146.632
Totaal vaste activa	712.602.349	588.381.684
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	1.254.117	3.555.879
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	67.031	55.531
5.2 Overige vorderingen	44.055	62.561
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	482.627
5.4 Overlopende activa	275.826	466.942
Totaal vorderingen	386.912	1.067.661
6. LIQUIDE MIDDELEN		
	6.248.380	8.520.612
Totaal vlottende activa	7.889.409	13.144.152
TOTAAL	720.491.758	601.525.836



Passiva

	31-12-2021	31-12-2020
7. EIGEN VERMOGEN		
7.1 Herwaarderingsreserve	423.493.216	319.067.084
7.2 Overige reserves	17.462.555	83.301.238
7.3 Resultaat boekjaar	123.707.321	38.587.449
Totaal eigen vermogen	564.663.093	440.955.771
8. VOORZIENINGEN		
8.1 Voorziening onrendabele top	0	239.685
8.2 Overige voorzieningen	387.156	369.867
8.3 Voorziening latente belastingverplichting	0	0
8.4 Voorziening latent opwaarderingspotentieel	0	0
Totaal voorzieningen	387.156	609.552
9. LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1 Leningen kredietinstellingen	111.316.638	107.197.111
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	35.227.068	35.126.362
9.3 Overige schulden	0	5.795.604
Totaal langlopende schulden	146.543.706	148.119.077
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	5.766.032	8.714.295
10.2 Overige schulden	0	1.266
10.3 Schulden aan leveranciers	863.469	1.008.870
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	554.290	330.784
10.5 Vennootschapsbelasting	358.228	0
10.6 Overlopende passiva	1.355.785	1.786.221
Totaal kortlopende schulden	8.897.803	11.841.436
TOTAAL	720.491.758	601.525.836

9.2. WINST- EN VERLIESREKENING 2021 FUNCTIONEEL MODEL (RJ 645)

	Referentie	2021	2020
Huuropbrengsten	1	25.302.408	24.456.255
Opbrengsten servicecontracten	2	663.108	640.357
Lasten servicecontracten	3	-663.108	-640.357
Overheidsbijdragen	4	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5	-1.245.934	-1.329.935
Lasten onderhoudsactiviteiten	6	-5.719.902	-5.944.719
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7	-4.654.120	-4.745.680
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.682.452	12.435.921
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	13.990.106	12.100.139
Toegerekende organisatiekosten	9	-53.237	-56.962
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9	-7.554.496	-7.089.273
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		6.382.374	4.953.904
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10	-3.110.764	-4.380.758
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10	109.875.982	32.430.364
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10	485.326	837.302
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		107.250.544	28.886.908
Opbrengst overige activiteiten	11	65.934	54.781
Kosten overige activiteiten	11	180.935	-218.327
Netto resultaat overige activiteiten		246.869	-163.546
Overige organisatiekosten	12	-3.800.540	-1.986.953
Leefbaarheid	13	-188.764	-170.042
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	14	4.936.604	-1.676.402
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	15	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16	70.365	115.379
Rentelasten en soortgelijke kosten	17	-1.729.409	-2.288.696
Saldo financiële baten en lasten		3.277.560	-3.849.719
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		126.850.494	40.106.473
Belastingen	18	-3.143.173	-1.519.024
RESULTAAT NA BELASTINGEN		123.707.321	38.587.449



9.3. KASSTROOMOVERZICHT GECONSOLIDEERD 2021

Omschrijving	Geconsolideerd	
	2021	2020
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	25.286.346	24.690.808
Ontvangsten vergoedingen	583.724	97.300
Overheidsontvangsten	311.257	-
Overige bedrijfsontvangsten	45.948	377.408
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	62	-
Saldo ingaande kasstromen	26.227.338	25.165.516
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	3.268.625	3.588.772
Onderhoudsuitgaven	3.293.296	4.739.522
Overige bedrijfsuitgaven	4.641.887	3.206.738
Betaalde interest	1.882.540	2.530.954
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	72.462	-
Verhuurdersheffing	3.114.268	3.383.136
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	20.365	35.546
Vennootschapsbelasting	1.924.075	2.468.495
Saldo uitgaande kasstromen	18.217.518	19.953.163
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.009.820	5.212.353
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	12.698.686	12.201.600
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	1.220
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	12.698.686	12.202.820
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	20.118.157	18.374.905
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-	159.515
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	6.842.566
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.069.431	1.761.486
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	122.142	35.538
Verwerving van materiële vaste activa	21.309.730	27.174.010
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-8.611.044	-14.971.190
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-2.535	4.072
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-2.535	4.072
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.613.579	-14.967.118
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	11.159.830	20.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstroom	11.159.830	20.000.000
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	12.828.310	7.703.379
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	12.828.310	7.703.379
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.668.480	12.296.621
<i>Toename/ afname van geldmiddelen</i>	-2.272.238	2.541.856
Wijziging kortgeld	-	102.017
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.520.611	5.876.737
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.248.372	8.520.611
<i>Mutatie van geldmiddelen</i>	-2.272.239	2.643.873



10. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

10.1. ACTIVITEITEN

Woningstichting Nijkerk (WSN) is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Amersfoort, Noord-Veluwe en Zeewolde en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

10.2. GROEPSVERHOUDINGEN

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

10.3. STELSELWIJZIGINGEN

Vooruitlopend op de toepassing van RJ uiting 2021-14 heeft WSN de voorgestelde wijziging al doorgevoerd. Deze wijziging gaat in op 1 januari 2023. Verder zijn er geen stelselwijzigingen doorgevoerd in 2021.

10.4. SCHATTINGSWIJZIGINGEN

In de jaarrekening 2021 is sprake van de volgende schattingswijziging:

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 11.1.5.

10.5. PRESENTATIEWIJZIGINGEN

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2021 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

10.6. OORDELEN EN SCHATTINGEN

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WSN zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

10.7. CONSOLIDATIE

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van WSN en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend worden niet betrokken in de consolidatie.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden

geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de Groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Woningstichting Nijkerk (100%)

Veluwepoort Holding B.V. (100%)

10.8. VERBONDEN PARTIJEN

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WSN en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

10.9. TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

10.10. GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

WSN heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van WSN zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed en parkeerplaatsen.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in

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

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor verkoop - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verhuurderheffing - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Balans:</u></p> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Uitgaven onderhoud - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed ten dienste van exploitatie - Deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden - Derivaten/novaties <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p>

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten - Resultaat deelnemingen <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renteontvangsten en renteuitgaven - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van WSN op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven

10.11. CONTINUITEIT

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

11. GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA

11.1. GRONDSLAGEN ACTIVA

11.1.1. Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

11.1.2. Vergelijking met voorgaand jaar

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

11.1.3. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Bouwclaims

Dit betreft de verkrijgingsprijs van bouwclaims waarvoor naar verwachting realisatie in de toekomst zal plaatsvinden.

Goodwill

Positieve goodwill voortkomend uit acquisities wordt geactiveerd en lineair afgeschreven gedurende de geschatte economische levensduur.

11.1.4. Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.



Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in zoals beschreven in paragraaf 12.3. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking groot onderhoud

WSN verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

11.1.5. Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in zoals beschreven in paragraaf 12.3.7.3. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

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



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

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

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

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

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 6 december 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van WSN als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan WSN voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

WSN richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). WSN waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14

van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021).

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

WSN past voor het woon- en parkeervastgoed de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Voor het BOG-MOG-ZOG vastgoed wordt de full versie gehanteerd. Het volledige BOG-MOG-ZOG vastgoed is per ultimo 2019 full gewaardeerd. In 2021 heeft de taxateur – Capital Value Taxaties - een markttechnische update uitgevoerd.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Om de basisversie toe te kunnen passen, heeft WSN een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WSN geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.



- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Dit met uitzondering van onzelfstandige woonegelegenheden. De onzelfstandige woonegelegenheden kennen alleen het doorexploiteerscenario. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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

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

WSN heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woonegelegenheden

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	1,9%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%
Looninflatie	2,0%	2,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%
Bouwkostenstijging	4,2%	3,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%
Leegwaardestijging	14,3%	8,2%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten per vhe:						
- EGW	€ 467				(2020: € 458)	
- MGW	€ 459				(2020: € 450)	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0929%				(2020: 0,0958%)	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%				(2020: 0,08%)	
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%				(2020: 0,526%)	
Huurderving (% van de huursom)	1,0%				(2020: 1,0%)	
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,6%				(2020: 6,7%)	
Mutatiekans bij uitponden	6,6%				(2020: 6,7%)	
Mutatieleegstand gereguleerd	0 maanden				(2020: 0 maanden)	
Mutatieleegstand geliberaliseerd	3 maanden				(2020: 3 maanden)	
Verkoopkosten bij uitponden (% leegwaarde)	1,2%				(2020: 1,3%)	
Gemiddelde disconteringsvoet:	6,46%				(2020: 5,96%)	

	2022	2023	2024	2025 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen in 2021 9% van de berekende waarde van de verhuureenheid. Hiervan heeft 8% betrekking op de overdrachtsbelasting.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 7,30	(2020: € 7,00)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 6,00	(2020: € 5,80)
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 12,20	(2020: € 11,80)
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 10,10	(2020: € 9,70)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	(2020: 3,0%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	(2020: 2,0%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2248%	(2020: 0,2160%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2020: 0,12%)
Gemiddelde disconteringsvoet:	5,85%	(2020: 5,96%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,70	(2020: € 9,30)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 12,20	(2020: € 11,80)
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,5%	(2020: 2,5%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0929%	(2020: 0,0958%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	(2020: 0,34%)
Gemiddelde disconteringsvoet:	5,16%	(2020: 5,96%)

Er zijn geen kosten ingerekend voor achterstallig onderhoud. De conditiemetingen van het woningbezit volgens de NEN 2767 normering resulteren niet in conditiescores van 5 of 6. De geïnventariseerde kosten voor de vervanging van asbest zijn verwaarloosbaar klein en zijn derhalve buiten beschouwing gelaten.

Vrijheidsgraden full versie:

WSN heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie t.b.v. BOG-MOG-ZOG heeft WSN de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit, de marktomstandigheden en/of de omgeving waarbinnen WSN opereert.

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing WSN	Bandbreedte WSN
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Conform basisversie	
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisversie	€ 5 - € 210
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	0,44% – 8,25%
Leegwaarde	WOZ-waarde	Conform basisversie	
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisversie	
Disconteringsvoet uitponden/ doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	De disconteringsvoet voor uitponden is conform basisversie. De disconteringsvoet doorexploiteren is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	3,00% - 7,38%
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Conform basisversie	
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Normbedrag per type eenheid (VTW-norm)	
Technische splitsingskosten	Genormeerd bedrag	Conform basisversie	
Erfpacht	Niet van toepassing	Geen	
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Geen	

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur comparatief vastgesteld.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WSN en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de



contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WSN. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. WSN hanteert in haar beleid een streefhuur van 69% van de maximaal redelijke huur voor zelfstandige DAEB woningen en 85% van de maximaal redelijke huur voor zelfstandige niet-DAEB woningen. Deze streefhuur wordt gemaximeerd op de bovengrens van de streefhuurklasse als de streefhuur de streefhuurklasse overstijgt.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren-onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. WSN hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Het planmatig onderhoud per eenheid sluit aan bij het planmatig onderhoud uit de meerjaren-onderhoudsbegroting 2022-2036.
 - b) Het dagelijks onderhoud per eenheid sluit aan bij de werkelijke kosten over 2021 zoals gepresenteerd in de winst- en verliesrekening.
 - c) De kosten geriefsverbeteringen kleiner dan € 10.000, huurdersonderhoud en asbestverwijdering zijn op de kosten voor dagelijks onderhoud in mindering gebracht conform de richtlijnen die gepubliceerd zijn in de Staatscourant op 30 september 2019.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening. WSN hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) De verhuurderheffing maakt geen onderdeel uit van de norm algemeen beheer per eenheid.
 - b) De directe kosten (voornamelijk personeelslasten, huisvestingskosten, afschrijvingen, en algemene kosten) zijn over de verschillende activiteiten in de functionele winst- en verliesrekening verdeeld op basis van de ingeschatte urenverdeling van de medewerkers in loondienst en ingehuurde medewerkers.
 - c) Indirecte kosten zijn niet toegerekend aan de norm algemeen beheer en zijn in de functionele winst- en verliesrekening gepresenteerd onder 'overige organisatiekosten'.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

