

Jaarstukken 2015

WONINGSTICHTING NIJKERK

Nijkerk, 28 april 2016

Algemene gegevens Woningstichting Nijkerk

Plaats van vestiging: Van 't Hoffstraat 40
3863 AX Nijkerk
Telefoon (033) 247 74 00
E-mail: info@wsnijkerk.nl
Internet: www.wsnijkerk.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: Gemeente Nijkerk

Ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 41042105 bij de Kamer van Koophandel voor Gooi- en Eem- en Flevoland te Amersfoort op 1 januari 1998.

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

Voorwoord

Het verslagjaar 2015 stond voor de corporatiesector vooral in het teken van de herordening van de sector. De vernieuwde Woningwet is op 1 juli 2015 in werking getreden en biedt heldere spelregels voor sociale huisvesting en beperkt de financiële risico's. Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Samen met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers maken zij prestatieafspraken over de lokale woonopgaven. Een nieuwe Autoriteit woningcorporaties houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de woningsector.

De implementatie van de Woningwet vordert gestaag. In 2015 is op diverse momenten aandacht besteed aan de Governancecode. Daarnaast heeft de voorbereiding van het bod aan de gemeente plaatsgevonden samen met de Alliantie en HuurdersOrganisatie Nijkerk. Het bod is begin 2016 formeel uitgebracht. Een uitwerking van de scheiding DAEB/niet-DAEB is opgenomen in de jaarplannen en de begroting van 2016.

Verslagjaar 2015 is voor WSN een productief jaar geweest. Naast oplevering van 20 appartementen aan de Oosterpoort hebben we bij Arkemheen 17 zorgappartementen en acht eenheden voor groepswonen opgeleverd. In 2014 hadden wij al de eerste fase opgeleverd 26 zorgappartementen en acht eenheden groepswoningen.

In 2015 hebben wij het vastgoedbezit van Portaal in Nijkerk overgenomen. Het betreft 26 appartementen in het gebouw aan de Monarchvlinder, het verzorgingshuis Sint Jozef en het bijbehorende Zusterhuis.

Eind 2015 is gestart met de verbouw van het Zusterhuis om 31 kamers te realiseren voor statushouders. Voor de huisvesting van vluchtelingen werkte WSN nauw samen met gemeente en Vluchtelingenwerk. De tijdelijke huisvesting van Amaris Arkemheen (T-huis) kon voor een half jaar worden gebruikt voor het huisvesten van vluchtelingen.

In 2015 heeft de corporatie zich voor de tweede keer laten visiteren. Met gepaste trots hebben wij kennis genomen van de uitkomsten en de waardering van de visitatiecommissie. De resultaten zijn in dit jaarverslag opgenomen. Ook is WSN verheugd met de BA-score uit de Aedes benchmark. WSN scoorde met de benchmark 7,7 op dienstverlening. De bedrijfslasten daalden bij WSN met 18% ten opzichte van 2014. De score voor WSN is hierdoor BA. Daarmee zijn we volgers achter de koplopers.

In het verslagjaar heeft overleg met de diverse stakeholders plaatsgevonden. Met de gemeente Nijkerk is zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau gesproken. Met HuurdersOrganisatie Nijkerk (voorheen De Volharding) hebben diverse overleggen plaatsgevonden. Gezocht wordt naar wegen om meer huurders bij de participatie te betrekken. In dit kader is ook een klantenpanel georganiseerd en een algemene bijeenkomst voor onze huurders. De HuurdersOrganisatie Nijkerk heeft een bijeenkomst georganiseerd met als onderwerp betaalbaarheid. Daarnaast is er intensief samengewerkt met diverse stakeholders waaronder Stichting Sigma, Chill Out, 's Heeren Loo, vluchtelingenwerk, Beweging 3.0, Amaris, de politie en de nieuw opgerichte wijkteams. Tot slot was er een bijeenkomst met de voor ons werkzame aannemers en hun medewerkers.

Het resultaat van 2015 komt uit op € 24,3 miljoen positief. Hiervan is de niet gerealiseerde waardeverandering van € 10,6 miljoen de belangrijkste. Ten opzichte van de begroting laat de vennootschapsbelasting een grote afwijking zien. De financiële baten en lasten laten een positief resultaat zien door met name lagere rentekosten ten opzichte van de begroting. In de laatste gepresenteerde cijfers richting Autoriteit woningcorporaties en WSW zien onze prognoses voor de komende jaren er positief uit. Wij zien de komende jaren met vertrouwen tegemoet. In 2015 hebben wij een start gemaakt met de implementatie van de Woningwet. Wij verwachten in de komende jaren

de gehele Woningwet te implementeren. Wij maken hiervoor dankbaar gebruik van onze BLNW-collega's en de handvatten die wij uit de sector krijgen.

Wij willen alle belanghouders bedanken die het mogelijk maakten dat wij gezamenlijk een volkshuisvestelijke bijdrage kunnen leveren aan de Nijkerkse samenleving. Daarnaast ben ik trots op onze medewerkers die zich inzetten voor de organisatie en heb ik waardering voor de betrokkenheid die zij dagelijks tonen. In 2015 hebben we afscheid genomen van directeur-bestuurder de heer L. Rakhorst. Namens WSN dank ik hem voor hoe hij WSN heeft overgedragen.

Nijkerk, 28 april 2016

Woningstichting Nijkerk
P.J.W. (Peter) Toonen
directeur-bestuurder

Inhoud

JAARVERSLAG	5
I. ALGEMEEN	5
I. 1. ALGEMENE BESCHOUWINGEN	5
I. 2. BESTUURSBSLUITEN	13
II. ORGANISATIE	14
II. 1. ORGANIGRAM VAN DE ORGANISATIE.....	14
II. 2. HET BESTUUR	14
II. 3. DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	15
II. 4. DE WERKORGANISATIE.....	16
P&O BINNEN BLNW	16
INTEGRITEIT	16
II. 5. RELATIES MET ANDERE RECHTSPERSONEN	18
II. 6. EXTERNE CONTACTEN	18
III. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	20
III. 1. WERKZAAM ZIJN IN HET BELANG VAN DE VOLKSHUISVESTING	20
III. 2. HUISVESTING PRIMAIRE DOELGROEP.....	21
III. 3. TECHNISCHE STAAT VAN DE WONINGVOORRAAD.....	25
III. 4. BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BEHEER EN BELEID	27
III. 5. LEEFBAARHEID	29
III. 6. WONEN, WELZIJN EN ZORG	29
III. 7. FINANCIËEL/ECONOMISCH BELEID	29
PROGNOSE JAARRESULTATEN OVER DE PERIODE 2016-2020	33
WINST- EN VERLIESREKENING (GENORMALISEERD)	34
VERKLARING BESTEDING MIDDELEN	35
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	36
KENGETALLEN	44
JAARREKENING	46
BALANS NA RESULTAATBESTEMMING PER 31 DECEMBER 2015	46
WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2015.....	48
KASSTROMENOVERZICHT VOLGENS INDIRECTE METHODE.....	49
WAARDERINGSGRONDSLAGEN	50
TOELICHTING BALANS PER 31 DECEMBER 2015	60
TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING 2015.....	73
OVERIGE GEGEVENS	80
CONTROLEVERKLARING	81
BIJLAGEN	83
IN CONTROL STATEMENT 2015	83
VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS VELUWEOPOORT HOLDING BV PER 31 DECEMBER 2015	84
TOELICHTING OP DE GEBRUIKTE AFKORTINGEN.....	86

JAARVERSLAG

I. ALGEMEEN

I. 1. Algemene beschouwingen

In 2014 is het ondernemingsplan “Bouwen aan een betaalbare & duurzame toekomst” vastgesteld. De looptijd van dit ondernemingsplan is van 2015 tot en met 2018. Voor de opstelling van het ondernemingsplan hebben wij diverse stakeholders benaderd om input te geven. Deze input hebben wij gebruikt bij de formulering van het ondernemingsplan. De uitwerking van de missie en doelstellingen en acties uit het ondernemingsplan volgen hieronder.

Missie van WSN

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

Doelstellingen & acties

WSN heeft in het ondernemingsplan de volgende doelstellingen en acties geformuleerd. Eventuele bedragen hebben wij aangepast naar het prijspeil van eind 2015.

- Klant
 - *Sociale doelgroep*
 - In de periode 2015-2018 hebben we een kernvoorraad (< € 710,68) van minimaal 2.900 woningen.
 - We wijzen gedurende de periode van dit ondernemingsplan, conform de wet- en regelgeving, minimaal 90% van onze woningen toe aan de inkomensgroep tot € 34.911,-.
 - Binnen onze kernvoorraad hanteren we drie betaalbaarheidsklassen, die mogelijkheden bieden om afgestemd op het inkomen en gewenste kwaliteit een passende woning te huren.
 - *Middeninkomens*
 - We wijzen maximaal 10% van onze sociale huurwoningen toe aan de middeninkomens.
 - We positioneren maximaal 5% van onze woningvoorraad in het duurdere huursegment (€ 710,68 - € 850,-). We bepalen jaarlijks op basis van wet- en regelgeving en de lokale markt welk deel we bestemmen voor dit segment.
 - We herijken gegeven de veranderingen in de wet- en regelgeving ons huurbeleid in 2015.
 - *Bijzondere doelgroepen*
 - In 2015 maken we met onze zorgpartners een plan van aanpak, voor een afgestemd woon- zorgaanbod en een afgestemde samenwerkingsrelatie op het terrein van wonen en zorg.
- Vastgoed
 - Gelet op de impact van de veranderende wet- en regelgeving herijken we in 2016 ons strategisch voorraadbeleid en geven wij nader invulling aan de veranderopgave.
 - *Vernieuwen*
 - Over de periode 2015-2018 voegen we met een divers programma minimaal 170 woningen toe.
 - We leveren de komende jaren de volgende woningen op:
 - Centrum Nijkerk: Oosterpoort (20 appartementen 2015), Het Bakken (21 appartementen 2016), Fiat locatie (11 eenheden 2016) en Torenstraat (9 eenheden 2016).
 - Arkemheen: 43 zorgappartementen en 16 eenheden voor groepswonen in 2015.

- Doornsteeg: Totaal 46 grondgebonden woningen in de periode 2016-2018.
 - Paasbos: 20 appartementen in 2018 en 24 zorgwoningen.
 - Uiterlijk in 2018 besluiten we om deelname in de CV De Uithof wel of niet te continueren.
 - In de periode 2015-2018 verkopen we 120 woningen. Dit komt neer op gemiddeld 30 woningen per jaar.
 - In 2018 hebben we de gemiddelde stichtingskosten per woning met 10% verlaagd ten opzichte van het gemiddelde in 2014.
 - *Verduurzamen*
 - In 2018 hebben we over het totaal van onze portefeuille gemiddeld label B (energie-index van 1,24).
 - Tot 2018 reserveren we een budget van € 3,4 miljoen voor (extra) investeringen in duurzaamheid bij planmatig onderhoud, waarvan € 1,3 miljoen in 2014 is besteed. Van deze investering is € 600.000,- onrendabel.
 - In 2016 starten we de pilot 'energielastenbeheersing' op.
 - Vanaf 2018 is al onze nieuwbouw energieneutraal. Hiertoe ontwikkelen we in 2017 met betrokkenheid van onze huurders een plan van aanpak
- **Organisatie**
 - *Van buiten naar binnen*
 - Per jaar gaan we over een beleidsthema of proces het gesprek aan met onze huurders, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van onze dienstverlening en efficiency voor de organisatie. In 2016 starten we een pilot waarbij huurders zelf beschikking krijgen over een onderhoudsbudget voor het dagelijks onderhoud aan hun woning. Uiterlijk in 2018 bekijken we of en op welke manier we dit mogelijk maken voor al onze huurders.
 - In 2015 stellen we een businesscase voor het huurdersportaal op. Wanneer de businesscase voldoende aanleiding biedt, gaan we in 2016 'live'.
 - We meten de klanttevredenheid in ieder geval in 2015 en 2017. Daar waar nodig stellen we een gericht plan van aanpak op, met als doel om met een minimale overallscore van een '7' op goed niveau te blijven.
 - In 2015 gaan we op voor de visitatie, met als doel om op alle te meten onderdelen een voldoende te scoren.
 - We maken in 2015 nieuwe prestatieafspraken met de gemeente, die we jaarlijks actualiseren.
 - In 2016 evalueren we ons stakeholdersbeleid en scherpen deze waar nodig aan.
 - *Solide organisatie*
 - In 2015 stellen we een visiedocument digitalisering op, om vanuit een eenduidige visie zowel intern als extern de verdere digitalisering gestructureerd vorm te geven. Over 2015-2018 presteren we voldoende naar vermogen, voldoen we aan de door het WSW gestelde financiële ratio's en hebben we voldoende faciliteringsvolume om onze plannen en projecten uit te voeren.
 - In 2018 hebben we 10% op onze bedrijfslasten exclusief inflatie bezuinigd ten opzichte van het niveau van 2013 (uitgezonderd belastingen en heffingen).
 - In 2017 houden we een medewerkertevredenheidsonderzoek, met als doel om minimaal hetzelfde te scoren op het niveau van 2014.

Dienstverlening

Meer dan tien jaar is WSN al drager van het KWH Huurlabel "ik wil zorgeloos huren". In dat kader wordt onze dienstverlening ieder jaar op diverse onderdelen gemeten. De voorlopige uitslag van de metingen over 2015 is als volgt:

KWH onderdeel	Cijfer
Contact	8,0
Woning zoeken	8,0
Huur opzeggen	8,4
Reparaties	8,1
Onderhoud	8,4
Ontevredenheid	6,5
Totaal	8,0

Mooie cijfers. De score is ruim boven onze norm van 7,0.

KWH rapporteert in het eerste kwartaal 2016 over onze dienstverlening van het laatste kwartaal 2015.

De telefonische dienstverlening maakt geen vast onderdeel meer uit van de KWH-meting. Dit onderdeel laten wij meten door zogenaamde mystery guests, omdat onze telefonische bereikbaarheid voor ons belangrijk is. Hieruit komt naar voren dat wij telefonisch goed bereikbaar zijn.

Het meten van het onderdeel Ontevredenheid is altijd lastig. KWH heeft hier de afgelopen jaren diverse veranderingen in aangebracht. Desondanks blijkt het merendeel van de KWH corporaties een onvoldoende te scoren op dit onderdeel. KWH heeft daarom besloten dit onderdeel niet mee te laten tellen voor het behalen/behouden van het KWH-Huurlabel 2015. Wij vinden dit jammer en blijven hierop sturen. KWH verandert de spelregels gedurende het spel.

BLNW-samenwerking

Woningstichting Nijkerk werkt samen met Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden en Vallei Wonen (Woudenberg). Deze samenwerking komt primair tot uitdrukking in treasury-activiteiten, HR-activiteiten, beleidsontwikkeling en risicomanagement bij projectontwikkeling. Ook delen we kennis op gezamenlijke thema's zoals communicatie, ICT, projectontwikkeling en nieuwe wet- en regelgeving voor de corporatiesector. De BLNW-activiteiten zijn in jaarplannen vastgelegd.

Binnen corporatieland is deze concrete samenwerking vergaand en uniek te noemen en daarom iets waar we trots op mogen zijn. Ondanks dat het soms ook vertragend kan werken, is de samenwerking vooral waardevol. We moeten meer doen met minder mensen en minder geld. Dat betekent dat we, in meer of mindere mate, allemaal moeten werken aan onze kwetsbaarheid en het verminderen van onze bedrijfslasten. Door kennis te delen krijgen we meer professionaliteit in de organisaties en uiteindelijk leveren we daardoor betere producten/diensten aan onze klanten. BLNW zorgt daardoor voor meer bestaansrecht van de individuele corporaties. De zelfstandigheid van de corporaties staat op dit moment niet ter discussie. Daarmee sluiten we in de toekomst niets uit maar voor de komende jaren willen we de samenwerking vooral voortzetten en waar mogelijk versterken of intensiveren. Dat betekent ook dat we bereid moeten zijn tot consensus en soms een stukje verlies van eigenheid. Ook op het terrein van P&O, waar we al veel doen, willen we steeds meer afstemmen en beleid gelijk trekken. Voor 2016 staat de Woningwet uitdrukkelijk op het programma om samen uit te werken.

Samenwerking marktpartijen

WSN werkt met diverse partijen samen. In 2006-2007 hebben wij samen met de Alliantie (Eemvallei) een drietal grondposities in Nijkerkerveen gekocht. Het besluit tot aankoop van die grond vloede voort uit de wens om meer sociale huurwoningen te bouwen in het uitbreidingsgebied rond Nijkerkerveen. De basis hiervoor werd gevormd door de kort daarvoor vastgestelde ontwikkelingsvisie met het zogenaamde dorpenmodel voor Nijkerkerveen. Deze ontwikkelingsvisie is uiteindelijk niet uitgewerkt in een bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt. In 2010 is de nieuwe structuurvisie voor Nijkerk vastgesteld. Hierbij is afscheid genomen van het dorpenmodel en vindt de uitbreiding van Nijkerk plaats in het nieuwe bestemmingsplan Doornsteeg en komen er geen nieuwe dorpen rond Nijkerkerveen. Dit betekent dat door de corporaties aangekochte grond niet voor de bouw van sociale

huurwoningen kan worden benut. Besloten is twee van deze locaties af te stoten. Eén hiervan is inmiddels verkocht.

Met zorg- en welzijnspartijen wordt op gezette tijd gesproken over de bijdrage die WSN kan leveren door het beschikbaar stellen van onroerend goed. Dit heeft er in geresulteerd dat er aan de Vetkamp een nieuwbouwproject is gerealiseerd voor cliënten van Amaris Arkemheen. Het betreft een gebouw met 16 groepswoonings met twee gemeenschappelijke woonkamers, 43 appartementen en een ontmoetingsruimte met bijbehorende keukenvoorziening.

Aan de Venestraat/Torenstraat is in juli 2015 begonnen met de bouw van 21 appartementen. Deze appartementen komen op het nieuwe schoolgebouw Het Bakken en zijn bestemd voor cliënten van 's Heeren Loo.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken tussen de gemeente Nijkerk en de corporaties zijn vastgelegd in het Convenant Wonen 2011-2015. Voor de jaren 2013 en 2014 zijn de onderwerpen nader ingevuld via procesafspraken. Het Convenant Wonen en de procesafspraken zijn eind 2014 geëvalueerd. Toen bleek dat nagenoeg alle afspraken uit het convenant waren nagekomen. De afspraken die niet nagekomen waren:

- De kernvoorraad: Het aantal goedkope huurwoningen (kernvoorraad) is lager dan de aantallen die waren afgesproken in de Woonvisie. De verklaring ligt in het huurbeleid: corporaties mogen de huren verhogen wanneer het inkomen van het huishouden boven een bepaalde grens ligt. Er zijn geen grote aantallen woningen verkocht vanuit de kernvoorraad.
- 35% sociale woningen bij projecten: Ondanks dat dit percentage niet gehaald wordt per project, is dit percentage overall wel gehaald. WSN heeft hierbij nadrukkelijk gemeld dat zij hier moeite mee heeft omdat op deze wijze projectontwikkelaars bevooroordeeld worden en de corporaties altijd de goedkope projecten moeten realiseren. Het moet niet zo zijn dat er onevenredig meer kosten bij de corporaties neergelegd worden
- Daarnaast liep de afspraak om de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg in kaart te brengen, ook in 2015 nog door. Met een eind rapportage, vastgesteld door de Regiegroep Wonen en zorg is ook deze prestatieafpraak afgerond.

In september 2015 is de nieuwe Woonvisie door de gemeente Nijkerk vastgesteld. Diverse partijen waren door de gemeente uitgenodigd om tijdens diverse bijeenkomsten inhoudelijk mee te praten. WSN was hier ook actief bij betrokken. De in de Woonvisie 2015+ vastgelegde woonopgaven voor 2015-2020 zijn:

- *Voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen.*
De gemeente is primair (mede) verantwoordelijk voor de huisvesting van de huishoudens met een laag inkomen en stimuleren dat er tussen de 3.100 en 3.400 woningen beschikbaar zijn voor deze doelgroep.
- *Meer woningen voor de middeninkomens.*
De gemeente is secundaire (mede) verantwoordelijk voor de huisvesting van de mensen met een middeninkomen. De gemeente houdt de mogelijkheden van deze doelgroep in de gaten en werken mee aan initiatieven van derden.
- *Voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen*
De gemeente is secundair (mede) verantwoordelijk voor de huisvesting van de inwoners met een ondersteuningsvraag. De behoefte en mogelijkheden worden gemonitord en deze informatie wordt gedeeld, waarbij de gemeente richting geeft aan de opgave en samenwerking van partijen. De oplossingsrichtingen worden voor een groot deel door derden bepaald.
- *Aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningen en woonomgeving*
De kwaliteit van de woningvoorraad is de primaire verantwoordelijkheid van de (eigenaar)bewoners. De gemeente faciliteert. Zij faciliteert actief op de thema's duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Hier verwacht de gemeente grote kwaliteitswinst te behalen en dit zijn

sleutels naar de toekomst. De gemeente is verantwoordelijk voor een minimaal kwaliteitsniveau van de woonomgeving maar stimuleert de medeverantwoordelijkheid van de inwoners.

Op basis van deze woonvisie heeft WSN samen met de HuurdersOrganisatie Nijkerk en de Alliantie een BOD uitgebracht. De HuurdersOrganisatie Nijkerk vertegenwoordigde in dit proces de huurderbelangenvereniging van de Alliantie. Dit is via een samenwerkingsovereenkomst geregeld.

Het BOD ziet er per genoemde ambitie, op hoofdlijnen als volgt uit:

- *Voldoende huurwoningen beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen.*
WSN benoemt haar nieuwbouw ambitie. In het BOD staat een hogere opgave vermeld ten opzichte van onze begroting 2016. Juist omdat de volkshuisvestelijke opgave groter is. Immers de komst van statushouders verhoogt de druk op de woningmarkt. Daarnaast is de wens van corporaties dat er niet meer primair gestuurd wordt op aantallen woningen in de kernvoorraad. Beschikbaarheid van woningen vinden we een betere sturingsparameter. Hiervoor voeren we het gesprek met de gemeente.
- *Meer woningen voor de middeninkomens*
In het BOD is benoemd dat de corporaties in principe geen nieuwbouwambities hebben voor het bouwen boven de sociale huurprijsgrens van € 710,68. Wel blijven corporaties woningen verkopen om ook de middeninkomens te bedienen. WSN heeft benoemd dat ze een mate van scheefwonen accepteert; dus huurders met een hoog inkomen wil hebben in haar woningen.
- *Voldoende mogelijkheden om (langer) zelfstandig te wonen.*
Hier bieden de corporaties aan dat ze specifiek de slaagkans van de zorg-geïndiceerde willen monitoren. Daarnaast geeft WSN aan dat ze 50% van de woningen in een aantal zorgcomplexen met voorrang blijft toewijzen aan zorg-geïndiceerde. Met betrekking tot nieuwbouw laat WSN weten woningen te willen bouwen in Paasbos. Daarnaast gaat WSN Sint Jozef verbouwen of nieuw bouwen.
- *Aandacht voor kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving.*
Op dit punt laat WSN weten dat de Energie Index voor haar bezit in 2018 1,25 is en de nieuwbouw energie neutraal. Tevens start WSN met een pilot energielastenbeheersing. De bijdrage voor buurtbemiddeling wordt gehalveerd.

In het voorjaar 2016 verwachten wij, ook weer in nauwe samenwerking met de huurderorganisatie Nijkerk en de Alliantie de prestatieafspraken 2016-2017 op te stellen en af te ronden.