	2021	2020
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	DAEB 69% Niet-DAEB 85%	DAEB 69% Niet-DAEB 85%
Onderhoudsnorm	€ 1.682,81	€ 1.503,10
Beheerlasten	€ 744,88	€ 682,98
Discontovoet	6,46%	7,00%

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

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

11.1.6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

11.1.7. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;



- Indien de woning een “verhuur-bestemming” krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

11.1.8. Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer WSN geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Andere deelnemingen

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

Woningnet

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

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

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Onder vorderingen op deelnemingen is een marktconforme leningen opgenomen aan Veluwepoort van € 3.333.000,- (2020: € 3.667.000,-). Het betreft vastrentende leningen met een rentepercentage van 7,0% (2020:7,0%). De resterende looptijd van deze vorderingen bedraagt 10 jaar. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

Latente belastingvorderingen

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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde netto rente bedraagt 1,92%. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Overige financiële instrumenten

Embedded derivaten die door de kredietinstellingen zijn besloten in extendible leningen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van de lening, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Te vorderen BWS-subsidies

Vorderingen uit hoofde van het Besluit Woning gebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) worden jaarlijks vermeerderd met de bij toekenning vastgestelde rentevergoedingen en verminderd met de door de budgethouders uitbetaalde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt WSN op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt WSN de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

11.1.9. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de in overeenstemming met paragraaf 12.3 toegerekende rente.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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

Voorraden

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

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

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

11.1.10. Onderhanden projecten

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

11.1.11. Vorderingen

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

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

11.1.12. Effecten (opgenomen onder vlottende activa)

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

11.1.13. Liquide middelen

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



11.2. GRONDSLAGEN PASSIVA

11.2.1. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

11.2.2. Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Overige voorzieningen

Pensioenen

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

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

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van 31 december 2021 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 118,8% (31 december 2020: 103,1%). Het pensioenfonds dient op 31-12-2021 een dekkingsgraad van tenminste 126,8% te hebben. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt er jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen. WSN heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door WSN. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Voorziening deelneming

De voorziening deelneming betreft de negatieve vermogenswaarde van de deelneming. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

Overige voorzieningen

Voor de nog te verwachten kosten in het kader van de individuele loopbaantrajecten vanuit de cao is een voorziening opgenomen. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

- *Individuele loopbaantrajecten:* Voor de nog te verwachten kosten in het kader van de individuele loopbaantrajecten vanuit de cao is een voorziening opgenomen. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

11.2.3. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible-/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 11.1.8.

11.2.4. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

11.2.5. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

WSN had in 2021 nog één embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract. Per 31 december 2021 is deze omgezet naar een fixed lening zonder embedded derivaat. Deze lening is conform de grondslagen van de langlopende schulden verwerkt tegen de geamortiseerde kostprijs. Hierbij is agio gevormd als gevolg van de hogere vaste rente t.o.v. de marktrente.

Embedded derivaten zijn derivaten die onderdeel uitmaken van (besloten zijn in) een contract. Volgens de RJ richtlijn is er sprake van een embedded derivaat als de component uit het contract:

- a. voldoet aan de definitie van een derivaat;
- b. en als contractuele voorwaarden of groep van contractuele voorwaarden is besloten in een basiscontract (bijvoorbeeld lening overeenkomst).

Eerste verwerking

In de situatie van de corporatie betekent dit dat de embedded derivaten die door de kredietinstellingen zijn besloten in extendible leningen gewaardeerd dienen te worden tegen reële waarde. De extendible moet worden gezien als twee afzonderlijke instrumenten: de 'kale' lening en de geschreven swaption. De extendible lening kent een deel van de looptijd waarin de bank het recht heeft om te kiezen voor een vooraf bepaalde vaste rente, of een vervroegde aflossing. Deze keuzemogelijkheid is te vergelijken met een swaption, een optie op een swap. Daarnaast is er in deze lening een premie verdisconteerd die gewaardeerd en geamortiseerd dient te worden.

Vervolgwaardering

De lening wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Het disagio dat is ontstaan bij de afsplitsing van de swaption wordt geamortiseerd over de looptijd van de swaption. De amortisatie wordt gebaseerd op de effectieve rente.

11.2.6. Operational leasing

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

12. GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

12.1. ALGEMEEN

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat WSN naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van WSN. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

12.2. BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning gaat dit jaar dus niet omhoog. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 2,4%.

WSN heeft in 2021 het volgende huurbeleid gehanteerd:

- Geen huurverhoging bij woningen voor alle inkomens
- Zakelijke contracten zijn, conform contract, geïndexeerd
- Eenmalige huurverlaging voor lage inkomens doorgevoerd waarbij de netto huur verlaagd is naar de aftoppingsgrens

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Onder deze post worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

Netto resultaat overige activiteiten

Onder deze post worden de opbrengsten van zendmasten verantwoord en de kosten van bijdragen aan VvE beheer.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

12.3. BEDRIJFSLASTEN

Lastenverantwoording algemeen

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

Afschrijvingen immateriële vaste activa en vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

WSN heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening



worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet afgefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Leefbaarheid

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

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

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra WSN het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar en omvang toegelicht.

12.4. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

12.5. RESULTAAT DEELNEMINGEN

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan WSN wordt toegerekend.

12.6. BELASTINGEN

Vanaf 1 januari 2008 is WSN integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

13. GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Met ingang van verslagjaar 2016 dienen toegelaten instellingen in de jaarrekening het format voor het kasstroomoverzicht te hanteren zoals dit is opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (de dVi). Dit format wordt in de specifieke uitvraag van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW al langer opgevraagd. In dit format wordt de directe methode gehanteerd.

Scheiding DAEB/niet-DAEB

- In de DAEB-tak wordt het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB-tak opgenomen onder *Resultaat uit deelnemingen*. In de eliminatiekolom wordt dit 'resultaat' geëlimineerd tegen het totaal van resultaat na belastingen van de niet-DAEB-tak.
- Rentebaten en -lasten op een eventuele interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.
- Aflossing van de interne lening door de niet-DAEB tak is een aflossing (kasstroom uit financieringsactiviteiten) in de niet-DAEB-tak respectievelijk een ontvangst (kasstroom uit investeringsactiviteiten) in de DAEB-tak ('ontvangsten overig') en wordt geëlimineerd in de eliminatiekolom.

14. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

WSN trekt momenteel enkel fixe leningen aan (aflossing in één keer aan het einde van de looptijd), met vaste rentepercentages tot het einde van de looptijd.

Vanuit het verleden had WSN één lening met een embedded derivaat welke in 2021 is omgezet naar een fixed lening waarbij de embedded derivaat is vervallen. WSN maakt per 31-12-2021 dan ook geen gebruik meer van derivaten. Voor WSN geldt dat zij zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting (als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet). Binnen het treasurybeleid van WSN dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Prijrisico

WSN heeft geen effecten en loopt dan ook geen risico's ten aanzien van de waardering van effecten. WSN beheerst in zijn algemeenheid het marktrisico door spreiding aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen. Daarnaast loopt WSN prijrisico ten aanzien van de waardeontwikkeling van de embedded derivaten voor zover deze waarde negatief is. In 2021 is de enige lening in de portefeuille van WSN welke een embedded derivaat bevat omgezet naar een fixed lening om dit risico te mitigeren.

Valutarisico

WSN is alleen werkzaam in Nederland en doet enkel transacties in euro's, waardoor WSN geen valutarisico loopt.

Renterisico

WSN loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en schulden als gevolg van wijzingen in de marktrente. WSN maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt WSN risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzingen in de rentestanden. WSN maakt geen gebruik van renteswaps om dit renterisico op variabel rentende schulden aan kredietinstellingen af te dekken. Per financieringsbesluit maakt WSN een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Bankschuld	0
Kredietlimiet	2.300.000
Lopende investeringsverplichtingen	3.267.000
Teruggeplaatst bedrag variabele hoofdsomlening	4.000.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2021)	1.820.000

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien WSN zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. WSN heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. WSN voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat WSN minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is WSN doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

Voor haar DAEB financiering kan WSN volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

15. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021



15.1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde per 01-01-2021	2.678.850
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2021	-1.587.912
Beginstand per 01-01-2021	1.090.938
<i>Mutaties 2021</i>	
Investeringen	12.729
Afschrijvingen	-122.244
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2021	2.691.580
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2021	-1.710.156
Eindstand per 31-12-2021	981.423
	Automatisering
Aanschaffingswaarde per 01-01-2021	867.876
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2021	-582.786
Beginstand per 01-01-2021	285.090
<i>Mutaties 2021</i>	
Investeringen	0
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-99.688
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2021	867.876
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2021	-682.474
Eindstand per 31-12-2021	185.402
	Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde per 01-01-2021	122.723
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2021	-84.991
Beginstand per 01-01-2021	37.732
<i>Mutaties 2021</i>	
Investeringen	39.357
Afschrijvingen	-12.301
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2021	162.080
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2021	-97.292
Eindstand per 31-12-2021	64.788
	Wagenpark
Aanschaffingswaarde per 01-01-2021	93.128
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2021	-88.915
Beginstand per 01-01-2021	4.213
<i>Mutaties 2021</i>	
Investeringen	66.574
Afschrijvingen	-5.831
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2021	159.702
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2021	-94.746
Eindstand per 31-12-2021	64.956

	Totaal onroerende en roerende zaken tdv exploitatie
Aanschaffingswaarde per 01-01-2021	3.762.578
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2021	-2.344.604
Beginstand per 01-01-2021	1.417.974
<i>Mutaties 2021</i>	
Investerings	118.660
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-240.064
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2021	3.881.238
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2021	-2.584.668
Eindstand per 31-12-2021	1.296.569

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en fiscale afschrijvingstermijnen gehanteerd.

- Grond geen afschrijvingen
- Kantoorpand lineair 25 jaar
- Groot onderhoud lineair 20 jaar
- Automatisering lineair 10 jaar
- Inventaris lineair 10 jaar
- Wagenpark lineair 7 jaar

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van het eigen pand bedraagt € 0,8 miljoen.

15.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

2.1 en 2.3 Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2021

	2.1 DAEB	2.3 niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde per 01-01-2021	207.108.723	54.756.814	261.865.537
Cumulatieve waardeveranderingen per 01-01-2021	262.060.982	16.250.408	278.311.390
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01-2021	469.169.705	71.007.222	540.176.927
Investerings			
Nieuwbouw	21.700.281	0	21.700.281
Terugkoop	0	249.105	249.105
Samenvoeging	0	0	0
Overige investeringen	225.055	0	225.055
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0	0
Desinvesteringen			
Sloop	0	0	0
Definitief verkocht	-547.963	-331.530	-879.493
Naar verkoopvoorraad	-283.343	-3.900	-287.243
Samenvoeging	0	0	0
Overige desinvesteringen	0	0	0
Herwaardering	101.041.648	8.814.213	109.855.862
Desinvesteringen herwaardering	-1.340.375	-148.931	-1.489.306
Naar verkoopvoorraad waardevermindering	-957.535	-9.339	-966.874
Waardeverminderingen	-3.295.789	0	-3.295.789
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Herclassificaties aanschafwaarde	35.747	-35.747	0
Herclassificaties marktwaarde	147.240	-147.240	0
Totaal mutaties	116.724.966	8.386.631	125.111.597
Cumulatieve aanschafwaarde per 31-12-2021	228.238.500	54.634.742	282.873.242
Cumulatieve waardeveranderingen per 31-12-2021	357.656.171	24.759.111	382.415.282
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2021	585.894.671	79.393.853	665.288.524
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2021	295.511.368	65.982.068	361.493.436

Waardeontwikkeling

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

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2021	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	6,44%	+1%	-75.304.797	-12,10%
		-1%	+41.524.727	+6,67%
Gemiddelde markthuur	€ 901,10	+1%	+169.585	+0,03%
		-1%	-214.722	-0,03%
Mutatiegraad	6,57%	+1%	+28.641.593	+4,60%
		-1%	-12.154.834	-1,95%
Leegwaarde	€ 935.908.811	+1%	+4.400.896	+0,71%
		-1%	-4.394.900	-0,71%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 361 miljoen. Van deze beleidswaarde heeft € 18 miljoen betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	Relatief effect
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -54.454.184 lager	-17,11%
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	€ 18.746.673 hoger	+5,89%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- hoger	€ -10.796.413 lager	-3,39%
Lasten beheer per jaar	€ 100,- hoger	€ -10.693.451 lager	-3,36%

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2021	585.894.642	79.393.843
1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-72.612.508	-7.045.189
2. Betaalbaarheid (huren)	-207.689.293	-7.998.197
3. Kwaliteit (onderhoud)	-13.522.732	574.425
4. Beheer (beheerkosten)	3.441.263	1.057.187
Subtotaal	-290.383.270	-13.411.774
Beleidswaarde per 31 december 2021	295.511.368	65.982.068

2.2 en 2.4 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2021

	2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	2.4 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling
Cumulatieve investeringen per 01-01-2021	12.212.562	0
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01-2021	-4.793.221	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01-2021	239.685	0
Beginstand per 01-01-2021	7.658.345	0
Mutaties 2021		
Investeringen/geriefsverbeteringen	20.643.086	0
Mutaties onrendabele top	-3.582.971	0
Desinvesteringen	0	0
Herclassificaties	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	-18.404.492	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	472.207	0
Voorziening onrendabele investeringen	-239.685	0
Cumulatieve investeringen per 31-12-2021	14.451.156	0
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12-2021	-7.903.985	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12-2021	0	0
Eindstand per 31-12-2021	6.547.171	0

WOZ-waarde

De totale WOZ bedraagt € 816,7 miljoen (2020: € 741,6 miljoen). Peildatum van de WOZ-waarde 2021 is 1 januari 2020.