Matching

WSN is mede-investeerder (stille vennoot) in CV Uithof III in Utrecht. WSN heeft indertijd € 1.000.000,- geïnvesteerd. In 2012 is het aandeel teruggebracht tot € 650.000,-. In 2018 gaan we deze deelneming evalueren.

Governance

De Governancecode woningcorporaties en de Aedescode dienen als richtlijn voor de besturing van WSN. De Governancecode woningcorporaties is in acht genomen bij de inrichting van de bestuurlijke organisatie. De codes zijn extern bepaald en laten zien dat het bestuur van WSN ook de externe adviezen volgt in het te voeren beleid. In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de Governancestructuur van WSN.

Conform de Governancecode staan de volgende documenten op onze internetsite:

- Governancecode woningcorporaties;
- Reglement RvC;
- Profielschetsen RvC;
- Samenstelling en disciplines RvC;
- Reglement Directie;
- Integriteitscode;
- Klokkeluidersregeling;

- Jaarverslagen.

De Governancecode volgen wij niet voor:

Arbeidscontract bestuurder

De directeur-bestuurder heeft een vast contract voor onbepaalde tijd.

Kerncommissies

De RvC van WSN heeft gezien de omvang van de corporatie geen kerncommissies ingesteld.

Controle systemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren. Hiermee trachten wij potentieel wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, of vroegtijdig te signaleren.

De betere inrichting van ons primaire systeem en de verbeterde rapportages hierop zorgen ervoor dat de medewerkers gemakkelijker data kunnen controleren en verbeteren.

Risicoplatform projectontwikkeling BLNW

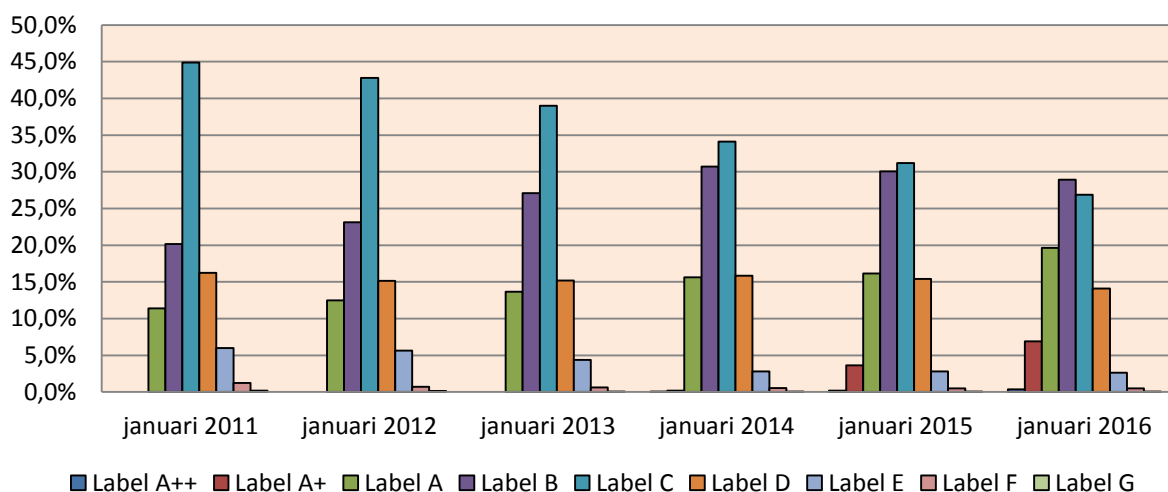
Drie keer per jaar komt de risicoklankbordgroep bijeen. Afgelopen jaar heeft WSN de voorzittershamer gehanteerd. De hoofden nieuwbouw en financiën komen drie keer per jaar bij elkaar om de risico's bij projectontwikkeling te benoemen. De uitkomsten van deze bijeenkomsten leggen wij vast in de periodieke rapportages. De onafhankelijke meningen van onze collega's helpen bij het inschatten en inzien van risico's.

Het managementteam legt drie keer per jaar de generieke risico's vast. De uitkomst delen wij ook met onze BLNW-collega's. Zowel de risicoklankbordgroep als de BLNW-directeuren hebben uitgesproken dat de risicoklankbordgroep meerwaarde heeft voor BLNW.

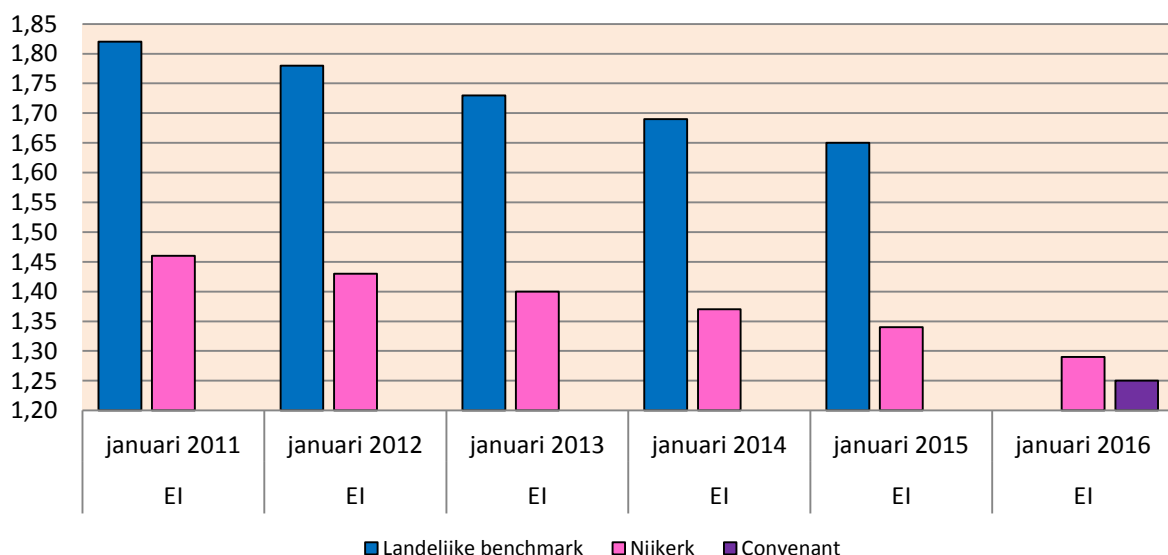
Energielabel op gemiddeld B (index 1,18) eind 2030

In 2015 zijn diverse energetische verbeteringen aangebracht. Dit is extra gestimuleerd door een bijdrage van de Provincie Gelderland. In 2015 zijn 137 woningen ingrijpend verbeterd. Het resultaat hiervan is dat 379 labelstappen zijn gemaakt bij deze woningen. Voor de komende jaren staan ook verbeteringen op de rol. Hierdoor is WSN goed op weg om de doelstelling eind 2030 te halen. Eind 2020 moet ons bezit een gemiddelde energie-index hebben van 1,25. Dit is vastgelegd in het 'Convenant Energiebesparing Huursector'. Dit convenant is ondertekend door de Ministerie van Binnenlandse Zaken, Aedes, Nederlandse Woonbond en Vastgoed Belang. Eind 2015 was de gemiddelde index van onze woningen 1,29 op basis van de regelgeving tot 31 december 2014. De tabellen hierna laten zien welke stappen wij afgelopen jaren hebben gezet. In 2015 is het Nader Voorschrift van kracht geworden. Wij gebruiken onze geldige energielabels tot 2020. Daarna stellen wij de energie-indexen van onze woningen volgens de nieuwe voorschriften opnieuw vast.

Labeloverzicht januari 2011 - 2016



Energie indexoverzicht januari 2011 - 2016



Externe accountant

BDO is per 2015 aangesteld als accountant van WSN. De accountant hebben wij aangesteld na een selectietraject waarbij vijf kantoren zijn benaderd. Drie hiervan hebben ook daadwerkelijk offerte uitgebracht. De keuze voor BDO was unaniem, zowel bestuurder als RvC hadden hun voorkeur voor BDO. De RvC heeft de bestuurder toestemming gegeven om de opdracht namens RvC aan BDO te verlenen. De accountant spreekt met de RvC tijdens de behandeling van het jaarverslag. Wij ervaren de eerste contacten met BDO als zakelijk en prettig. Tot en met 2014 was Deloitte tekenend accountant.

Ondersteuning derden

WSN vat haar lidmaatschap van Aedes serieus op. Ledenvergaderingen en andere relevante bijeenkomsten worden zoveel mogelijk bijgewoond. Dergelijke bijeenkomsten worden voornamelijk bezocht door de directeur-bestuurder. Het gaat hierbij om zowel reguliere vergaderingen op landelijk en regionaal niveau als extra vergaderingen over actuele onderwerpen. De bestuurder is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties, Netwerk Bestuurders 2015, Landelijke

Contact Volkshuisvesting, MKW-platform en op lokaal niveau bij de Bedrijvenkring Hoevelaken - Nijkerk.

Aedes Benchmark

WSN heeft zich in de AEDES Benchmark ten opzichte van 2014 verbeterd. De score is BA. Een B voor de beoordeling van onze dienstverlening en een A voor de bedrijfslasten. De gemiddelde bedrijfslasten van 2015 zijn € 186,- per woning lager dan in 2014. De gemiddelde kosten per eenheid zijn € 838,-, vorig jaar was dit € 1.024,-. De verlaging is 18%. Dit bestaat voor een groot deel uit omzetting van personeelslasten naar onderhoud en leefbaarheid. Het huurdersoordeel is 0,1 gestegen tot 7,7. De grens voor een A was 7,8. WSN komt daardoor in volgers achter de koplopers. De uitkomsten heeft WSN vergeleken met de Food Valley corporaties. Dit doen wij om de uitkomsten te begrijpen en om aanpassingen te maken richting toekomst.

Visitatie

In 2015 heeft WSN een tweede visitatie gehad. De eerste was in 2011. Bijzonder trots zijn wij op de behaalde resultaten:

- | | |
|-------------------------------------|-----|
| • presteren naar Opgave en Ambities | 7,7 |
| • presteren volgens Belanghebbenden | 7,2 |
| • presteren naar Vermogen | 7,6 |
| • Governance | 7,1 |

Hiermee hebben wij onze doelstelling, om op alle onderdelen een voldoende te scoren, gehaald.

De conclusies uit de visitatie zijn:

- WSN is een nuchtere weldenkende organisatie die de huurder vooropstelt.
- WSN is consistent en constant in het beleid. En is onveranderd blijven presteren ten opzichte van de vorige visitatie.
- WSN heeft haar stabiele weg vervolgd, ondanks twee heffingen vanuit Den Haag.

De volgende aanbevelingen zijn door Procorp gedaan:

- Geef prestatie afspraken een prominenter rol bij de sturing. Dus niet meer alleen sturen op de eigen ambities zoals die zijn vastgelegd in het Ondernemingsplan en het Jaarplan.
- Financiële gedrevenheid kan wel wat minder.
- Hou het contact met de huurders!
- Toepassing Governancecode mag meer aandacht hebben.

Begin 2016 verwachten wij het definitieve rapport na vaststelling van de resultaten door Stichting Visitatie.