Verkoopprogramma eind 2021

Ultimo 2020 zijn in totaal 574 huurwoningen aangewezen voor definitieve verkoop. Ultimo 2021 zijn daarvan nog 560 huurwoningen in exploitatie. Daarnaast zijn er ultimo 2021 ook 64 parkeergelegenheden aangewezen voor de verkoop. Gemiddeld wordt verwacht om tot 2030 zo'n 35 woningen per jaar te verkopen. De verwachte opbrengst van deze verkopen bedraagt circa € 38,4 miljoen.

Koopgarant

Ultimo 2021 zijn er 170 woningen verkocht als koopgarant. Bij terugkoop van deze woningen worden deze niet opnieuw als koopgarant verkocht. Er worden circa 100 woningen definitief verkocht, de overige woningen worden primair teruggekocht om in de verhuur te nemen voor de sociale huur of het middensegment.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
2.5 Onroerende en roerende zaken VoV		
Historische kostprijs	15.431.526	16.223.496
Herwaardering	<u>22.550.280</u>	<u>19.884.743</u>
Beginstand	37.981.806	36.108.239
Waardeverandering bestaande contracten	2.556.785	3.389.998
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	-329.460	82.916
Af: Terug in verhuur	-245.205	-445.349
Af: Definitief verkocht	-1.396.088	-594.173
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	0	-559.825
Bij: Nieuwe contracten	<u>0</u>	<u>0</u>
Historische kostprijs	13.460.774	15.431.526
Herwaardering	<u>25.107.065</u>	<u>22.550.280</u>
Eindstand	<u>38.567.838</u>	<u>37.981.806</u>

15.3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2021	31-12-2020
3.1 Andere deelnemingen		
<i>Deelname WoningNet</i>	1.236	1.236
	<u>1.236</u>	<u>1.236</u>
3.2 Latente belastingvordering OG leningen		
Beginsaldo	33.741	30.069
Mutatie	-33.741	3.672
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>33.741</u>
Betreft een latentie over het waardeverschil leningen o/g.		
3.3 Latente belastingvordering extendible lening		
Beginsaldo	1.111.655	626.788
Mutatie	-1.111.655	484.867
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>1.111.655</u>
	beginbalans	
3.4 Latente belastingvordering Vestialening		
Beginsaldo	0	0
Mutatie	901.010	0
Eindsaldo	<u>901.010</u>	<u>0</u>
3.5 Latente belastingvordering afschrijvingspotentieel		
Beginsaldo	0	0
Mutatie	0	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>

15.4. VLOTTENDE ACTIVA

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Beginsaldo	3.555.879	4.102.745
Afboeking als gevolg van daadwerkelijke verkopen	-3.543.538	-4.090.404
Afboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-12.342	0
Opboeking vanuit onroerende zaken in exploitatie	1.254.117	2.983.713
Opboeking vanuit onroerende en roerende zaken VoV	0	559.825
Eindsaldo	<u>1.254.117</u>	<u>3.555.879</u>

5. VORDERINGEN

5.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	127.345	135.531
Voorziening dubieuze debiteuren	-60.315	-80.000
Totaal	<u>67.031</u>	<u>55.531</u>

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

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

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

Voorziening per 1 januari	80.000	60.000
- ontvangen posten	315	14.204
- afgeboekte posten	0	-19.952
Bij: toevoeging	-20.000	25.748
Voorziening per 31 december	<u>60.315</u>	<u>80.000</u>

5.2 Overige vorderingen

Overige debiteuren	44.055	62.561
Totaal	<u>44.055</u>	<u>62.561</u>

5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Beginstand	482.629	21.696
Betaalde vennootschapsbelasting 2018	0	-720.635
Betaalde vennootschapsbelasting 2019	-678.360	329.746
Betaalde vennootschapsbelasting 2020	0	2.687.745
Berekende vennootschapsbelasting 2020	0	-1.835.925
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		0
Betaalde vennootschapsbelasting 2021	2.736.290	0
Definitief berekende vennootschapsbelasting 2021	-2.296.755	0
Overboeking naar kortlopende schulden	-243.804	
Totaal	<u>0</u>	<u>482.627</u>

5.4 Overlopende activa

Te verrekenen servicekosten	76.442	3.041
Subsidie energieprojecten	86.100	349.177
Diversen	113.284	114.724
Totaal	<u>275.826</u>	<u>466.942</u>

6. LIQUIDE MIDDELEN

Direct opvraagbaar:

Rabobank - rekening courant*

Rabobank - spaarrekening

Totaal

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

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserve **

Herwaarderingsreserve 1-1 MvA

Mutatie door herwaardering

Realisatie verkoop

Herwaarderingsreserve 31-12 MvA

Herwaarderingsreserve 1-1 VoV

Mutatie door herwaardering

Realisatie verkoop

Herwaarderingsreserve 31-12 VoV

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

7.2 Overige reserves

Beginsaldo

Mutatie door herwaardering MvA

Realisatie verkoop MvA

Mutatie door herwaardering VoV

Realisatie verkoop VoV

Jaarresultaat vorig jaar

Eindsaldo

7.3 Resultaat boekjaar

Jaarresultaat

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Rabobank - rekening courant*	6.248.177	8.520.401
Rabobank - spaarrekening	203	211
Totaal	<u>6.248.380</u>	<u>8.520.612</u>
Herwaarderingsreserve 1-1 MvA	296.516.795	263.747.238
Mutatie door herwaardering	106.250.885	34.384.388
Realisatie verkoop	-3.229.641	-1.614.820
Herwaarderingsreserve 31-12 MvA	<u>399.538.039</u>	<u>296.516.804</u>
Herwaarderingsreserve 1-1 VoV	22.550.280	19.884.744
Mutatie door herwaardering	2.556.785	3.389.997
Realisatie verkoop	-1.151.888	-724.461
Herwaarderingsreserve 31-12 VoV	<u>23.955.177</u>	<u>22.550.280</u>
Beginsaldo	83.301.248	84.247.314
Mutatie door herwaardering MvA	-106.250.885	-34.384.388
Realisatie verkoop MvA	3.229.641	1.614.820
Mutatie door herwaardering VoV	-2.556.785	-3.389.997
Realisatie verkoop VoV	1.151.888	724.461
Jaarresultaat vorig jaar	<u>38.587.449</u>	<u>34.489.028</u>
Eindsaldo	<u>17.462.555</u>	<u>83.301.248</u>
Jaarresultaat	123.707.321	38.587.449

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 123.707.321 toe te voegen aan de overige reserves.

15.5. VOORZIENINGEN

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening onrendabele top

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Beginsaldo	239.685	1.916.514
Dotatie	3.582.971	239.685
Onttrekking	-3.822.656	-1.916.514
Eindsaldo	0	239.685

Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2021 is korter dan 1 jaar.

8.2 Overige voorzieningen

Voorziening individueel loopbaanbudget

Beginsaldo	78.559	78.485
Dotatie	17.590	17.227
Onttrekking	-301	-17.153
Eindsaldo	95.848	78.559

Voorziening onderhoud

Beginsaldo	291.308	264.486
Dotatie	0	26.822
Onttrekking	0	0
Eindsaldo	291.308	291.308

8.3 Voorziening latente belastingverplichting

Latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening

Beginsaldo	0	0
Inhaal dotatie/onttrekking 2015	0	0
Dotatie/onttrekking 2016	0	0
Dotatie/onttrekking 2017	0	0
Eindsaldo	0	0

Voorzieningen latente geamortiseerde lening

Beginsaldo	0	0
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	0
Eindsaldo	0	0

8.4 Voorziening latent opwaarderingspotentieel

Voorzieningen latente opwaarderingspotentieel

Beginsaldo	0	0
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	0
Eindsaldo	0	0

15.6. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
9.1 Leningen kredietinstellingen		
Het verloop van de leningen was als volgt:		
Beginsaldo	107.197.111	95.810.222
Aflossingsverplichting lopend jaar	714.295	703.365
Aflossingsverplichting lopend jaar ineens	8.000.000	7.000.000
Amortisatie extendible lening € 5.000.000,-	105.246	101.198
Nieuwe leningen	11.159.830	20.000.000
Agio - Vestia lening	1.761.498	
Agio - Omzetting derivaat naar vaste lening	859.000	0
Aflossingen/Terugstortingen	-12.714.310	-7.703.379
Aflossingsverplichting komend jaar	-766.032	-714.295
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	-5.000.000	-8.000.000
Eindsaldo	<u>111.316.638</u>	<u>107.197.111</u>
 <u>Waarvan:</u>		
Leningen met een restant looptijd > 5 jaar	83.364.561	78.183.037

Agio

Per 31 december 2021 is agio (1.761K; restant looptijd 40 jaar) gevormd als gevolg van de vesta leningruil enerzijds en anderzijds het omzetten van de embedded derivaat naar een vaste lening (859K; restant looptijd 34 jaar).

Aflossingsverplichtingen

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Rentevoet en aflossingsstelsel

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2021 uitstaande leningen bedraagt 1,35% (2020: 1,92%)

De gemiddelde looptijd van de per 31 december 2021 uitstaande leningen bedraagt 12,0 jaar (2020: 11,0)

De aflossingstermijnen bedragen voor:

leningen kredietinstellingen	
annuïtair	30/51 jaar
fixe	7/50 jaar

Zekerheden

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

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2021 € 124,9 miljoen (per 31 december 2020 €131,0 miljoen).

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend jaar	766.032	714.295
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	5.000.000	8.000.000
Totaal	5.766.032	8.714.295

10.2 Overige schulden

	0	1.266
--	---	-------

10.3 Schulden aan leveranciers

	863.469	1.008.870
--	---------	-----------

10.4 Belastingen en premies sociale verzekering

Omzetbelasting	423.562	165.440
Loonheffing	39.294	63.889
Sociale lasten	57.515	30.275
Pensioenpremies	33.918	71.180
Totaal	554.290	330.784

10.5 Vennootschapbelasting

Beginstand	0	0
Overboeking van overlopende activa	-243.804	0
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	602.032	0
Totaal	358.228	0

10.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen o/g	821.872	1.143.408
Huurders vooruitontvangen huur	248.820	242.729
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	-	-55.932
Controle jaarrekening en VPB aangifte	-	58.593
Waarborgsommen	29.984	32.519
Overuren/verlofuren tegoed	84.253	126.460
Nagekomen kosten inzake vorig jaar	-	218.445
Diversen	170.855	19.999
Totaal	1.355.785	1.786.221

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

15.7. NIET UIT BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

NIET UIT DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Aangegane verplichtingen		
Voor het realiseren van nieuwbouw:		
De Stegen De Bunte Deel 2	576.468	0
49 Opstapwoningen	54.822	0
De Stegen Van de Mheen	0	478.057
De Stegen De Bunte	91.365	2.038.353
Nijkerkerveen Centrum	19.548	790.041
Het Erf Woonpark Hoevelaken	0	6.414.664
De Hofstee Smink 12 won	36.000	
Nijkerkerveen Filippoterrein	1.678.650	0
Torenstraat (Kerkplein)	46.907	0
St Joseph 9 herstructurering)	23.296	0
Aangegane verplichtingen inzake onderhoud	0	0

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

Herstelplan pensioenfonds SPW

Woningstichting Nijkerk heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. Woningstichting Nijkerk dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkinggraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2021 niet. Derhalve is ultimo 2021 geen voorziening gevormd.

Ultimo 2021 bedroeg de afgeronde dekkinggraad van SPW 111,8% (2020: 105,9%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevens-risico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw Obligo

2.971.000

4.446.951

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSN opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,041% en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 2.971.000 per 31 december 2021.

Fiscale eenheid vennootschapsbelasting

Met ingang van 30 januari 2008 is Woningstichting Nijkerk integraal belastingplichtig. Woningstichting Nijkerk is hoofd van de fiscale eenheid waar Veluwepoort Holding B.V. een onderdeel van uit maken. Hierdoor is de stichting mede aansprakelijk voor de belastingschulden binnen de fiscale eenheid.

15.8. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum.

16. TOELICHTING GECONSOLIDEERDE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2021

	2021	2020
1. Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto huur		
Woningen en woongebouwen	24.310.978	23.326.878
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	1.390.520	1.383.007
	<u>25.701.498</u>	<u>24.709.886</u>
Af: huurderving		
Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)	-403.947	-206.096
Wegens oninbaarheid	20.148	-27.094
Bijdrage huurgewenning	-15.291	-20.441
	<u>-399.090</u>	<u>-253.631</u>
	<u>25.302.408</u>	<u>24.456.255</u>
De verandering van de huuropbrengst ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk te verklaren door:		
De algemene huurverhoging per 1 juli	54.000	400.000
Harmonisatie huur bij mutatie	67.000	23.000
Het in exploitatie komen van nieuwbouw	304.000	315.000
Effect heel jaar verhuur nieuwbouw 2020 in 2021	300.000	
Aankoop vastgoed	326.000	0
Mutaties door verkoop	-126.000	-215.000
Leegstand	-138.000	-58.000
Terugkopen in de verhuur	59.000	11.000
De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:		
	2021	2020
Gemeente Nijkerk	25.178.543	24.355.026
Gemeente Zeewolde	123.865	101.229
De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:		
	2021	2020
Woningen	22.289.366	21.540.207
Bedrijfsonroerend goed	1.103.506	1.053.203
Maatschappelijk vastgoed	93.728	92.392
Intramuraal zorgvastgoed	1.623.250	1.605.081
Parkeergelegenheid	181.001	156.209
Overig	11.557	9.163
	<u>25.302.408</u>	<u>24.456.255</u>
2. Opbrengsten servicecontracten		
Te ontvangen servicecontracten		
Inzake leveringen en diensten	733.318	716.705
Af: te verrekenen met huurders	-46.239	-55.932
Subtotaal	687.079	660.773
Af: servicecontracten derving		
Wegens leegstand en oninbaar	-23.971	-20.416
	<u>663.108</u>	<u>640.357</u>
3. Lasten servicecontracten	<u>-663.108</u>	<u>-640.357</u>
4. Overheidsbijdragen	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Adm. vergoeding servicekosten	24.701	15.127
Beheeractiviteiten	-43.125	-8.202
Overige directe exploitatielasten	0	-58.070
Toegerekende organisatiekosten	-1.227.510	-1.278.790
	<u>-1.245.934</u>	<u>-1.329.935</u>



	2021	2020
6. Lasten onderhoudsactiviteiten		
<i>Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:</i>		
Reparatieonderhoud	-1.185.530	-463.075
Mutatieonderhoud	-130.976	-59.182
Contractonderhoud	-751.715	-659.960
Overig onderhoud	-317.170	-106.003
Dotatie voorziening onderhoud	0	-26.822
Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten	-1.275.965	-1.220.861
	<u>-3.661.355</u>	<u>-2.535.902</u>
<i>Planmatig onderhoud</i>		
Planmatig onderhoud	-2.058.547	-3.408.817
Strategische verbeteringen	0	0
	<u>-5.719.902</u>	<u>-5.944.719</u>
7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	-1.286.215	-1.205.123
Verzekeringen	-140.501	-122.537
Verhuurderheffing	-3.114.268	-3.383.136
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-113.136	-34.884
	<u>-4.654.120</u>	<u>-4.745.680</u>
8. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.095.307	12.500.970
Af: kosten verkoop	-105.200	-400.831
Toegerekende organisatiekosten	-53.237	-56.962
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	13.936.869	12.043.177
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.554.496	-7.089.273
	<u>6.382.374</u>	<u>4.953.904</u>

	2021	2020
10. Waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Afwaardering grondposities	0	-160.860
Onrendabele top nieuwbouwprojecten:		
Dotaties	-3.582.971	-4.860.726
Terugname	472.207	640.828
	<u>-3.110.764</u>	<u>-4.219.898</u>
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	109.875.982	32.430.364
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</i>		
Vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde	2.556.785	3.389.997
Waardeverandering verplichting VoV	-2.071.459	-2.552.695
	<u>485.326</u>	<u>837.302</u>
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</i>	0	0
11. Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	65.934	54.781
Kosten overige activiteiten	180.935	-218.327
	<u>246.869</u>	<u>-163.545</u>
12. Overige organisatiekosten		
Saneringssteun	0	0
Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)	-1.167	-20.362
Overige directe organisatiekosten	-1.802.020	-26.233
Kosten RvC	-72.808	-84.647
Kosten externe controle	-105.990	-59.075
Toegerekende organisatiekosten	-1.818.555	-1.796.636
	<u>-3.800.540</u>	<u>-1.986.953</u>
Honorarium accountant:		
- onderzoek van de jaarrekening	-67.208	-41.997
- andere controleopdrachten	0	0
- adviesdiensten op fiscaal terrein	-38.782	-17.079
- andere niet-controlediensten	0	0
	<u>-105.991</u>	<u>-59.076</u>

	2021	2020
13. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdragen	-30.337	-11.206
Toegerekende organisatiekosten	-158.426	-158.836
	<u>-188.764</u>	<u>-170.042</u>
14. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen		
Waardeverandering embedded derivaat	4.936.604	-1.676.402
15. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	<u>0</u>	<u>0</u>
16. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente tijdens de bouw	47.350	69.963
Rente op uitgezette middelen	0	0
Opbrengsten op overige vorderingen	23.015	45.416
	<u>70.365</u>	<u>115.379</u>
17. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-1.556.773	-2.106.606
Borgstellingsvergoeding WSW	-29.513	-19.433
Amortisatie extendible lening	-105.246	-101.198
Kosten betalingsverkeer	-37.877	-61.459
	<u>-1.729.409</u>	<u>-2.288.696</u>
18. Belastingen		
Commercieel resultaat voor VPB	126.850.494	40.106.473
Bij:	901.010	2.636.682
Fiscale correctie mutatie embedded derivaat	0	1.676.402
Fiscaal afschrijvingen t.d.v. exploitatie	0	20.173
Fiscaal verbetering in plaats van onderhoud	0	0
Fiscaal geen voorziening onderhoud	0	26.822
Fiscaal correctie waardeverandering MVA	0	0
Fiscaal correctie extendible lening	0	101.198
Fiscaal hoger verkoopresultaat vastgoed in exploitatie	0	620.287
Fiscale opwaardering naar hogere WOZ-waarden	0	191.800
Agio vestialening	901.010	
Af:	-112.441.364	-29.727.843
Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie	-28.642	-280.931
Fiscaal geen voorziening loopbaanontwikkeling	0	-74
Fiscaal vrijval leningen o/g	-8.842	-8.842
Fiscaal correctie waardeverandering MVA	-107.151.330	-28.886.907
Fiscaal verlies op grondruil	0	-217.196
Fiscaal verwerking heffingsvermindering in mva io	-620.000	-120.000
Fiscaal lager te activeren rente op mva io	-3.748	-28.378
Fiscaal toerekening algemene kosten op mva io	0	-185.515
Fiscaal lager verkoopresultaat vastgoed in exploitatie	-441.961	0
Fiscaal lagere onderhoudskosten	-3.423	0
Fiscaal vrijval embedded derivaat/opboeking agio lening	-4.183.418	0
Extracomptabele correcties	-5.998.122	-5.623.614
Bij: beperkt aftrekbare kosten	11.409	12.006
Bij: niet aftrekbare saneringsbijdrage	0	0
Bij: ATAD-renteaftrekbeperving	0	0
Af: Dotatie HIR	-5.993.650	-5.631.262
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15.881	-4.358
Belastbaar bedrag	<u>9.312.018</u>	<u>7.391.698</u>
Te verrekenen verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Belastbare winst	<u>9.312.018</u>	<u>7.391.698</u>
Verschuldigde belasting	<u>2.296.755</u>	<u>1.835.925</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Mutatie belastinglatenties:

OG leningen	33.741	-3.672
Verrekenbaar verlies	0	0
Extendible lening	1.111.655	-484.867
Verkoop	0	0
Afschrijvingspotentieel	0	0
Onderhoudsvoorziening	0	0
Opwaarderingspotentieel	0	0
Vestialening	-901.010	0
Totaal mutatie belastinglatenties	244.386	-488.539

Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren

602.032

171.639

Totaal correctie voorgaande jaren

602.032

171.639

Saldo belastinglast

3.143.173

1.519.024

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0,5%	0,4%
Mutaties latenties	0,2%	-1,2%
Niet gewaardeerde verschillen	-23,3%	-20,5%
Effectief belastingtarief	2,5%	3,8%

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lonen en salarissen	-2.054.506	-1.880.313
Inhuur derden	-647.661	-1.121.142
Sociale lasten	-295.671	-295.294
Pensioenlasten	-247.858	-316.294
Totaal	-3.245.696	-3.613.043

Gedurende 2021 had WSN gemiddeld 32,16 fte in dienst. In 2020 was dit gemiddeld 32,06 fte

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-240.064	-230.360
Huisvestingskosten	-109.167	-93.943
Overige personeelsgerelateerde kosten	-150.194	-157.036
Algemene kosten	-903.343	-770.184
Totaal	-1.402.769	-1.251.524

Toegerekende organisatiekosten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.227.510	-1.278.790
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.275.965	-1.249.503
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-47.350	-317.269
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-53.237	-56.962
Overige activiteiten	-6.427	-6.571
Overige organisatiekosten	-1.818.555	-1.796.636
Leefbaarheid	-158.426	-158.836
Totaal	-4.587.471	-4.864.567



17. TOELICHTING VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS

17.1. BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

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

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

Het voor WSN toepasselijk bezoldigingsmaximum is in 2021 conform klasse E voor woningcorporaties € 153.000 voor de directeur-bestuurder, € 22.950 voor de voorzitter van de RvC en € 15.300 voor de leden van de RvC.

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

bedragen x € 1	P.J.W. Toonen
Gegevens 2021	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	Directeur- bestuurder 1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	129.420
Beloningen betaalbaar op termijn	18.518
Bezoldiging 2021	147.938
<i>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2021</i>	153.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedragen	N.v.t.
Bezoldiging	
Bedrag overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	123.962
Beloningen betaalbaar op termijn	22.990
Bezoldiging 2020	146.952
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2020</i>	147.000

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post 'Overige vorderingen'. Naast de hierboven vermelde bestuurder zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele Wnt-maximum

hebben ontvangen. Er zijn in 2021 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de Wnt moeten worden vermeld.

Ook de bezoldiging van RvC-leden is gereguleerd door de Wnt. Daarnaast is binnen de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) een beleidsregel afgesproken met een lagere vergoedingsnorm waaraan de leden zich moeten houden. De honorering van de RvC van WSN voldoet aan zowel de Wnt als de beleidsregel van de VTW. De honorering van de RvC is onafhankelijk van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van WSN.

bedragen x € 1	H. Luigjes	R. Krol	A.D. Wajer	T.J.C.M. Broekman
Gegevens 2021				
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging 2021	11.800	11.026	10.638	10.862
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2021</i>	<i>15.300</i>	<i>15.300</i>	<i>15.300</i>	<i>15.300</i>
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging				
Bedrag overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020				
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	4/10 - 31/12	1/6 - 31/12
Bezoldiging 2020	11.300	10.213	9.850	10.062
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2020	<i>14.700</i>	<i>14.700</i>	<i>14.700</i>	<i>14.700</i>

bedragen x € 1	J.A.M. Vreeswijk
Gegevens 2021	
Functiegegevens	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging 2021	17.650
<i>Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum 2021</i>	<i>22.950</i>
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	
Bedrag overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Bezoldiging 2020	16.389
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 2020	<i>22.050</i>

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen. Ook is er geen sprake van overige topfunctionarissen.