Woningwet

WSN heeft in 2015 een duidelijk start gemaakt met de Woningwet. Om de Woningwet zo efficiënt mogelijk door te voeren maakt WSN veel gebruik van het BLNW-netwerk. Daarnaast heeft WSN gebruik gemaakt van een stagiaire om de impact van de Woningwet handen en voeten te geven. Bovendien heeft een externe kracht opdracht gekregen om te ondersteunen wij onder andere de statuten. Daarbij is ook gekeken welke verplichtingen wij hadden voor de gehele implementatie. In de begroting hebben wij een voorzet gegeven voor de uitwerking van DAEB en Niet-DAEB. Bovendien heeft WSN de sponsoractiviteiten gestaakt

Statushouders

Wij hebben onze taakstelling voor 2015 niet kunnen realiseren en sluiten 2015 af met een achterstand van 32 personen. Een groep van 30 personen die een verblijfstatus hebben, maar nog niet staan ingeschreven in de gemeentelijke basis administratie, is momenteel al wel gehuisvest in Nijkerk (in een tijdelijke huisvesting het T-huis genaamd). Eind 2015 is gestart met het verbouwen van het Zusterhuis, een gebouw dat WSN recent heeft aangekocht van Portaal. De voornoemde groep van 30 personen gaat voor 1 april 2016 verhuizen naar het Zusterhuis en daarmee is de taakstelling voor

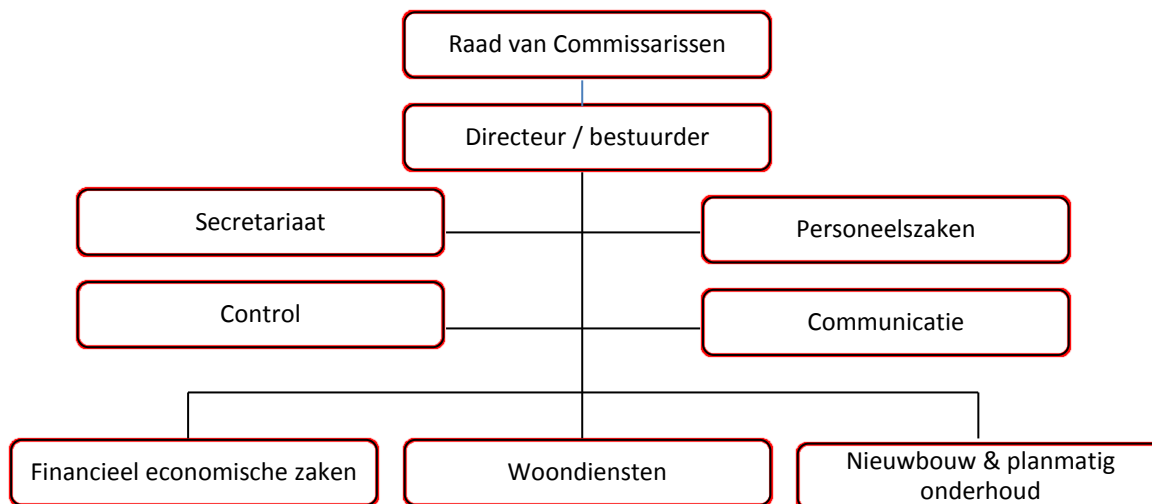
2015 gerealiseerd. Omdat de taakstelling voor 2016 verdubbeld ten opzichte van 2015 kan dit niet worden opgevangen in onze reguliere woningvoorraad. Wij zijn daarom in gesprek met de gemeente om afspraken te maken over de realisatie van aanvullende huisvesting. WSN heeft de voorkeur voor reguliere woningen in plaats van tijdelijke units, omdat uit de kengetallen blijkt dat de komende jaren meer sociale huurwoningen nodig zijn, er maatschappelijk verantwoord wordt geïnvesteerd en er betere mogelijkheden zijn voor integratie van statushouders. Wij verwachten begin 2016 de gesprekken met de gemeente af te kunnen ronden en om te zetten in concrete afspraken.

I. 2. Bestuursbesluiten

Gedurende het jaar 2015 heeft het bestuur van WSN diverse besluiten genomen en ter kennisname gestuurd aan de RvC. De belangrijkste bestuursbesluiten staan in het verslag van de RvC.

II. ORGANISATIE

II. 1. Organigram van de organisatie



II. 2. Het bestuur

Taak en werkwijze

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

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

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

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

Het bestuur van de stichting berust bij de directeur-bestuurder. De bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in de statuten en het directiereglement. De arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder zijn door de RvC vastgesteld conform de daarvoor geldende richtlijnen.

De bestuursbesluiten worden genomen tijdens de vergaderingen van het managementteam en in een besluitenregister vastgelegd. Het managementteam bestaat uit de directeur-bestuurder en de drie afdelingshoofden.

De RvC heeft de heer P.J.W. Toonen per 1 juli 2015 aangesteld als directeur-bestuurder, zijn leeftijd is 45 jaar. De huidige directeur-bestuurder volgt de heer L. Rakhorst op, die sinds 1 oktober 2015 met pensioen is. De huidige directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties. In 2015 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in de Governancecode woningcorporaties. Er zijn geen van de cao afwijkende afspraken gemaakt ten aanzien van de financieringskosten van het pensioen van de directeur-bestuurder.

II. 3. De Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) bestaat uit vijf personen. Zij houdt toezicht op en adviseert over het bestuur en de algemene gang van zaken van de woningcorporatie en haar verbindingen. Tijdens de reguliere RvC-vergaderingen is ook de directeur-bestuurder aanwezig. De directeur-bestuurder informeert de RvC over genomen bestuursbesluiten. De commissarissen krijgen informatie over relevante in- en externe verslagen van bijeenkomsten, alsmede algemene informatie met betrekking tot de eigen corporatie en de volkshuisvesting. De RvC krijgt voorstellen, die overeenkomstig het huishoudelijk reglement of statuten voorafgaand goedkeuring van de RvC behoeven, voorgelegd.

De leden van de RvC treden uiterlijk vier jaar na hun benoeming af en zijn maximaal eenmaal herkiesbaar. Twee van hen zijn op voordracht van de HuurdersOrganisatie aangedragen.

Met de leden van de RvC is geen arbeidsovereenkomst afgesloten. Zij hebben een fictieve dienstbetrekking of maken gebruik van een VAR-verklaring. Bij een VAR-verklaring, krijgt WSN rechtstreeks facturen van een entiteit voor de RvC-activiteiten. Bij een fictieve dienstbetrekking betaalt WSN de leden vanuit de salarisadministratie.

Leden van het college van burgemeester en wethouders en leden van Provinciale Staten maken geen deel uit van het bestuur of de RvC. Burgemeester en wethouders hebben evenmin het recht om personen te benoemen in het bestuur of in de RvC. In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden met tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur en/of de RvC.

Het algemene kwaliteitsprofiel van de leden van de RvC is schriftelijk vastgelegd.

De leden beschikken minimaal over de volgende nader geformuleerde kwaliteiten:

- Het hebben van een helicopterview, analytisch vermogen en het kunnen onderscheiden van hoofd- en bijzaken op academisch niveau;
- Het vanuit een toezichthoudende rol kunnen oordelen over het functioneren van de corporatie op grond van de beschikbare, doorgaans schriftelijke, informatie;
- Het inzicht hebben in het functioneren van organisaties;
- Het inzicht hebben in strategische afwegingsprocessen;
- Het hebben van affiniteit met de volkshuisvesting en ontwikkelingen ter zake;
- Het kunnen samenwerken in een team, gegeven de eigen toegevoegde waarde.

Daarnaast dienen de leden binding te hebben met de regionale samenleving in het algemeen en de volkshuisvesting in het bijzonder. Vanuit hun dagelijkse werkzaamheden, noch anderszins, mag van belangenverstrengeling sprake zijn.

De totale kosten van de RvC, waaronder honorering, verzekeringen, advieskosten, opleidingen en werving, bedroegen in 2015 € 60.901,-.

Meer informatie staat in het verslag van de Raad van Commissarissen.

II. 4. De werkorganisatie

Ondernemingsplan 2015-2018

In 2014 heeft WSN samen met Atrivé het ondernemingsplan 2015-2018 opgesteld. De titel van dit nieuwe ondernemingsplan luidt: "Bouwen aan een betaalbare & duurzame toekomst". Het ondernemingsplan dient als vertrekpunt voor de jaarplannen.

Jaarplan en begroting

Het jaarplan 2016 is samen met de begroting 2016 in 2015 opgesteld en goedgekeurd. WSN rapporteert iedere vier maanden door middel van de periodieke rapportage over de voortgang. In de verantwoording rapporteren de directeur-bestuurder en de werkorganisatie aan de RvC over vaste onderwerpen en afwijkingen ten opzichte van het goedgekeurde jaarplan en de begroting. Intern rapporteert de werkorganisatie bijna iedere maand op cijfers. Deze rapportage laat op verschillende indicatoren het verloop per maand zien. Een afgeleide hiervan dient als input voor de periodieke rapportage.

P&O binnen BLNW

Binnen het samenwerkingsverband is een senior personeelsadviseur en een personeelsadviseur in dienst. Samen zijn zij 17 uur per week voor Woningstichting Nijkerk beschikbaar. Een aantal thema's is in 2015 in BLNW-verband opgepakt, zoals de versnelde verhoging van de AOW leeftijd, Wet werk en zekerheid, transitievergoeding, participatiewetgeving, wet flexibel werken en het nieuwe ontslagrecht.

Integriteit

Elke corporatie had zijn eigen integriteits- en klokkenluidersregeling. Deze regelingen zijn herschreven tot één regeling voor BLNW. De BLNW-gedragscode is in 2015 door de medewerkers ondertekend. Ook leveranciers en stakeholders hebben kennis genomen van onze gedragscode. Daarnaast verbiedt de Woningwet sponsoring door woningcorporaties. De gedragscode is hierop aangepast.

Stage 10-daagse

Vanuit het P&O netwerk regio Utrecht is in oktober de stage 10-daagse georganiseerd. 37 collega's van de omliggende corporaties hebben een dag of dagdeel meegelopen bij een andere corporatie, zowel in eigen functies als bij andere afdelingen. De ervaringen zijn zeer positief geweest en stonden vooral in het teken van kennis delen en het uitwisselen van ervaringen.

ARBO

Op het gebied van arbeidsomstandigheden zijn in 2015 de geplande actiepunten uit het Arbo jaarplan uitgevoerd. Dit plan is een opsomming van activiteiten in het kader van veilig en gezond werken.

In overleg met het interventieteam is besloten de jaarlijkse opfriscursus 'Omgaan met agressie' om het jaar in november te houden. Met de arbodienst heeft de jaarlijkse evaluatie plaats gevonden. We zijn positief over de huidige samenwerking met de arbodienst. De lijnen zijn kort, vanuit de medewerkers en P&O is er een goed contact met de bedrijfsarts. Er is in 2015 geen gebruik gemaakt van de vertrouwenspersonen. Bedrijfsongevallen heeft WSN afgelopen jaar niet gehad.

CAO Woondiensten

Nadat de onderhandelingen voor de CAO Woondiensten in oktober 2014 zijn vastgelopen is er dit jaar ingestemd met het onderhandelingsresultaat voor een nieuwe CAO Woondiensten. De cao loopt met terugwerkende kracht van 2 januari 2014 tot en met 31 december 2016 en geldt voor 28.000 medewerkers. Werknemers krijgen een structurele loonsverhoging en de voorwaardelijk vroegpensioenregeling wordt tot en met 2019 afgebouwd. In de cao is ook opgenomen waaraan een sociaal plan moet voldoen. Om in de toekomst tot een cao met marktconforme lonen te kunnen komen, onderzoeken werkgevers en vakbonden het komende halfjaar de beloningen van

woningcorporaties met vergelijkbare sectoren.

Verplichte educatie toezichhouders en bestuurders

Vanaf 1 januari 2015 zijn commissarissen en directeur-bestuurders van woningcorporaties verplicht tot Permanente Educatie (PE). Zo blijft men zich ontwikkelen voor een goede uitvoering van zijn taak. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken effectief te kunnen uitvoeren. We zijn ook verplicht om dit te verantwoorden in het jaarverslag. Registratie gebeurt in een digitale omgeving van Aedes waarvoor de bestuurder zelf verantwoordelijk is. Binnen BLNW zijn hierover afspraken gemaakt voor bestuurders en RvC.