18. ENKELVOUDIGE JAARREKENING TI

18.1. ENKELVOUDIGE BALANS TI 31-12-2021

(NA RESULTAATBESTEMMING)

Activa

	31-12-2021	31-12-2020
VASTE ACTIVA		
1 MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.296.570	1.417.975
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.296.570	1.417.975
2 VASTGOEDBELEGGINGEN		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	585.894.671	469.169.705
2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	6.298.029	7.656.834
2.3 Niet-DAEB in exploitatie	61.649.486	53.640.272
2.4 Niet-DAEB in ontwikkeling	0	0
2.5. Onroerende en roerende zaken VoV	38.567.838	37.981.806
Totaal vastgoedbeleggingen	692.410.024	568.448.617
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	1.236	1.236
3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.018.663	13.186.598
3.3 Latente belastingvordering OG leningen	0	33.741
3.4 Latente belastingvordering extendible lening	0	1.111.655
3.5 Latente belastingvordering verkoop	0	0
3.6 Latente belastingvordering vestialening	901.010	0
3.7 Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.	3.000.000	3.333.000
Totaal financiële vaste activa	17.920.909	17.666.230
Totaal vaste activa	711.627.503	587.532.822
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop	1.254.117	3.555.879
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	68.890	55.788
5.2 Vordering op groepsmaatschappij	1.002.233	846.946
5.3 Overige vorderingen	44.055	109.998
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	482.628
5.5 Overlopende activa	258.758	465.391
Totaal vorderingen	1.373.937	1.960.751
6. LIQUIDE MIDDELEN	5.904.226	8.177.513
Totaal vlottende activa	8.532.280	13.694.143
TOTAAL	720.159.783	601.226.965



18.2. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL MODEL 2021

Passiva

	31-12-2021	31-12-2020
7. EIGEN VERMOGEN		
7.1 Herwaarderingsreserve	422.304.485	318.342.070
7.2 Overige reserves	18.651.289	84.026.255
7.3 Resultaat boekjaar	123.707.321	38.587.450
Totaal eigen vermogen	564.663.096	440.955.775
8. VOORZIENINGEN		
8.1 Voorziening onrendabele top	0	239.685
8.2 Voorziening deelneming	0	0
8.3 Overige voorzieningen	95.848	78.559
8.4 Voorziening latente belastingverplichting	0	0
8.5 Voorziening latent opwaarderingspotentieel	0	0
Totaal voorzieningen	95.848	318.244
9. LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1 Leningen kredietinstellingen	111.316.638	107.197.111
9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	35.227.068	35.126.362
9.3 Overige schulden	0	5.795.604
Totaal langlopende schulden	146.543.707	148.119.077
10. KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	5.766.032	8.714.295
10.2 Overige schulden	0	1.266
10.3 Schulden aan leveranciers	796.498	1.003.000
10.4 Belastingen en premies sociale verzekering	569.499	350.234
10.5 Vennootschapsbelasting	358.220	0
10.6 Overlopende passiva	1.366.883	1.765.075
Totaal kortlopende schulden	8.857.132	11.833.870
TOTAAL	720.159.783	601.226.965

18.3. ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT 2021

Omschrijving	Enkelvoudig	
	2021	2020
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	24.069.563	23.506.851
Ontvangsten vergoedingen	579.909	92.154
Overheidsontvangsten	311.257	-
Overige bedrijfsontvangsten	45.800	703.732
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-
Saldo ingaande kasstromen	25.006.529	24.302.737
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	3.268.625	3.588.772
Onderhoudsuitgaven	3.082.166	4.582.444
Overige bedrijfsuitgaven	4.451.003	3.026.494
Betaalde interest	1.613.793	2.200.174
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	72.462	-
Verhuurdersheffing	3.114.268	3.383.136
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	20.365	35.546
Vennootschapsbelasting	1.924.075	2.468.495
Saldo uitgaande kasstromen	17.546.757	19.285.061
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.459.772	5.017.676
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	12.698.686	12.201.600
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond en overig	-	1.220
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	12.698.686	12.202.820
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	19.903.157	18.370.612
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-	159.515
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	6.842.566
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.069.431	1.761.486
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Investerings overig	122.142	35.538
Verwerving van materiële vaste activa	21.094.730	27.169.717
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-8.396.044	-14.966.897
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	334.000	333.000
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-2.535	4.072
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	331.465	337.072
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.064.579	-14.629.825
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	11.159.830	20.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Saldo ingaande kasstroom	11.159.830	20.000.000
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	12.828.310	7.703.379
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	12.828.310	7.703.379
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.668.480	12.296.621
<i>Toename/ afname van geldmiddelen</i>	-2.273.286	2.684.473
Wijziging kortgeld	-	127.161
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.177.513	5.365.879
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.904.226	8.177.513
mutatie van geldmiddelen	-2.273.286	2.811.634

mart Mutatie van geldmiddelen



19. TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS EN WINST- EN VERLIESREKENING

19.1. ALGEMENE TOELICHTING

WSN heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie paragrafen 10.1 tot en met 10.6).

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 11 en 0 met opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 11.1.8 in de geconsolideerde jaarrekening.

Het resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 12.5 in de geconsolideerde jaarrekening.

19.2. TOELICHTING ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

VASTE ACTIVA

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde per 01-01-2021	2.678.850
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2021	-1.587.910
Beginstand per 01-01-2021	1.090.940
<i>Mutaties 2021</i>	
Investerings	12.727
Afschrijvingen	-122.244
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2021	2.691.578
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2021	-1.710.154
Eindstand per 31-12-2021	981.423
	Automatisering
Aanschaffingswaarde per 01-01-2021	867.876
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2021	-582.786
Beginstand per 01-01-2021	285.091
<i>Mutaties 2021</i>	
Investerings	0
Desinvesterings	0
Afschrijvingen	-99.688
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2021	867.876
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2021	-682.474
Eindstand per 31-12-2021	185.402
	Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde per 01-01-2021	122.723
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2021	-84.991
Beginstand per 01-01-2021	37.733
<i>Mutaties 2021</i>	
Investerings	39.357
Afschrijvingen	-12.301
<i>Mutatie agv buitengebruikstelling</i>	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2021	162.080
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2021	-97.292
Eindstand per 31-12-2021	64.788

	Wagenpark
Aanschaffingswaarde per 01-01-2021	93.128
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2021	-88.915
Beginstand per 01-01-2021	4.213
Mutaties 2021	
Investerings	66.574
Afschrijvingen	-5.831
Mutatie agv buitengebruikstelling	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2021	159.702
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2021	-94.746
Eindstand per 31-12-2021	64.956
	Totaal onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie
Aanschaffingswaarde per 01-01-2021	3.762.577
Cumulatieve afschrijvingen per 01-01-2021	-2.344.602
Beginstand per 01-01-2021	1.417.975
Mutaties 2021	
Investerings	118.658
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-240.064
Mutatie agv buitengebruikstelling	
Aanschaffingswaarde	0
Cumulatieve afschrijvingen	0
Aanschaffingswaarde per 31-12-2021	3.881.236
Cumulatieve afschrijvingen per 31-12-2021	-2.584.666
Eindstand per 31-12-2021	1.296.570

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

2.1 en 2.3 Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2021

	2.1 DAEB	2.3 niet-DAEB	Totaal
Cumulatieve aanschafwaarde per 01-01-2021	207.108.723	34.501.258	241.609.982
Cumulatieve waardeveranderingen per 01-01-2021	262.060.982	19.139.014	281.199.995
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01-2021	469.169.705	53.640.272	522.809.977
Investerings			
Nieuwbouw	21.700.281	0	21.700.281
Terugkoop	0	249.105	249.105
Samenvoeging	0	0	0
Overige investeringen	225.055	0	225.055
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0	0
Desinvesteringen			
Sloop	0	0	0
Definitief verkocht	-547.963	-331.530	-879.493
Naar verkoopvoorraad	-283.343	-3.900	-287.243
Samenvoeging	0	0	0
Reguliere desinvesteringen	0	0	0
Herwaardering	101.041.648	8.436.796	109.478.445
Desinvesteringen herwaardering	-1.340.375	-148.931	-1.489.306
Naar verkoopvoorraad waardevermindering	-957.535	-9.339	-966.874
Waardeverminderingen	-3.295.789	0	-3.295.789
Terugneming van waardeverminderingen	0	0	0
Herclassificaties aanschafwaarde	35.747	-35.747	0
Herclassificaties marktwaarde	147.240	-147.240	0
Totaal mutaties	116.724.966	8.009.214	124.734.180
Cumulatieve aanschafwaarde per 31-12-2021	228.238.500	34.379.186	262.617.686
Cumulatieve waardeveranderingen per 31-12-2021	357.656.171	27.270.300	384.926.471
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2021	585.894.671	61.649.486	647.544.157
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2021	295.511.368	48.376.607	343.887.975

2.2 en 2.4 Verloopoverzicht vastgoed in ontwikkeling 2021

		2.2 DAEB vastgoed in ontwikkeling	2.4 Niet-DAEB vast- goed in ontwikkeling
Cumulatieve investeringen per 01-01-2021	1	12.210.370	0
Cumulatieve onrendabele investering per 01-01-2021	2	-4.793.221	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 01-01-2021	3	239.685	0
Beginstand per 01-01-2021		<u>7.656.834</u>	<u>0</u>
Mutaties 2021			
Investeringen/geriefsverbeteringen	1	20.396.300	0
Mutaties onrendabele top	2	-3.582.971	0
Desinvesteringen		0	0
Herclassificaties		0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - investeringen	1	-18.404.492	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	2	472.207	0
Voorziening onrendabele investeringen	3	-239.685	0
Cumulatieve investeringen per 31-12-2021		14.202.178	0
Cumulatieve onrendabele investering per 31-12-2021		-7.903.985	0
Verantwoord onder voorziening onrendabele investering per 31-12-2021		0	0
Eindstand per 31-12-2021		<u>6.298.029</u>	<u>0</u>

2.5 Onroerende en roerende zaken VoV

	31-12-2021	31-12-2020
Historische kostprijs	15.431.526	16.223.496
Herwaardering	22.550.280	19.884.743
Beginstand	37.981.806	36.108.239
Waardeverandering bestaande contracten	2.556.785	3.389.998
Af: Terugkopen of opzeggen kooprecht	-329.460	82.916
Af: Terug in verhuur	-245.205	-445.349
Af: Definitief verkocht	-1.396.088	-594.173
Af: Toegevoegd aan voorraad bestemd voor de verkoop	0	-559.825
Bij: Nieuwe contracten	0	0
Historische kostprijs	13.460.774	15.431.526
Herwaardering	25.107.065	22.550.280
Eindstand	<u>38.567.838</u>	<u>37.981.806</u>

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Andere deelnemingen

Deelname WoningNet

<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
1.236	1.236
<u>1.236</u>	<u>1.236</u>

3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)

<u>14.018.663</u>	<u>13.186.598</u>
-------------------	-------------------

3.3 Latente belastingvordering OG leningen

Beginsaldo

33.741

30.069

Mutatie

-33.741

3.672

Eindsaldo

0

33.741

Betreft een latentie over het waardeverschil leningen o/g.

Het waardeverschil is ultimo 2021 € 159.443,-. De

mutatie voor 2021 bedraagt € 8.725,-. De latentie

bedraagt 25%.

3.4 Latente belastingvordering extendible lening

Beginsaldo

1.111.655

626.788

Mutatie

-1.111.655

484.867

Eindsaldo

0

1.111.655

3.5 Latente belastingvordering verkoop

Beginsaldo

0

0

Mutatie

0

0

Eindsaldo

0

0

3.6 Latente belastingvordering vestialening

Beginsaldo

0

0

Mutatie

901.010

0

Eindsaldo

901.010

0

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

Lening u.g. Veluwepoort Holding B.V.