Jaarlijkse functioneringsgesprekken, beoordeling en beloning

Bij WSN worden jaarlijks start-, functionerings- en beoordelingsgesprekken gevoerd. De ontwikkeling van de medewerker krijgt hiermee gestructureerd aandacht en er worden concrete verbeterafspraken gemaakt. Dit jaar is de beoordeling over 2015 gekoppeld aan het startgesprek 2016. Hierin worden resultaatgerichte afspraken gemaakt voor het komende jaar. In het verslagjaar ontvingen de meeste medewerkers een periodieke salarisverhoging, voor zover zij hun schaalende nog niet hebben bereikt en goed functioneren. Daarnaast heeft een enkele medewerker een extra waardering ontvangen voor bovenmatige inzet.

Opleidingen

WSN stelt medewerkers jaarlijks in de gelegenheid om cursussen en trainingen te volgen. Hier is in 2015 € 60.000,- beschikbaar voor opleiding en training. Van dit budget is € 25.061,- gebruikt. Tijdens de startgesprekken begin dit jaar zijn met medewerkers opleidingsafspraken gemaakt. Afsproken is dat medewerkers voor minder duidelijk aan het werk gerelateerde opleidingen en cursussen het Individueel Loopbaan Budget (cao-regeling) gebruiken. Ook als er geen opleidingen worden gevolgd, wordt de reden hiervan vermeld. Er wordt standaard geïnventariseerd of er ook binnen de andere corporaties interesse is zodat een training in BLNW-verband ingekocht kan worden. De komende jaren blijft de ontwikkeling van medewerkers van groot belang vanwege verdergaande digitalisering en professionalisering en de verwachte verandering van werkzaamheden. Daarom wordt komend jaar ontwikkelbeleid voor de komende 5 jaar vastgesteld, waar we met elkaar uitvoering aan geven.

Ondernemingsraad

In de verslagperiode heeft er twee keer regulier overleg plaatsgevonden tussen OR en directeur-bestuurder. Onderwerpen die ter sprake kwamen zijn onder andere: wisseling voorzitterschap, Arbo jaarplan, komende projecten nieuwbouw, visie op WSN, aangepaste HR-visie en opleidingsbeleid.

Sociale kengetallen

Bezetting

WSN heeft ultimo 2015 de volgende bezetting:

	Directie*	FEZ	WD	NPO	Totaal
Aantal FTE	3,9	5,7	15,6	4,2	29,4
Aantal medewerkers	7	8	18	5	38

* Bij de directie zijn de directiesecretaresses, de communicatieadviseur, interne controller en de P&O-ers ondergebracht. In de cijfers is een correctie aangebracht voor de inhuur en uitleen van BLNW-medewerkers. Dus niet de gehele bezetting staat op de loonlijst van WSN. WSN heeft een medewerker die zowel voor WD als NPO werkzaam is. Omdat hij het grootste gedeelte van de tijd besteedt bij NPO is hij daar in de aantallen meegenomen.

In 2015 had WSN 3.233 gewogen verhuureenheden (VHE's). Dit komt neer op een verhouding van 11,8 medewerkers per 1.000 woningen, of 9,1 FTE per 1.000 woningen.

In- en uitstroom

Begin dit jaar is, wegens het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd, het vertrek van de directeur- bestuurder aangekondigd. Per 1 juli 2015 is Peter Toonen gestart in de functie van directeur-bestuurder. De keuze door de RvC is tot stand gekomen in goed overleg met en naar volle tevredenheid van het MT en de OR.

In het verslagjaar zijn drie medewerkers in dienst getreden en hebben drie collega's de organisatie verlaten. Het verloopcijfer over 2015 bedraagt daarmee 8,57%. Voor de opvang van zwangerschapsverlof is tijdelijke versterking ingehuurd. Het hoofd Financieel Economische Zaken is voor twee dagen per week gedetacheerd als Manager Bedrijfsbeheer bij Vallei Wonen in Woudenberg. WSN staat positief tegenover stages. In de eerste plaats vanwege de maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarnaast kan een "frisse blik" van een tijdelijke kracht ons nieuwe inzichten en ideeën brengen. In 2015 hebben vijf stagiaires kennis gemaakt met WSN op het gebied van bouwkunde, zakelijke dienstverlening, juridische dienstverlening en financiën. Hiermee gaven we gehoor aan de wens van onze stakeholders.

Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden

Het verzuimpercentage bedraagt over 2015 5,9% (2014: 3,5%) exclusief zwangerschaps- en bevallingsverlof. Dit is hoger dan onze norm van 4%. De meldingsfrequentie is 1,87 (2014: 1,61) (streefcijfer ≤ 1). Door medewerkers met klachten van chronische aard ligt de meldingsfrequentie boven het streefcijfer van 1.

II. 5. Relaties met andere rechtspersonen

WSN heeft de vennootschap Veluwepoort Vastgoed BV in 2000 opgericht, welke vennootschap in januari 2008 een naamwijzing heeft ondergaan in Veluwepoort Holding B.V. Deze vennootschap heeft in januari 2008 de Veluwepoort Parkeer B.V. opgericht. Deze laatste vennootschap exploiteert een parkeergarage aan de Oranjelaan.

WSN heeft eind 2014 100 aandelen WoningNet aangeschaft. Hiermee lopen wij weinig risico. We krijgen als aandeelhouder een BTW-voordeel. WSN heeft al meerdere jaren certificaten van de CV Uithof III.

II. 6. Externe contacten

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

- de nieuwe woonvisie;
- de implementatie van de Huisvestingswet;
- de eerste ervaringen van de regionale woonruimteverdeling;
- taakstelling statushouders: het toenemend aantal statushouders dat gehuisvest moet worden, baart zowel de gemeente als WSN grote zorgen. Aangezien er ook al voorrang is voor urgenten, blijven er voor de reguliere woningzoekenden steeds minder woningen beschikbaar.
- beschikbare locaties voor nieuwbouwprojecten;
- het BOD en prestatieafspraken 2016+.

Ook in 2015 heeft WSN deelgenomen aan de bijeenkomsten van de Regiegroep Wonen Welzijn en Zorg en aan bijeenkomsten over de ontwikkeling van de binnenstad.

Met de Provincie Gelderland en de regio FoodValley vindt overleg plaats op ambtelijk en bestuurlijk niveau. De gesprekken gaan vooral over het regionale en gemeentelijk woningbouwprogramma. Een dergelijk overleg vindt ook periodiek plaats met de woningcorporaties uit deze regio. Dit laatste overleg heeft ook bijgedragen aan het verschijnen van de Vastgoed Monitor voor de regio. Besloten is

de Aedes benchmark voor de regio corporaties nader uit te diepen. Ook is er gesproken over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep.

Regionaal is samengewerkt bij het aanvragen van subsidie voor duurzaamheids-investeringen in de bestaande bouw. De Provincie Gelderland heeft hiervoor € 70 miljoen vanuit Nuon-inkomsten beschikbaar gesteld. WSN heeft een subsidie-toezegging van ongeveer € 1,4 miljoen en kan daarmee ruim 200 woningen verbeteren. Een gedeelte hiervan werd in 2015 uitgevoerd en ontvangen.

De vergaderingen van het Samenwerkingsverband SWEV, waaraan tien corporaties in de regio deelnemen, werden in tegen stelling tot voorgaande jaren minder gedomineerd door de gezamenlijke woonruimteverdeling via WoningNet. Immers in 2014 is deze van start gegaan. Tevens is aandacht geweest voor de Regiomarketing. Het resultaat is dat regio Amersfoort een eigen website heeft waarbij scholing, werken, wonen en recreëren samenkomen.

De samenwerking in BLNW-verband is ook in 2015 voortgezet. Voortdurend wordt gezocht naar mogelijkheden om door verdere samenwerking te komen tot efficiencyverbetering en een betere dienstverlening. Ook dit jaar zijn er weer activiteiten gebundeld en is er veel aandacht besteed aan de voorbereiding van de Woningwet. Het voorstel om verder samen te werken op het gebied van nieuwbouw heeft geen doorgang gevonden. De meerwaarde woog niet op tegen de extra kosten.

Al vanaf de oprichting van MKW (Midden en Kleine Woningcorporaties) is WSN lid van deze organisatie. MKW zet zich in voor de belangenbehartiging van de kleinere woningcorporaties. Bijzonder om te vermelden is dat WSN zelf een presentatie aan deze groep heeft verzorgd over de marktwaarde in verhuurde staat bij WSN.

Werkzaamheden ten behoeve van derden

In 2015 is aan de volgende organisaties administratieve dan wel technische ondersteuning verleend:

- Veluwepoort Parkeer B.V.;
- Veluwepoort Holding B.V..

Deze entiteiten zijn volledige dochters van WSN.

Eind 2015 heeft WSN VvE Bakboord opgericht. Het beheer is bij Gooi- en Eemland VvE Beheer ondergebracht. Verder heeft WSN vijf VvE's in oprichting voor de appartementen aan Galjoen. De gemeente en de HuurdersOrganisatie hebben goedkeuring gegeven voor de oprichting van de VvE's.

III. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

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

Opgeleverde nieuwbouw

In mei 2015 zijn 20 huurappartementen in Oosterpoort opgeleverd. In mei 2013 hebben wij een turn-key overeenkomst getekend met Aprisco. Van de in totaal 41 appartementen hebben wij er 20 overgenomen voor verhuur. Omdat er weinig meerwerk was zijn we onder het budget gebleven.

Bij de nieuwbouw van verzorgingshuis Arkemheen is in september de tweede fase opgeleverd. De tweede fase betreft 17 appartementen en acht kamers met gemeenschappelijke woonkamer.

Aangekocht bezit

In 2015 hebben wij het vastgoedbezit van Portaal in Nijkerk van hen overgenomen. Het betreft 26 appartementen in het gebouw aan de Monarchvlinder, verzorgingshuis Sint Jozef en het bijbehorende Zusterhuis.

Lopende nieuwbouwprojecten

Hierboven is de oplevering van de tweede fase van Arkemheen genoemd. In mei 2016 wordt de tijdelijke huisvesting verwijderd en het parkeerterrein verder aangelegd.

Net voor de bouwvak 2015 is Van Driesten Bouwbedrijf B.V. uit Harskamp gestart met de bouw van basisschool Het Bakken met daarboven 21 appartementen voor cliënten van 's Heeren Loo. Wij verwachten dat de bouw in juli 2016 opgeleverd wordt.

Nieuwbouw in ontwikkeling

In de tweede helft van 2014 hebben wij de ontwikkeling van twee binnenstadlocaties opgepakt. Het betreft hier de hoek Torenstraat en de voormalige Fiat-garage aan de Callenbachstraat. De plannen zijn tot voorlopig ontwerp uitgewerkt, waarna wij het vervolgproces bij een aannemer/ontwikkelaar hebben neergelegd. Op 30 november hebben vier partijen hun plannen gepresenteerd, waarna De Bunte Vastgoed voorlopig opdracht heeft gekregen. De plannen worden nu verder uitgewerkt en naar verwachting wordt er in juni 2016 gestart met de bouw van beide projecten.

De ontwikkeling van de toekomstige nieuwbouwlocatie Doornsteeg vordert gestaag. De Bunte Vastgoed en Heijmans Huizen zijn plannen aan het voorbereiden voor deze wijk. De Bunte Vastgoed met 18 huurwoningen voor WSN en Heijmans Huizen met tien huurwoningen.

Met de gemeente wordt gesproken over het extra bouwen van sociale huurwoningen. De vraag naar huurwoningen stijgt explosief, mede als gevolg van de toenemende stroom vluchtelingen. Het betreft woningen in Doornsteeg en in Nijkerkerveen.

Verkoop woningen

Sinds eind jaren negentig verkoopt WSN huurwoningen. Naast de reguliere verkoop kunnen kopers ook een woning kopen met Koopgarant, Kooprecht of de Starters Renteregeling. Deze laatste sinds 2012. Wij vergroten hierdoor de mogelijkheden van starters en de zogenaamde middeninkomens op de koopmarkt. Deze laatste groep woningzoekenden is door de Europese regelgeving op de woningmarkt in het nauw gekomen. Ze komen niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking en het kopen van een woning in Nijkerk behoort, gelet op de verkoopprijzen, niet tot hun mogelijkheden. Wij ondersteunen met onze koopwoningen de groepen die het nodig hebben.

In 2015 zijn er, conform begroting, 24 voormalige huurwoningen verkocht (exclusief zeven doorverkopen) waarvan zes aan een zittende huurder. Daarnaast verkochten we ook twee garages. Er zijn zeven Koopgarantwoningen teruggekocht. In tegenstelling tot voorgaand jaar is er minder geïnvesteerd in het opknappen van woningen om ze instap-klaar te maken. Daarnaast hebben wij ook in 2015 weer mee gedaan aan de NVM Open Huizen dagen. In de week voor de Open Huizen route in het voorjaar,

organiseerden wij een Koopavond. Een informatie avond voor startende kopers waarbij zij informatie konden krijgen van hypotheekverstrekkers de makelaar, de notaris en WSN. Deze avond werd goed bezocht. De verkopen hebben een kasstroom van ongeveer € 5,4 miljoen opgeleverd.

Verkoopvariant	Aantal
Koopgarant	1
Kooprecht	0
Definitieve verkoop	22
Starters Renteregeling	1
Totaal verkochte woningen	24

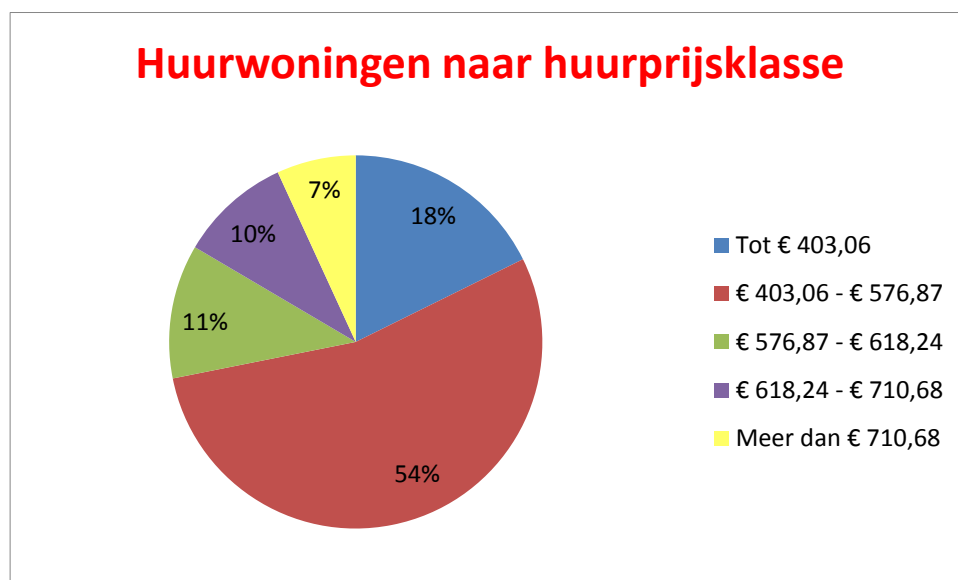
WSN heeft in het verleden toestemming ontvangen van het ministerie voor de verkoop van het merendeel van de woningen. In ons strategisch voorraadbeleid is besloten om appartementen buiten het centrum te verkopen. Voor de onderstaande vijf woningen hebben wij vooraf geen toestemming ontvangen:

- Sparrenboomstraat 5;
- Sparrenboomstraat 29;
- Sparrenboomstraat 52;
- Vuurdoornlaan 6-I;
- Bakboord 28.

Overigens zijn er twee woningen die in eerste instantie beschikbaar waren voor de verkoop, uiteindelijk verhuurd. Deze woningen zijn toegewezen in het kader van taakstelling statushouders.

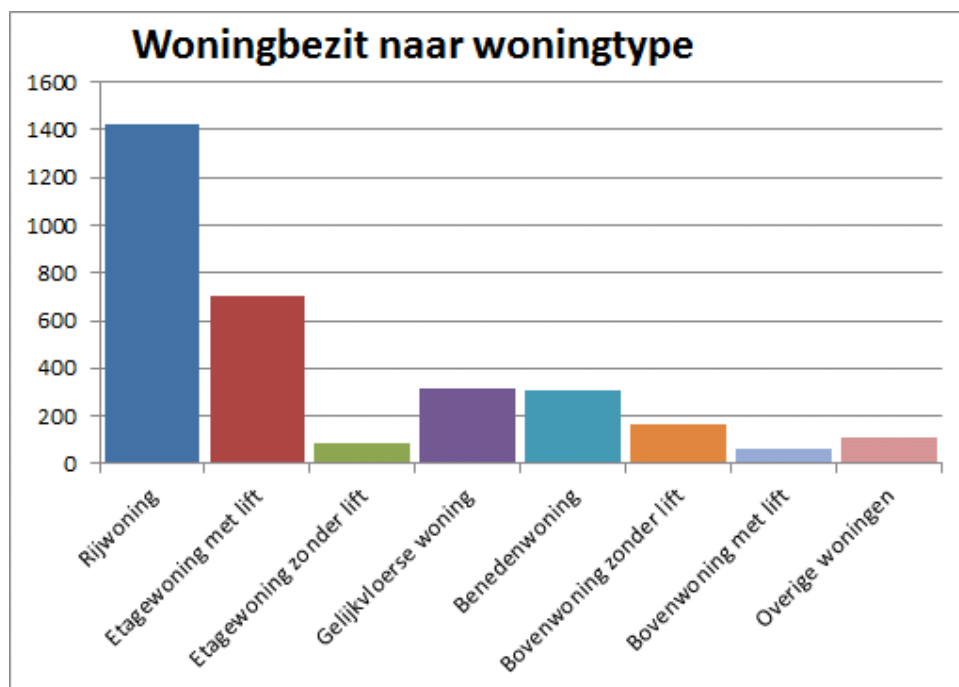
III. 2. Huisvesting primaire doelgroep

Om een goede invulling te geven aan het huisvesten van onze doelgroepen moeten er voldoende betaalbare en geschikte woningen beschikbaar zijn. De voorraad huurwoningen in bezit van WSN, uitgesplitst naar huurprijs, ziet er eind 2015 als volgt uit. Dit is inclusief onze kamergebouwen die verhuurd zijn aan zorginstellingen.



WSN werkt met streefhuren. Bij mutatie wordt de huur van de woning naar streefhuur gebracht. Ook wordt bij de jaarlijkse huurverhoging rekening gehouden met die streefhuur. De streefhuur op basis van WWS-punten en streefhuur op basis van een percentage van de WOZ-waarde bepalen in gelijke verhouding de streefhuur. Met dit streefhuurbeleid liggen onze huren gemiddeld op 68% maximaal redelijk (op basis van nieuwe WWS systematiek) met een gemiddelde huurprijs van circa € 558,- per maand. Dit is lager dan in 2015 (€ 585,- per maand). Door de nieuwe WWS systematiek is de gemiddelde streefhuur gedaald.

Hieronder staat het woningbezit van WSN uitgesplitst naar woningtype. Dit is inclusief onze strategische panden en zogenaamde kamer gebouwen, exclusief Bedrijf Onroerende Goed en garages/bergingen.



Woonruimteverdeling en woningzoekenden in Nijkerk

Sinds november 2014 is de regionale woonruimteverdeling van start gegaan. In de regionale woonruimteverdeling werken corporaties in de gemeente Amersfoort, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg samen met één woonruimteverdeelsysteem. Via de regionale website www.woningneteemvallei.nl kunnen alle woningzoekenden in de regio via één centrale inschrijving reageren op alle beschikbare huurwoningen in de regio. De samenwerking tussen de corporaties is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De samenwerking tussen gemeenten en corporaties is vastgelegd in een convenant. Tot 1 juli 2015 was voor de gemeente Nijkerk ondanks de regionale woonruimteverdeling, een lokale binding vereist. Als gevolg van de Huisvestingswet is deze binding op 1 juli vervallen.

De vraag naar goedkope huurwoningen in Nijkerk is groot. Op 31 december 2015 waren er 1.599 ingeschreven woningzoekenden in de gemeente Nijkerk (in de regio zijn dit er 27.072). Hiervan zijn er 837 actief¹. Dit is minder dan in 2014, toen waren dat er 1.084. Wij constateren dus weer een daling in het aantal actief woningzoekenden. Een groot aantal woningzoekenden is het afgelopen jaar uitgeschreven omdat ze het verlengingsgeld niet betaald hebben. Dit kan de oorzaak zijn van deze daling. In 2016 wordt door de gezamenlijke corporaties een extra actie op deze woningzoekenden gezet.

Gemiddeld reageren er 68 woningzoekenden op een woning. In de regio is dit gemiddeld 78 reacties.

Tabel Aantal woningzoekenden

Jaar	Aantal woningzoekenden
2015	837
2014	1.084
2013	1.284
2012	1.199
2011	1.278

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

De jongeren tot 35 jaar zijn de grootste groep woningzoekenden, met 51%. Iets lager dan in 2014, toen was dit 59%. De groep ouderen van boven de 55 jaar is de afgelopen genoeg twee jaar gelijk gebleven. In 2015 was dit namelijk 15% en in 2014 16%.

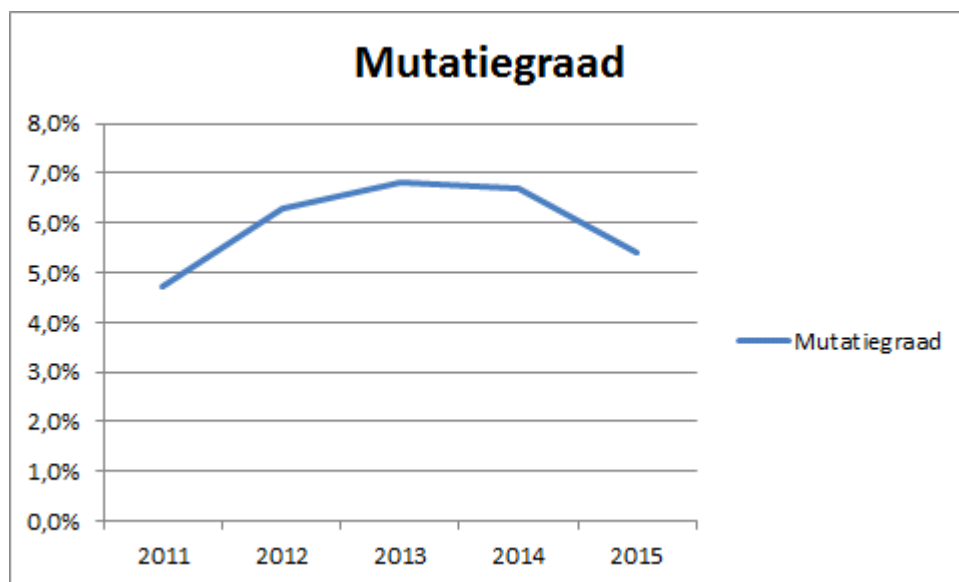
Nog steeds zijn de 1- en 2-persoonshuishoudens de grootste groep woningzoekenden, te weten, 80%. In 2014 was dit 81%.

Tabel: Verdeling woningzoekenden naar huishoudengrootte

Huishoudgrootte 2015	Aantal	Percentage
1-persoonshuishouden	441	52%
2-persoonshuishouden	222	27%
3-of 4-persoonshuishouden	161	19%
5+persoonshuishouden	13	1%
Totaal	837	100%

Mutaties

In 2015 zijn er in totaal 170 woningen opnieuw verhuurd (dit is inclusief 20 nieuwbouw). De mutatiegraad is in 2015 5,4% (6,7% 2014).