3.333.000

3.667.000

Af: Kortlopende deel aflossing komen boekjaar

-333.000

-334.000

Eindsaldo

3.000.000

3.333.000

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

4.1 Voorraad bestemd voor de verkoop

Beginsaldo

3.555.879

4.102.745

Afboeking als gevolg van daadwerkelijke verkopen

-3.543.538

-4.090.404

Afboeking naar onroerende zaken in exploitatie

-12.342

Opboeking vanuit onroerende zaken in exploitatie

1.254.117

2.983.713

Opboeking vanuit onroerende en roerende zaken VoV

0

559.825

Eindsaldo

1.254.117

3.555.879



7. EIGEN VERMOGEN

7.1 Herwaarderingsreserve **

Herwaarderingsreserve 1-1 MvA	295.791.790	263.257.023
Mutatie door herwaarderung	105.787.159	34.149.587
Realisatie verkoop	-3.229.641	-1.614.820
Herwaarderingsreserve 31-12 MvA	<u>398.349.308</u>	<u>295.791.790</u>

Herwaarderingsreserve 1-1 VoV	22.550.280	19.884.744
Mutatie door herwaarderung	2.556.785	3.389.997
Realisatie verkoop	-1.151.888	-724.461
Herwaarderingsreserve 31-12 VoV	<u>23.955.177</u>	<u>22.550.280</u>

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

7.2 Overige reserves

Beginsaldo	84.026.255	84.737.530
Mutatie door herwaarderung MvA	-105.787.159	-34.149.587
Realisatie verkoop MvA	3.229.641	1.614.820
Mutatie door herwaarderung VoV	-2.556.785	-3.389.997
Realisatie verkoop VoV	1.151.888	724.461
Jaarresultaat vorig jaar	38.587.450	34.489.028
Eindsaldo	<u>18.651.289</u>	<u>84.026.255</u>

7.3 Resultaat boekjaar

Jaarresultaat	123.707.321	38.587.450
---------------	-------------	------------

8. VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening onrendabele top

Beginsaldo	239.685	1.916.514
Dotaties	3.582.971	239.685
Onttrekkingen	-3.822.656	-1.916.514
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>239.685</u>

Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2021 is korter dan 1 jaar.

8.2 Voorziening deelneming

Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)

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

8.3 Overige voorzieningen

Voorziening individueel loopbaanbudget

Beginsaldo	78.559	78.485
Dotatie	17.591	17.227
Onttrekking	-301	-17.153
Eindsaldo	<u>95.848</u>	<u>78.559</u>

8.4 Voorziening latente belastingverplichting

Latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Beginsaldo	0	0
Inhaal dotatie/ontrekking 2015	0	0
Dotatie/ontrekking 2016	0	0
Dotatie/ontrekking 2017	0	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>

Voorzieningen latente geamortiseerde lening

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

8.5 Voorziening latent opwaarderingspotentieel

Voorzieningen latente opwaarderingspotentieel

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

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de leningen was als volgt:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Beginsaldo	107.197.111	95.810.222
Aflossingsverplichting lopend jaar	714.295	703.365
Aflossingsverplichting lopend jaar ineens	8.000.000	7.000.000
Amortisatie extendible lening € 5.000.000,-	105.246	101.198
Nieuwe leningen	11.159.830	20.000.000
Agio - Vestia lening	1.761.498	
Agio - Omzetting derivaat naar vaste lening	859.000	0
Aflossingen	-12.714.310	-7.703.379
Aflossingsverplichting komend jaar	-766.032	-714.295
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	-5.000.000	-8.000.000
Eindsaldo	<u>111.316.638</u>	<u>107.197.111</u>

Waarvan:

Leningen met een restant looptijd > 5 jaar	83.364.561	78.183.037
--	------------	------------

Aflossingsverplichtingen

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Rentevoet en aflossingsstelsel

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2021 uitstaande leningen bedraagt 1,35% (2020: 1,92%)

De gemiddelde looptijd van de per 31 december 2021 uitstaande leningen bedraagt 12,0 jaar (2020: 11,0)

De aflossingstermijnen bedragen voor:

leningen kredietinstellingen	
annuïtair	30/51 jaar
fixe	7/50 jaar

Zekerheden

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

Marktw waarde

De marktw waarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2021 € 124,9 miljoen (per 31 december 2020 €131,0 miljoen).

9.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarden

	31-12-2021	31-12-2020
Beginstand	35.126.362	33.996.180
Waardeverandering bestaande contracten	1.925.287	2.552.696
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	-1.824.580	-1.422.514
Bij: Nieuwe contracten	0	0
Eindstand	35.227.068	35.126.362

9.3 Overige schulden

Embedded derivaat

Beginstand	0	4.119.202
Mutatie	0	1.676.402
Eindstand	0	5.795.604

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend jaar	766.032	714.295
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	5.000.000	8.000.000
Totaal	5.766.032	8.714.295

10.2 Overige schulden

	0	1.266
--	---	-------

10.3 Schulden aan leveranciers

	796.498	1.003.000
--	---------	-----------

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	438.771	184.890
Loonheffing	39.294	63.889
Sociale lasten	57.515	30.275
Pensioenpremies	33.918	71.180
Totaal	569.499	350.234

10.5 Vennootschapbelasting

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

10.6 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen o/g	821.872	1.143.408
Huurders vooruitontvangen huur	248.820	242.729
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	0	-54.227
Controle jaarrekening en VPB aangifte	0	58.593
Waarborgsommen	27.134	29.669
Overuren/verlofuren tegoed	95.983	126.459
Nagekomen kosten inzake vorig jaar	0	218.444
Diversen	173.074	0
Totaal	1.366.883	1.765.075

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

NIET UIT DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Aangegane verplichtingen		
Voor het realiseren van nieuwbouw:		
De Stegen De Bunte Deel 2	576.468	0
49 Opstapwoningen	54.822	0
De Stegen Van de Mheen	0	478.057
De Stegen De Bunte	91.365	2.038.353
Nijkerkerveen Centrum	19.548	790.041
Het Erf Woonpark Hoevelaken	0	6.414.664
De Hofstee Smink 12 won	36.000	
Nijkerkerveen Filippoterrein	1.678.650	0
Torenstraat (Kerkplein)	46.907	0
St Joseph 9 herstructurering)	23.296	0
Aangegane verplichtingen inzake onderhoud	0	0

Woningstichting Nijkerk heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties. Woningstichting Nijkerk dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2021 niet. Derhalve is ultimo 2021 geen voorziening gevormd.

Ultimo 2021 bedroeg de afgeronde dekkingsgraad van SPW 111,8% (2020: 105,9%). De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Het langlevens-risico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw Obligo

2.971.000

4.446.951

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSN opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,041% en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 2.971.000 per 31 december 2021.

Fiscale eenheid vennootschapsbelasting

Met ingang van 30 januari 2008 is Woningstichting Nijkerk integraal belastingplichtig. Woningstichting Nijkerk is hoofd van de fiscale eenheid waar Veluwepoort Holding B.V. een onderdeel van uit maken. Hierdoor is de stichting mede aansprakelijk voor de belastingschulden binnen de fiscale eenheid.

19.3. TOELICHTING FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Huuropbrengsten		
Te ontvangen netto huur		
Woningen en woongebouwen	24.227.374	23.255.909
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	210.932	209.419
	<u>24.438.306</u>	<u>23.465.328</u>
Af: huurderving		
Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)	-332.429	-144.987
Wegens oninbaarheid	22.142	-27.094
Bijdrage huurgewenning	-15.291	-20.441
	<u>-325.578</u>	<u>-192.522</u>
	<u>24.112.728</u>	<u>23.272.806</u>
De verandering van de huuropbrengst ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk te verklaren door:		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
De algemene huurverhoging per 1 juli	35.000	377.000
Harmonisatie huur bij mutatie	67.000	23.000
Het in exploitatie komen van nieuwbouw	604.000	315.000
Het slopen van woningen	326.000	-
Mutaties door verkoop	-126.000	-215.000
Leegstand	-125.000	-49.000
Terugkopen in de verhuur	59.000	11.000
De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gemeente Nijkerk	23.988.863	23.171.577
Gemeente Zeewolde	123.865	101.229
De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Woningen	22.286.184	21.469.072
Bedrijfsonroerend goed	54.467	51.264
Maatschappelijk vastgoed	34.635	34.258
Intramuraal zorgvastgoed	1.623.250	1.605.081
Parkeergelegenheid	102.573	103.969
Overig	11.556	9.163
	<u>24.112.665</u>	<u>23.272.806</u>
2. Opbrengsten servicecontracten		
Te ontvangen servicecontracten		
Inzake leveringen en diensten	712.116	711.405
Af: te verrekenen met huurders	-46.916	-54.227
Subtotaal	<u>665.200</u>	<u>657.178</u>
Af: servicecontracten derving		
Wegens leegstand en oninbaar	-24.222	-20.416
	<u>640.978</u>	<u>636.762</u>
3. Lasten servicecontracten	<u>-640.979</u>	<u>-636.762</u>
4. Overheidsbijdragen	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Adm. vergoeding servicekosten	24.258	14.803
Beheeractiviteiten	-43.125	-8.202
Overige directe exploitatielasten	0	-58.070
Toegerekende organisatiekosten	-1.227.068	-1.278.790
	<u>-1.245.934</u>	<u>-1.330.259</u>

	2021	2020
6. Lasten onderhoudsactiviteiten		
<i>Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:</i>		
Reparatieonderhoud	-1.145.824	-406.469
Mutatieonderhoud	-129.829	-59.182
Contractonderhoud	-628.705	-588.179
Overig onderhoud	-259.558	-105.780
Toegerekende organisatiekosten onderhoudsactiviteiten	-1.275.965	-1.220.861
	-3.439.881	-2.380.470
<i>Planmatig onderhoud</i>		
Planmatig onderhoud regulier	-2.009.269	-3.407.571
Strategische verbeteringen	0	0
	-5.449.151	-5.788.041
7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	-1.251.542	-1.183.848
Verzekeringen	-128.830	-121.403
Verhuurderheffing	-3.114.268	-3.383.136
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-113.136	-34.484
	-4.607.776	-4.722.871
8. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
	0	0
9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.095.307	12.500.970
Af: kosten verkoop	-105.200	-400.831
Toegerekende organisatie kosten	-53.237	-56.962
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	13.936.869	12.043.178
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.554.496	-7.089.273
	6.382.374	4.953.905

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

Afwaaardering grondpositie

Onrendabele top nieuwbouwprojecten:

Dotaties

Terugname

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde

Waardeverandering verplichting VoV

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop***11. Netto resultaat overige activiteiten**

Opbrengst overige activiteiten

Kosten overige activiteiten

12. Overige organisatiekosten

Saneringssteun

Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties(AW)

Overige directe organisatiekosten

Kosten RvC

Kosten externe controle

Toegerekende organisatiekosten

	2021	2020
Afwaaardering grondpositie	0	-160.860
Onrendabele top nieuwbouwprojecten:		
Dotaties	-3.582.971	-3.582.971
Terugname	472.207	640.828
	-3.110.764	-4.219.898
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	109.498.565	31.568.356
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</i>		
Vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde	2.556.785	3.389.997
Waardeverandering verplichting VoV	-2.071.459	-2.552.695
	485.326	837.302
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</i>	0	0
11. Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	65.934	101.867
Kosten overige activiteiten	145.969	-218.327
	211.903	-116.460
12. Overige organisatiekosten		
Saneringssteun	0	0
Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties(AW)	-1.167	-20.362
Overige directe organisatiekosten	-1.802.020	-26.233
Kosten RvC	-72.808	-84.647
Kosten externe controle	-105.990	-59.075
Toegerekende organisatiekosten	-1.815.591	-1.787.930
	-3.797.577	-1.978.247

	2021	2020
Honorarium accountant:		
- onderzoek van de jaarrekening	-67.208	-41.997
- andere controleopdrachten	0	0
- adviesdiensten op fiscaal terrein	-38.782	-17.079
- andere niet-controlediensten	0	0
	<u>-105.991</u>	<u>-59.076</u>
13. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdragen	-30.337	-11.206
Toegerekende organisatiekosten	-158.426	-158.836
	<u>-188.764</u>	<u>-170.042</u>
14. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen		
Waardeverandering embedded derivaat	4.936.604	-1.676.402
	<u>4.936.604</u>	<u>-1.676.402</u>
15. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
16. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente tijdens de bouw	47.350	69.963
Rente op uitgezette middelen	0	0
Opbrengsten op overige vorderingen	280.015	325.416
	<u>327.365</u>	<u>395.379</u>
17. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-1.556.429	-2.106.606
Borgstellingsvergoeding WSW	0	-19.433
Mutatie embedded derivaat en amortisatie extendible lening	-105.246	-101.198
Kosten betalingsverkeer	-66.049	-60.888
	<u>-1.727.724</u>	<u>-2.288.125</u>
18. Belastingen		
Commercieel resultaat voor VPB	125.862.142	38.576.544
Bij:	901.010	2.636.682
Fiscale correctie mutatie embedded derivaat	0	1.676.402
Fiscaal afschrijvingen t.d.v. exploitatie	0	20.173
Fiscaal verbetering in plaats van onderhoud	0	0
Fiscaal geen voorziening onderhoud	0	26.822
Fiscaal correctie waardeverandering MVA	0	0
Fiscaal correctie extendible lening	0	101.198
Fiscaal hoger verkoopresultaat vastgoed in exploitatie	0	620.287
Fiscale opwaardering naar hogere WOZ-waarden	901.010	191.800

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Af:	-112.163.161	-28.865.835
Fiscaal afschrijvingen activa in exploitatie	-28.642	-280.931
Fiscaal geen voorziening loopbaanontwikkeling	0	-74
Fiscaal vrijval leningen o/g	-8.842	-8.842
Fiscaal correctie waardeverandering MVA	-106.873.127	-28.024.899
Fiscaal verlies op grondruil	0	-217.196
Fiscaal verwerking heffingsvermindering in mva io	-620.000	-120.000
Fiscaal lager te activeren rente op mva io	-3.748	-28.378
Fiscaal toerekening algemene kosten op mva io	0	-185.515
Fiscaal lager verkoopresultaat vastgoed in exploitatie	-441.961	0
Fiscaal lagere onderhoudskosten	-3.423	0
Fiscaal vrijval embedded derivaat/opboeking agio lening	-4.183.418	0
Extracomptabele correcties	-5.998.122	-5.623.614
Bij: beperkt aftrekbare kosten	11.409	12.006
Bij: niet aftrekbare saneringsbijdrage	0	0
Bij: ATAD-renteaftrekbeperking	0	0
Af: Dotatie HIR	-5.993.650	-5.631.262
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15.881	-4.358
Belastbaar bedrag	<u>8.601.869</u>	<u>6.723.777</u>
Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbare winst	<u>8.601.869</u>	<u>6.723.777</u>
Verschuldigde belasting	<u>2.140.467</u>	<u>1.670.944</u>
Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief		
Mutatie belastinglatenties:		
OG leningen	33.741	-3.672
Extendible lening	1.111.655	-484.867
Verkoop	0	0
Afschrijvingspotentieel	0	0
Onderhoudsvoorziening	0	0
Opwaarderingspotentieel	0	0
Geamortiseerde lening	-901.010	0
Totaal mutatie belastinglatenties	<u>244.386</u>	<u>-488.539</u>
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	<u>602.032</u>	<u>171.639</u>
Totaal correctie voorgaande jaren	<u>602.032</u>	<u>171.639</u>
Saldo belastinglast	<u>2.986.885</u>	<u>1.354.044</u>

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

Toepasselijk belastingtarief	25,0%	25,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0,5%	0,4%
Mutaties latenties	0,2%	-1,3%
Niet gewaardeerde verschillen	-23,3%	-20,6%
Effectief belastingtarief	2,4%	3,5%

19.

RESULTAAT DEELNEMINGEN

Resultaat Veluwepoort Holding B.V.

Resultaat deelnemingen

	2021	2020
	832.065	1.364.950
	832.065	1.364.950

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lonen en salarissen	-2.036.915	-1.880.313
Inhuur derden	-647.661	-1.121.142
Sociale lasten	-295.671	-295.294
Pensioenlasten	-247.858	-316.294
Totaal	-3.228.105	-3.613.042

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

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Afschrijvingen op materiële vaste activa	-240.064	-230.360
Huisvestingskosten	-107.633	-91.086
Overige personeelsgerelateerde kosten	-167.785	-157.036
Algemene kosten	-2.543.777	-764.336
Totaal	-3.059.260	-1.242.818

Toegerekende organisatiekosten

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.227.068	-1.278.790
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.275.965	-1.249.503
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-47.350	-317.269
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-53.237	-56.962
Overige activiteiten	-6.427	-6.571
Overige organisatiekosten	-1.815.591	-1.787.931
Leefbaarheid	-158.426	-158.836
Totaal	-4.584.065	-4.855.860



20. SCHEIDING DAEB/NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2021

20.1. GESCEIDEN BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb 2021	Daeb 2020
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	585.894.671	469.169.705
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.021.160	18.920.581
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.298.029	7.656.834
Totaal van vastgoedbeleggingen	611.213.860	495.747.120
III Materiele Vaste Activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.296.570	1.417.974
	1.296.570	1.417.974
IV Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	80.345.782	68.607.175
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
3. Andere deelnemingen	-	-
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	901.010	1.145.396
6. Leningen u/g	7.535.000	8.872.000
7. Overige effecten	-	-
8. Overige vorderingen	-	-
Totaal van financiële vaste activa	88.781.792	78.624.571
Som der vaste activa	701.292.222	575.789.665
VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	416.517	3.131.926
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
3. Overige voorraden	-	-
Totaal voorraden	416.517	3.131.926
II Onderhanden projecten	-	-
III Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	68.890	49.936
2. Overheid	-	-
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	155.287	-
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	432.653
7. Overige vorderingen	44.055	109.998
8. Overlopende activa	247.605	454.240
Totaal van vorderingen	515.837	1.046.827
IV Effecten	-	-
V Liquide middelen	-728.337	3.104.082
	-728.337	3.104.082
Totaal van vlottende activa	204.017	7.282.835
Totaal van activa	701.496.239	583.072.500



PASSIVA (voor resultaatverdeling)

	Daeb 2021	Daeb 2020
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserves	422.304.485	318.342.070
2. Wettelijke en statutaire reserves	-	-
3. Overige reserves	18.651.289	84.026.255
4. Resultaat van het boekjaar	123.707.321	38.587.449
Totaal van eigen vermogen	564.663.095	440.955.774
D. EGALISATIEREKENING	-	-
E. VOORZIENINGEN		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-	239.685
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
3. Overige voorzieningen	95.848	78.559
Totaal van voorzieningen	95.848	318.244
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	111.253.102	107.133.575
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
4. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.079.221	17.283.225
6. Overige schulden	-	5.795.604
Totaal van langlopende schulden	128.332.323	130.212.404
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	5.766.032	8.714.295
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	670.961	877.463
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekering	872.728	295.209
7. Schulden ter zake van pensioenen	-	-
8. Overige schulden	-	1.266
9. Overlopende passiva	1.095.251	1.697.845
Totaal van kortlopende schulden	8.404.972	11.586.078
Totaal van Passiva	701.496.239	583.072.500

20.2. GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING DAEB 2021

WINST- EN VERLIESREKENING

	Daeb 2021	Daeb 2020
Huuropbrengsten	21.803.893	20.884.604
Opbrengsten servicecontracten	639.553	635.808
Lasten servicecontracten	-639.554	-635.808
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-925.683	-1.057.388
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.232.193	-5.485.930
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.288.722	-4.415.629
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	11.357.295	9.925.657
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.928.635	9.519.311
Toegerekende organisatiekosten	-46.397	-9.950
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.992.329	-5.322.072
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.889.910	4.187.288
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.110.764	-4.219.898
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	101.061.769	27.954.127
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	242.663	541.547
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.193.669	24.275.776
Opbrengst overige activiteiten	64.414	74.493
Kosten overige activiteiten	180.935	-218.327
Netto resultaat overige activiteiten	245.349	-143.834
Overige organisatiekosten	-3.671.348	-1.940.958
Kosten omtrent leefbaarheid	-187.279	-169.017
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	4.936.604	-1.837.262
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	638.365	875.987
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.727.724	-2.383.578
Saldo financiële baten en lasten	3.847.245	-3.344.853
Totaal van resultaat voor belastingen	114.674.838	32.790.058
Belastingen	-2.706.125	-1.218.640
Resultaat uit deelnemingen	11.738.607	7.016.031
Totaal van resultaat na belastingen	123.707.320	38.587.449

20.3. GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT DAEB 2021

Omschrijving	DAEB	DAEB
	2021	2020
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	21.787.710	20.899.747
Ontvangsten vergoedingen	564.093	99.055
Overheidsontvangsten	311.257	-
Overige bedrijfsontvangsten	44.244	350.156
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	577.000	664.000
Saldo ingaande kasstromen	23.284.304	22.012.958
Erfpacht		-
Betalingen aan werknemers	3.039.822	3.320.728
Onderhoudsuitgaven	3.029.567	4.263.494
Overige bedrijfsuitgaven	4.195.927	2.842.019
Betaalde interest	1.743.040	2.148.627
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	72.374	-
Verhuurdersheffing	2.881.791	3.282.006
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	18.028	34.521
Vennootschapsbelasting	1.983.419	2.284.122
Saldo uitgaande kasstromen	16.963.969	18.175.517
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.320.335	3.837.441
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	10.576.333	9.855.664
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		0
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden		0
Verkoopontvangsten grond en overig		1.220
(Des)Investeringsontvangsten overig		0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	10.576.333	9.856.884
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	19.798.420	18.370.612
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden		159.011
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden		-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden		6.842.566
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	302.609	553.878
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden		-
Investerings overig	113.592	32.539
Verwerving van materiële vaste activa	20.214.621	25.958.606
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-9.638.287	-16.101.722
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	1.337.000	1.337.000
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-182.987	-
Uitgaven overig		4072
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	1.154.013	1.341.072
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.484.274	-14.760.650
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen	11.159.830	20.000.000
Nieuwe ongeborgde leningen		-
Saldo ingaande kasstroom	11.159.830	20.000.000
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen	12.828.310	7.703.379
Aflossing ongeborgde leningen		-
Saldo uitgaande kasstroom	12.828.310	7.703.379
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.668.480	12.296.621
Toename/ afname van geldmiddelen	-3.832.419	1.373.412
<i>Wijziging kortgeld</i>		123.210
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.104.082	1.607.460
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-728.337	3.104.082
Mutatatie van geldmiddelen	-3.832.419	1.496.622



20.4. GESCHIEDEN BALANS NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Niet-Daeb 2021	Niet-Daeb 2020
VASTE ACTIVA		
I Immateriële vaste activa		
1. Bouwclaims	-	-
2. Goodwill	-	-
3. Overige immateriële vaste activa	-	-
Totaal van immateriële vaste activa	-	-
II Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	61.649.486	53.640.272
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.546.678	19.061.225
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	81.196.164	72.701.497
III Materiele Vaste Activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
	-	-
IV Financiële vaste activa		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.018.663	13.186.598
2. Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
3. Andere deelnemingen	1.236	1.236
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-
6. Leningen u/g	3.000.000	3.333.000
7. Overige effecten	-	-
8. Overige vorderingen	-	-
Totaal van financiële vaste activa	17.019.899	16.520.834
Som der vaste activa	98.216.062	89.222.331
VLOTTENDE ACTIVA		
I Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	837.600	423.953
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
3. Overige voorraden	-	-
Totaal voorraden	837.600	423.953
II Onderhanden projecten		
	-	-
	-	-
III Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	-	5.852
2. Overheid	-	-
3. Vorderingen op groepsmaatschappijen	846.946	846.946
4. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Latente belastingvordering(en)	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	49.974
7. Overige vorderingen	-	-
8. Overlopende activa	11.153	11.153
Totaal van vorderingen	858.099	913.925
IV Effecten		
	-	-
	-	-
V Liquide middelen		
	6.632.563	5.073.431
	6.632.563	5.073.431
Totaal van vlottende activa	8.328.262	6.411.309
Totaal van activa	106.544.325	95.633.640

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Niet-Daeb 2021	Niet-Daeb 2020
C. EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserves	34.149.546	26.323.043
2. Wettelijke en statutaire reserves	-	-
3. Overige reserves	34.457.629	35.268.101
4. Resultaat van het boekjaar	11.738.607	7.016.031
Totaal van eigen vermogen	80.345.782	68.607.175
D. EGALISATIEREKENING	-	-
E. VOORZIENINGEN		
1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
2. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
3. Overige voorzieningen	-	-
Totaal van voorzieningen	-	-
F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	63.536	63.536
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	7.535.000	8.872.000
4. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
5. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.147.847	17.843.137
6. Overige schulden	-	-
Totaal van langlopende schulden	25.746.383	26.778.673
G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan overheid	-	-
2. Schulden aan kredietinstellingen	-	-
3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	125.537	125.537
4. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
5. Schulden aan participanten en aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
6. Belastingen en premies sociale verzekering	54.991	55.025
7. Schulden ter zake van pensioenen	-	-
8. Overige schulden	-	-
9. Overlopende passiva	271.632	67.230
Totaal van kortlopende schulden	452.160	247.792
Totaal van Passiva	106.544.325	95.633.640