Verantwoording nieuwe verhuur

In het kader van de Europese Regelgeving moeten corporaties vanaf 1 januari 2011 controleren op de relatie huur/inkomen. Er mag niet meer dan 10% van woningen met een huurprijs tot € 710,68 worden verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 34.911,-. WSN zet deze 10% in voor uitzonderlijke situaties en voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 keer modaal. Wij monitoren hier maandelijks op. Uiteindelijk hebben we in 2015 96,3 % passend toegewezen. In 2014 en 2013 was dit respectievelijk 93,4% en 94,7%. Net als in die jaren waren er ook in 2015 wel woningen beschikbaar maar waren er weinig reacties van deze groep woningzoekenden. Vandaar dat wij dan ook het merendeel van deze woning aan onze primaire doelgroep verhuurden.

De passendheidtoets die vanaf 1 januari 2016 geldt, is door de samenwerkende corporaties voor de regionale woonruimteverdeling geïmplementeerd. Corporaties mogen maximaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden een woning tot de aftoppingsgrens van de huurtoeslag toewijzen. Woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens krijgen op goedkope woningen voorrang ten opzichte van de hogere inkomens. Op deze manier borgen we de slagingskans van de woningzoekenden met een laag inkomen.

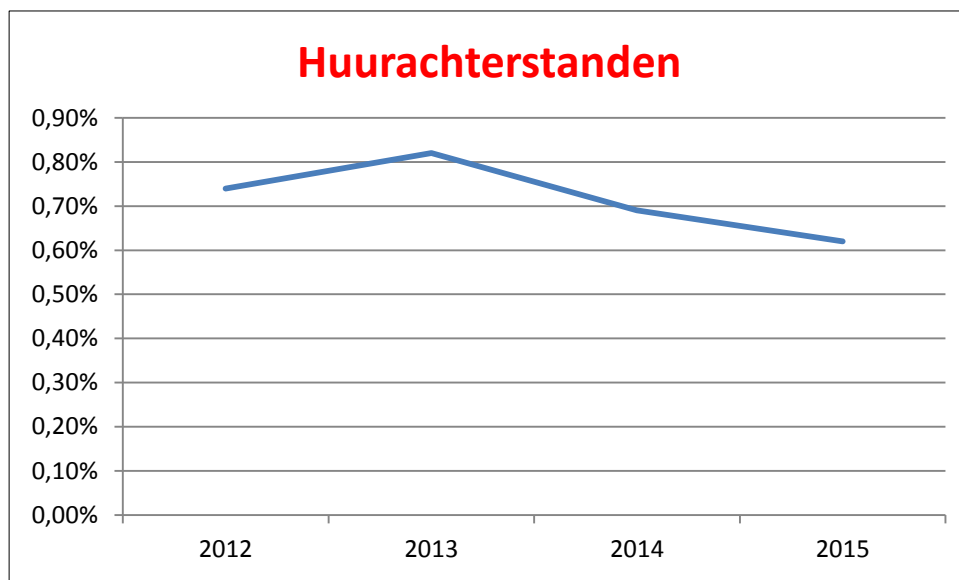
Nieuwe verhuur en weigeringen

Ondanks het initiatief dat woningzoekenden moeten nemen om voor een huurwoning in aanmerking te komen, wordt er toch regelmatig een woning geweigerd. Niet alleen weigeren woningzoekenden een woning, maar het komt ook voor dat WSN de potentiële huurder weigert. Dit laatste gebeurt bijvoorbeeld als een woningzoekende bij controle niet blijkt te voldoen aan de toewijzingsvoorwaarden, zoals inkomen en/of huishoudgrootte. Redenen waarom woningzoekenden een woning weigeren variëren van persoonlijke omstandigheden tot de kwaliteit van de woning. In tegenstelling tot voorgaande jaren worden de woningen in de vrije sector minder vaak geweigerd. Deze woningen worden ook op www.woningneteemvallei.nl geadverteerd waardoor een grotere groep potentiële huurders bereikt wordt.

Het aanbiedingsresultaat voor alle woningen in de gemeente Nijkerk is 2,7 keer. Dit betekent dat een woning 2,7 keer is aangeboden, inclusief de aanbieding waarmee de verhuring tot stand is gekomen. Overigens gaat het hier om alle woningen die via de reguliere woonruimteverdeling verhuurd zijn, dus ook de woningen van de overige verhuurders.

Huurachterstanden

Aan het einde van het verslagjaar bedroeg de huurachterstand 0,62% van de totale huur. Dit is lager dan de afgelopen drie jaren, toen was deze respectievelijk 0,69%, 0,82% en 0,74%. Het afgelopen jaar hebben wij extra maatregelen getroffen waarbij met name de belrondes zijn vruchten hebben afgeworpen.



Het aantal aanzeggingen voor ontruiming is in 2015 gedaald, namelijk 23 (2014: 37 aanzeggingen). Uiteindelijk zijn er vijf doorgedaan. In 2014 waren dit er ook vijf. Doordat uiteindelijk de vorderingen alsnog voldaan zijn, dan wel volledig of met een aanvullende regeling, hebben we die ontruiming kunnen voorkomen. Doordat wij vroegtijdig contact opnemen met de huurders met een achterstand, voorkomen we dat de achterstand zodanig oploopt dat aflossen (bijna) onmogelijk is. Dit is een belangrijk onderdeel van ons succesvol incassobeleid. Voordat een daadwerkelijke ontruiming plaatsvindt, overleggen we altijd intensief met alle betrokkenen om te zoeken naar een oplossing.

Huurderving

Uit onderstaand overzicht blijkt dat de huurderving voor de huurwoningen in 2015 het laagst was ten opzichte van voorgaande vier jaren. Het percentage van 2015 is onder de begroting van 0,5%. Strakke sturing resultaat opgeleverd. Derving van huurwoningen die verkocht worden, evenals bedrijfsonroerend goed, zijn in dit overzicht niet meegenomen.

Tabel: huurderiving per jaar

Jaar	Huurderiving
2015	0,2%
2014	0,4%
2013	0,8%
2012	1,1%
2011	0,5%

Het dervingpercentage is bij de onzelfstandige eenheden en vrije sector woningen hoger dan de reguliere huurwoningen. Het bedrijf onroerend goed en onze strategische panden vallen in een segment dat moeilijk verhuurbaar is. De afgelopen jaren zijn we bij mutaties strenger voor wat betreft het in rekening brengen van kosten bij huurders. De niet inbare mutatiekosten en ook andere oninbare vorderingen op huurders komen ten laste van de post huurderiving.

III. 3. Technische staat van de woningvoorraad

Kwaliteit van de woningen

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

Nieuwbouwwoningen realiseert WSN zoveel mogelijk volgens de eisen van Woonkeur. Dit keurmerk waarborgt de gebruiksvriendelijkheid, toegankelijkheid en toekomstwaarde van onze woningen. Met deze kwaliteitseisen kan het best worden tegemoet gekomen aan de veranderende woningvraag in de komende jaren.

Verbetering van de kwaliteit van de woningen doet WSN door:

- nieuwbouw;
- planmatig onderhoud;
- serviceonderhoud;
- mutatieonderhoud.

WSN voert ook op verzoek van bewoners individuele geriefverbeteringen uit, waardoor de kwaliteit van de woning beter aansluit bij de behoefte. Geriefverbeteringen krijgen huurders (gedeeltelijk) doorberekend in de huurprijs.

Soms moeten ingrijpende werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens mutatie bij woningen die in het verleden nog niet gerenoveerd zijn. Standaard voert WSN de volgende werkzaamheden bij huurwoningen uit:

- Houten vloeren op de begane grond vervangen door betonvloeren; in 2015 zijn er overigens geen woningen geweest waar dit is gebeurd.
- Aanleg van centrale verwarmingsinstallatie (HR-ketel).
- Dubbele beglazing in de woonkamer en keuken.

De kwaliteit van het woningbezit is gemiddeld, mede door al deze inspanningen bij onderhoud en verbetering, zonder meer goed te noemen. Vrijwel het gehele bezit is voorzien van spouwisolatie en isolerende beglazing op de begane grond. Bij het muteren van woningen ouder dan vijftien jaar wordt standaard een keuring van de elektra-installatie uitgevoerd.

Duurzaamheid is ook van groot belang voor onze huurders. De energielasten maken een belangrijk deel uit van de vaste woonlasten van huurders.

WSN heeft daarom een energiebeleidsplan vastgesteld met de doelstelling om gemiddeld label B over het gehele woningbezit (energie index 1,18) uiterlijk in 2030 te realiseren. Daarnaast wilden we woningen met de E, F en G-labels uiterlijk in 2015 verbeterd hebben naar minimaal label D (energie index maximaal 2,00). Dit is gelukt op een aantal woningen na:

- woningen die aangekocht zijn om te verkopen bij mutatie;
- woningen waarvan de huurders niet bereid zijn om mee te werken tegen een huurverhoging;

- woningen waar de investering niet opweegt tegen de besparing op energielasten. Dit betreft de flats aan Duifhuis, Vuurdoornlaan en Van Oldenbarneveltstraat. Hier hebben wij het vervangen van de dakbedekking uitgesteld in verband met de goede technische kwaliteit. Voor 2017 en 2018 staat de vervanging nu gepland. Wij willen dan gelijktijdig energiebesparende maatregelen, voor een deel in combinatie met het vervangen van de dakbedekking, aanbrenge

Planmatig onderhoud

Aan planmatig onderhoud is in 2015 ruim € 2,4 miljoen besteed. Dit komt overeen met een bedrag van € 745,- per verhuureenheid.

Een volledige schilderbeurt is uitgevoerd aan een negental clusters.

Energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd bij:

- Goudenregenlaan, Ligusterlaan, Lindenlaan, Platanenlaan en Populierenlaan: dakisolatie, ClimaRad klimaatsysteem, zonneboilers, PV-cellen, enkelglas vervangen door HR++ glas en paneelisolatie;
- Bruins Slotlaan en Schrassertstraat: dakisolatie, HR ketels, ClimaRad klimaatsysteem, zonneboilers en PV-cellen;
- Commissaris van Heemstrastraat: dakisolatie, 75% van de woningen HR ketels, ClimaRad klimaatsysteem, zonneboilers, PV-cellen en enkelglas vervangen door HR++ glas;
- De Ruyterstraat: dakisolatie, HR ketels, ClimaRad klimaatsysteem, zonneboilers, PV-cellen, enkelglas vervangen door HR++ glas, gevelisolatie en paneelisolatie;
- Van Rensselaerstraat: dakisolatie, HR ketels, ClimaRad klimaatsysteem, zonneboilers en PV-cellen;
- Birkenhof en Van Rootselaarstraat: dakisolatie, 75% van de woningen HR ketels, ClimaRad klimaatsysteem, zonneboilers, PV-cellen en enkelglas vervangen door HR++ glas;

Bij tien individuele woningen zijn PV-cellen aangebracht. Tevens is bij een aantal individuele woningen gelijktijdig met schilderwerk HR++-glas geplaatst.

Andere uitgevoerde werkzaamheden zijn onder meer:

- vervangen armaturen aan Kardinaal Alfrinklaan;
- betonherstel bij de balkon- en galerijdoorvoeren van Van Oldenbarneveltstraat 100- en 200-flat;
- douchevernieuwingen bij diverse individuele woningen;
- ventilatie-unit/kanalen reinigen in de woningen van zestien clusters;
- intercominstallatie vervangen bij Van Oldenbarneveltstraat 200- en 300-flat, De Ruyterstraat en Heemskerkplantsoen;
- cv-ketels vervangen bij Sperwerhof e.o. en Venestraat;
- dakpannen vervangen bij Bruins Slotlaan, Schrassertstraat en Van Rensselaerstraat;
- dakbedekking vervangen bij Kardinaal Alfrinklaan en Commissaris van Heemstrastraat;
- diverse asbesthoudende materialen verwijderd zoals vloerluiken en raamdorpels bij Kardinaal Alfrinklaan en golfplaten bij Vetkamp, Wallerstraat, Van Rensselaerstraat en Van Noortstraat.