20.5. GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING NIET-DAEB 2021

WINST- EN VERLIESREKENING

	Niet-Daeb 2021	Niet-Daeb 2020
Huuropbrengsten	2.308.836	2.388.203
Opbrengsten servicecontracten	1.425	955
Lasten servicecontracten	-1.425	-955
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-320.251	-272.870
Lasten onderhoudsactiviteiten	-216.958	-302.111
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-319.054	-307.242
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	1.452.572	1.505.979
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.061.471	2.580.829
Toegerekende organisatiekosten	-6.840	-47.011
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.562.167	-1.767.201
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.492.464	766.617
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.436.796	3.614.229
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	242.663	295.755
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.679.459	3.909.984
Opbrengst overige activiteiten	1.521	27.374
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	1.521	27.374
Overige organisatiekosten	-126.229	-37.289
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.485	-1.025
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	257.000	283.392
Rentelasten en soortgelijke kosten	-568.000	-668.547
Saldo financiële baten en lasten	-311.000	-385.155
Totaal van resultaat voor belastingen	11.187.303	5.786.485
Belastingen	-280.760	-135.404
Resultaat uit deelnemingen	832.065	1.364.950
Totaal van resultaat na belastingen	11.738.607	7.016.031



20.6. GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB 2021

Omschrijving	N-DAEB	N-DAEB
	2021	2020
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	2.281.853	2.607.105
Ontvangsten vergoedingen	15.816	-6.901
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	1.556	26.576
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	257.000	280.000
Saldo ingaande kasstromen	2.556.225	2.906.780
Erfpacht		-
Betalingen aan werknemers	228.804	268.044
Onderhoudsuitgaven	52.599	318.950
Overige bedrijfsuitgaven	255.076	184.475
Betaalde interest	704.753	668.547
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	88	-
Verhuurdersheffing	232.477	101.130
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.336	1.025
Vennootschapsbelasting	-59.344	184.373
Saldo uitgaande kasstromen	1.416.788	1.726.544
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.139.437	1.180.236
Investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.122.352	2.345.936
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode		-
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop, woon- en niet-woongelegenheden		-
Verkoopontvangsten grond en overig		-
(Des)Investeringsontvangsten overig		-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.122.352	2.345.936
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	104.737	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden		504
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden		-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden		-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	766.822	1.207.608
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden		-
Investerings overig	8.550	2.999
Verwerving van materiële vaste activa	880.109	1.211.111
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	1.242.243	1.134.825
<i>Financiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Ontvangsten verbindingen	516.987	333.000
Ontvangsten overig		-
Uitgaven verbindingen		-
Uitgaven overig	-2.535	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	514.452	333.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.756.695	1.467.825
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaande kasstroom</i>		
Nieuwe te borgen leningen		-
Nieuwe ongeborgde leningen		-
Saldo ingaande kasstroom	-	-
<i>Uitgaande kasstroom</i>		
Aflossing geborgde leningen		-
Aflossing ongeborgde leningen	1.337.000	1.337.000
Saldo uitgaande kasstroom	1.337.000	1.337.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.337.000	-1.337.000
<i>Toename/ afname van geldmiddelen</i>	1.559.132	1.311.061
Wijziging kortgeld		3.951
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.073.431	3.758.419
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.632.563	5.073.431
<i>Mutatie van geldmiddelen</i>	1.559.132	1.315.011



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Nijkerk

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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.

Q-Concepts Accountancy B.V.

IBAN NL48RABO0154565199
KVK 17277491
BTW NL8221.10.866.B04

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat stichting Woningstichting Nijkerk een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het verslag van het bestuur (hoofdstuk 1);
- het verslag van de raad van commissarissen (hoofdstuk 2);
- het volkshuisvestelijk verslag (hoofdstuk 3 tot en met 7);
- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

's-Hertogenbosch, 29 juni 2022
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. B.W.T. Daris RA

BIJLAGEN

Bijlage 1: Inkomensafhankelijke toewijzing gereguleerde woningen

De volgende tabellen tonen de toewijzingen van WSN per doelgroep:

Toewijzingen eenpersoonshuishoudens	≤ kwaliteits- kortingsgrens	> kwaliteits- kortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	41	82	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	3	7	2
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	1	23	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	2	1
Totaal	45	114	3

Toewijzingen tweepersoonshuishoudens	≤ kwaliteits- kortingsgrens	> kwaliteits- kortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	5	43	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	1	1	3
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	12	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	1	3	0
Totaal	7	59	3

Toewijzingen drie- en meerpersoonshuishoudens	≤ kwaliteits- kortingsgrens	> kwaliteits- kortingsgrens en ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	36	0
< pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	2	2
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen ≤ inkomensgrens Wht	0	0	0
≥ pensioengerechtigde leeftijd, inkomen > inkomensgrens Wht	0	0	0
Totaal	0	38	2

Bijlage 2: Besluitenregister RvC

Nr.	Datum	Omschrijving van het genomen besluit
01	16-02	De RvC stelt het Toetsingskader 2021 vast met inachtneming van enkele opmerkingen.
02	16-02	De RvC gaat akkoord met faseverslag MT notitie 2115 Voorbereiding De Stegen 2 De Bunte goed en daarmee met de bouw van 11 eengezinswoningen en 18 stuks rug-aan-rug woningen, de huurprijzen, stichtingskosten, het rendement en de opdrachtverstrekking volgens standaard turnkey overeenkomst.
03	16-02	De RvC gaat akkoord met RvC notitie 2013 Aanpassing bezoldiging DB en RvC en daarmee met de aanpassing bezoldiging RvC en DB zoals voorgeschreven door de Wet Normering Topinkomens per 1 januari 2021 en volgens het voorgestelde bezoldigingskader.
04	06-04	De RvC gaat akkoord met ondertekening en indiening van de 'Verklaring deelname leningruil Vestia' (bijlage bij de brief van Aedes van 4 maart) bij Aedes.
05	18-05	De RvC gaat akkoord met MT notitie 2127 Verkenningfase Spaanse Leger en daarmee met het nader onderzoeken van het project voor 92 appartementen/woningen en het beschikbaar stellen van een budget van € 5.000,- voor het haalbaarheidsonderzoek.
06	18-05	De RvC gaat akkoord met MT notitie 2145 Faseverslag Haalbaarheidsonderzoek en Voorlopig Ontwerp Spaanse Leger fase 1 en daarmee met het bouwprogramma van 23 2-kamerappartementen en 11 3-kamerappartementen, de huurprijzen, het verwachte rendement, de voorgestelde werkwijze in dit project en een budget van € 5.000,- voor de verdere ontwikkeling ervan.
07a	18-05	De RvC gaat akkoord met MT notitie 2137 Voorbereiding Opstapwoningen Spoorakamp II en daarmee met het bouwprogramma van 25 gestapelde studio's en 24 2-kamer tiny houses, de huurprijzen, de stichtingskosten, het verwachte rendement en de opdrachtverstrekking voor uitvoering volgens standaard turnkey overeenkomst.
07b	18-05	RvC stemt in met MT en RvC-notitie 2146 Voorgenomen wijzigingen Woningwet en aanpassing statuten, en daarmee met het advies om de statuten vooralsnog ongewijzigd te laten
08	24-06	De RvC stelt het jaarverslag 2020 vast. De jaarrekening wordt vastgesteld onder voorbehoud van het verstrekken van de goedkeurende verklaring van de accountant op 25 juni 2021. (OV: deze goedkeurende verklaring is verkregen.)
09	24-06	RvC verleent de heer Toonen décharge over het jaar 2020.
10	24-06	De RvC keurt MT en RvC notitie 2168 Besluitvormingsnotitie Strategisch Programma WSW goed en daarmee (samengevat) het aangaan van de addenda voor alle bestaande geborgde leningsovereenkomsten met de financiers, achtereenvolgers en het WSW, het aantrekken van de obligolening ter hoogte van €

Nr.	Datum	Omschrijving van het genomen besluit
		3.000.000 met een nog nader te bepalen jaarlijkse bereidstellingsprovisie en met het verlenen van een onvoorwaardelijke en onherroepelijke nieuwe DAEB volmacht aan het WSW tot het vestigen van rechten van hypotheek op alle DAEB-registergoederen en rechten van pand op onder andere alle rechten en vorderingen voortvloeiende uit huurovereenkomsten met een inschrijving van € 570.000.000 exclusief 20% voor rente, boete en kosten.
11	24-06	De RvC keurt MT notitie 2161 Verkenningfase Wonen bij Jaap goed en daarmee het starten van een haalbaarheidsonderzoek naar 200-250 wooneenheden Van der Krolstraat en het daarvoor beschikbaar stellen van een budget van € 15.000,-.
12	24-06	De RvC keurt MT notitie 2160a Voorbereiding De Hofstee 12 en daarmee het bouwprogramma van 12 beneden-/bovenwoningen, de huurprijzen en het verwachte rendement.
13	24-06	De RvC keurt RvC notitie 2162 Wijziging regeling belet en ontstentenis RvC goed en stemt daarmee in met aansluiting bij de Commissarissenpool van VTW ter uitvoering van de regeling belet en ontstentenis RvC onder gelijktijdige beëindiging van de met WSL en WSP onderling overeengekomen regeling en met aanpassing van het Reglement Raad van Commissarissen aan deze wijziging.
14a	24-06	Op advies van de auditcommissie besluit de RvC de samenwerking met accountant QConcepts voort te zetten.
14b	24-06	De RvC keurt de kaderbrief goed.
15	12-10	<p>De RvC heeft op 18 oktober het besluit ondertekend inzake de volmachtverstrekking WSW voor DAEB-bezit op basis van 4 documenten van Notaris Van Heesen van Van Doorne te weten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Concept-overeenkomst tot lastgeving met privatieve werking/onherroepelijke volmacht, met kenmerk 60019817 ('de volmacht') 2. Concept akte hypotheek (DAEB-registergoederen) met kenmerk 60019537 3. Concept akte verpanding van vorderingen, met kenmerk 60019537 4. Akte d.d. 15 juni 2021 Vaststelling algemene bepalingen voor hypotheekstelling WSW, met kenmerk 60019537 <p>De RvC geeft hiermee zijn goedkeuring aan de documenten en keurt goed dat het Bestuur van WSN de hiervoor genoemde volmacht aangaat en al het nodige onderneemt dat daarvoor nodig is.</p>
16	22-10	De RvC ondertekent op 22-10-2021 het besluit dat de Leningruil (Vestia) om de redenen als opgenomen in de voorafgaande overwegingen in het belang van de Corporatie en past binnen haar statutaire doel en keurt het

Nr.	Datum	Omschrijving van het genomen besluit
		Bestuursbesluit goed en verleent daarmee haar goedkeuring aan de Corporatie om naar de artikelen onder I t/m IV van het besluit te handelen.
17	12-10	De RvC besluit n.a.v. MT notitie 2183 positief en de portefeuillestrategie 2021-2030 wordt vastgesteld.
18	12-10	De RvC besluit met inachtneming van 1 datumwijziging in mei de RvC jaarplanning 2022 goed te keuren
19	14-12	De RvC keurt het Jaarplan en Begroting WSN en BV 2022 goed.
20	14-12	Notitie 2193 Ontwikkeling naar nieuwe methodiek investeringsbeoordeling wordt door de RvC vastgesteld.
21	14-12	De notitie met resultaten uit de Aedes benchmark wordt vastgesteld
22	14-12	Het Auditplan 2022 en het Toezichtkader 2022 worden goedgekeurd
23	14-12	Notitie 2191 Haalbaarheidsfase De Goede Woning wordt door de RvC goedgekeurd.
24	14-12	Het aangepaste RvC-reglement met bijlage Commissie Mens & Organisatie en de nieuwe Toezichtvisie worden goedgekeurd.
25	14-12	Het voorstel voor de vergoeding van de RvC-leden is akkoord. Het voorstel voor de bezoldiging van de DB voor 2022 wordt nog besproken (22-12).

Bijlage 3: Toelichting op de gebruikte afkortingen

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