De meerjaren onderhoudsbegroting vormt de basis van het groot onderhoud en planmatig onderhoud. Jaarlijks wordt ongeveer een vijfde deel van het bezit geïnspecteerd, waarna de meerjaren onderhoudsbegroting wordt aangepast. Dit is in 2015 conform planning uitgevoerd. Deze inspecties zijn verwerkt in de meerjaren onderhoudsbegroting.

Mutatieonderhoud

Ook door het mutatieonderhoud houden wij de kwaliteit van de woningen op peil. Dit gebeurt in nauw overleg met de nieuwe bewoner, zodat de woning 'op maat' wordt opgeleverd. Onder het mutatieonderhoud worden de onderhoudskosten opgenomen, die te maken hebben met het opnieuw verhuren van een woning, behalve de kosten die het gevolg zijn van een woningverbetering bij mutatie. De gemiddelde mutatiekosten waren in 2015 € 820,- per mutatie. Dit is lijn met de gemiddelde kosten van 2014. Toen was het € 818,- per mutatie. De jaren daarvoor lagen de kosten hoger.

Serviceonderhoud

Kwaliteit wordt gewaarborgd door goed serviceonderhoud. De post serviceonderhoud omvat alle kosten die te maken hebben met het uitvoeren van reparatieverzoeken. Ook worden, ten laste van deze post, de werkzaamheden geboekt die strikt genomen tot het zogenaamde huurderonderhoud behoren. WSN voert deze als extra dienstverlening uit zonder dat de huurders hiervoor betalen. In 2015 waren er 3.085 reparatieverzoeken waarvan de totale kosten € 446.042,- waren. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek bedroegen € 145,-. Een daling ten opzichte van 2014. Deze was toen € 151,-. Maar in 2013 waren de kosten echter lager, toen waren de gemiddelde kosten € 139,- per verzoek.

Onze klanten zijn tevreden over deze dienstverlening. Onze vakmannen verrichten als zij bij een huurder zijn om een reparatie uit te voeren, gelijk ook andere reparaties als dit nodig is. Wij voorkomen hiermee dat een klant op korte termijn nogmaals een verzoek moet indienen. Ook streven wij er naar om de termijn waarop reparaties worden verricht, zo kort mogelijk te houden. Daarnaast worden alle reparaties op afspraak uitgevoerd. Dat bewoners tevreden zijn gebleven over onze dienstverlening van het serviceonderhoud, blijkt uit het KWH-onderzoek. Op het onderdeel "Reparatie uitvoeren" scoorden we een 8,0 in 2015.

III. 4. Betrekken van bewoners bij beheer en beleid

Ook in 2015 hebben we regelmatig contact gehad met onze stakeholders. Dit was via reguliere overleggen op bestuurlijk nivo maar ook op medewerkers nivo. Op deze wijze spreken wij op diverse fronten met bestuurders van gemeente, corporaties, zorgpartijen et cetera. Ook spreken diverse medewerkers met ambtenaren, wijkteams, wijkagenten en zorgverleners.

In gesprek met de huurder

In 2015 hebben we in plaats van een klantenpanel zoals wij die in 2014 en 2013 organiseerden, koffietafel gesprekken gehouden. Huurders konden met ons in gesprek over diverse onderwerpen rondom wonen. De gesprekken waren geanimeerd en juist omdat er geen op voorhand vast gestelde thema's waren, passeerden diverse onderwerpen de revue. Zo spraken de huurders hun waardering uit voor de kwaliteit van onze dienstverlening, maar ook spraken zij over hun zorgen van de stijgende huurprijzen en de achteruitgang van het onderhoud van het groen. Verder werd nog gesproken over de mogelijkheden van energiebesparing en welke maatregelen WSN in dat kader treft. Alle aanwezigen vonden dat een dergelijke avond voor herhaling vatbaar is. Dit pakken wij op in 2016.

De uitkomsten van deze avond en wat WSN er mee gedaan heeft of nog gaat doen, is teruggekoppeld aan de huurders die aanwezig waren.

HuurdersOrganisatie Nijkerk

Sinds 2012 overleggen wij met HuurdersOrganisatie De Volharding over beleidsvraagstukken. Op deze wijze borgen wij de inspraak van huurders bij ons beleid. Het bestuur heeft sinds de oprichting te kampen gehad met diverse wisselingen van bestuursleden. Eind 2014 verloren zij hun betrokken voorzitter, waardoor het bestuur nog maar twee leden telde. Vandaar dat in 2015 de focus heeft gelegen op het versterken van het bestuur en de professionalisering van de participatie. Hiervoor is externe ondersteuning ingezet. Dit heeft tot de volgende resultaten geleid:

- Er is themagroep Betaalbaarheid georganiseerd. Deze themagroep bestond uit een bestuurslid van de HO en een aantal huurders. Het visiedocument is besproken met de directeur en het hoofd Woondiensten van WSN. Deze visie wordt door WSN meegenomen bij de herijking van het huurbeleid in 2016.
- De HO heeft de ronde tafel bijeenkomst met de gemeenteraad bijgewoond over de Woonvisie en Huisvestingsverordening. Zij heeft een positief advies gegeven op de woonvisie.
- De HO heeft deelgenomen aan het opstellen van het gezamenlijk BOD op de woonvisie. De HO was niet alleen gesprekspartner en medeondertekenaar, maar levert ook prestaties.

- De samenwerking met de Huurdersbelangvereniging van de Alliantie (HBV) is geïntensiveerd. Een overeenkomst is voorbereid en vastgesteld waarin de HBV de HO mandateert om hun belangen te behartigen in het proces van bod en prestatieafspraken.
- De HO heeft een tweede ledenvergadering gehouden. In de ledenvergadering is:
 - de nieuwe naam aangenomen. HuurdersOrganisatie de Volharding heet vanaf 1 januari 2016 HuurdersOrganisatie Nijkerk.
 - Het jaarplan 2016 is vastgesteld.
- De visie op betaalbaarheid is aan WSN overhandigd en gepresenteerd. Deze visie wordt meegenomen bij de herijking van het huurbeleid.
- De HO heeft, onder begeleiding van de Woonbond, deelgenomen aan het ambtelijk en bestuurlijk overleg met de gemeente Nijkerk.
- De HO houdt haar reguliere vergaderingen en overleggen op het WSN-kantoor. Dit werkt positief in de beeldvorming en samenwerking tussen de HO en WSN.

Over de volgende onderwerpen hebben wij 2015 overleg gehad en advies ontvangen:

- Huurverhoging 1 juli 2015;
- Aanpassing woonruimteverdeling als gevolg van de Huisvestingswet;
- Aankoop bezit Portaal;
- Benoeming leden voor de regionale klachtencommissie woonruimteverdeling.

Bewonerscommissie en Buurttoezichthouders

Naast het overleg met HuurdersOrganisatie De Volharding hebben wij ook overleg met onze bewonerscommissies en buurttoezichthouders. Met deze groepen overleggen wij over complex gerelateerde zaken. Wij kennen vier bewonerscommissies en zes buurttoezichthouders. Een aantal van deze bewonerscommissies is zeer actief en organiseren zelf diverse activiteiten. WSN heeft een aantal van deze activiteiten met een kleine financiële bijdrage ondersteund. Met de buurttoezichters is regelmatig contact en is er één keer een bijeenkomst gehouden met alle buurttoezichthouders. Bij dit overleg was ook de gemeente aanwezig. Met de buurttoezichthouders wordt vooral gesproken over buurt-, straat- of complex-gerelateerde dagelijkse zaken.

Geschillencommissies

Sinds een aantal jaar kennen wij een regionale Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied. Zowel Woningstichting Nijkerk, Woningstichting Barneveld, Woningstichting Leusden, Stichting De Goede Woning in Nijkerkerveen en woningbouwvereniging Vallei Wonen zijn bij deze commissie aangesloten. Huurders die ontevreden zijn over ons functioneren of anderszins kunnen hier terecht. In 2015 zijn er net zoals in 2014 geen klachten over WSN bij de Geschillencommissie binnengekomen.

Bij de gemeente Nijkerk is daarnaast een commissie van Bezwaar en Beroep waar geschillen behandeld worden die de woningtoewijzing betreffen. In 2015 is ook hier geen klacht neergelegd.

Woonduurbeloning

Trouwe klanten willen wij graag belonen en daarom ontvangen huurders die 25 jaar in hun huidige woning wonen een attentie. Deze attentie bestaat uit een bos bloemen en een tegoedbon van € 40,-. Deze bon kunnen zij besteden bij de Postkamer. In totaal waren er in 2015 49 huurders die een dergelijke attentie ontvingen.

Informatieverschaffing

Het blad Wonen, bedoeld voor onze huurders en stakeholders, verscheen ook dit jaar weer driemaal. Met het informatieblad Wonen, maar ook via www.wsnijkerk.nl en e-mailings, brengt WSN haar huurders, woningzoekenden en relaties op de hoogte van diverse zaken over nieuwbouw, huur en verhuur van woningen en beheer van de woonomgeving. Ook zijn we sinds 2014 te vinden op social media.

III. 5. Leefbaarheid

WSN zet zich niet alleen in voor de kwaliteit van de woningen, maar ook voor de woonomgeving. Hiervoor investeren wij veel tijd in de samenwerking met andere partijen. Zo werken wij veel samen met de gemeente Nijkerk en de politie bij het beheer van de openbare ruimte. Ook werken wij nauw samen met Buurtbemiddeling en leveren wij een financiële bijdrage hieraan. Overlastmeldingen geven wij door aan Buurtbemiddeling. Wij vinden het belangrijk dat huurders hun eigen verantwoordelijkheid nemen voor het oplossen van problemen. Buurtbemiddeling stimuleert dit en biedt mensen handvatten om het zelf op te lossen. Meldingen van verwaarloosde tuinen, brandgangen, vervuiling en honden- en kattenuitwerpselen zijn meldingen die wij over het algemeen zelf behandelen.

Daarnaast zijn er tal van andere initiatieven geweest waar WSN een bijdrage aan heeft geleverd. Dit zijn onder meer:

- De landelijke burendag in september;
- Het straatvoetbaltoernooi;
- Een wijkschouw Paasbos;
- Het opknappen groenvoorziening rondom complex Vuurdoornlaan en Duifhuis;
- Een ontruimingsoefening in de flat aan de Van Oldenbarneveltstraat;
- Deelname landelijke NL-Doet dag, de zogenaamde WSN-Doet dag;
- Deelname aan de Dag van het Huren in september.

De gemeente Nijkerk is in 2014 een pilot gestart met gebiedsteams en heeft hiervoor het Inrichtingsplan Pilot Gebiedsteams vastgesteld. Door te werken met gebiedsteams verwacht de gemeente ervaring op te doen in de vernieuwing van het sociaal domein. WSN heeft inmiddels kennis gemaakt de gebiedsteams en zal indien nodig contact hebben met medewerkers van deze teams. In 2015 hebben we vooral geïnvesteerd in de samenwerking. De privacy van kwetsbare burgers van Nijkerk is gewaarborgd door middel van het aansluitdocument Privacy en Samenwerking dat in 2014 is ondertekend door partijen.

III. 6. Wonen, welzijn en zorg

Een goede samenhang tussen Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ) blijft WSN belangrijk vinden. WSN rekent het tot haar taak om waar mogelijk een bijdrage te leveren in het voorzien van onroerend goed aan de diverse in Nijkerk werkzame zorgpartijen. Wij zijn dan ook voortdurend met deze partijen in gesprek.

Sinds een aantal jaren participeert WSN in de door de gemeente Nijkerk ingestelde Regiegroep Wonen, Welzijn en Zorg. De gemeente Nijkerk faciliteert al een aantal jaren bijeenkomsten van de Regiegroep. In principe kunnen alle aanbieders op het gebied van wonen, welzijn en zorg deelnemen. De afgelopen jaren is tijdens de bijeenkomsten van de Regiegroep over diverse onderwerpen van gedachten gewisseld. De regiegroep vervult de regierol voor wat betreft de opgave van scheiden wonen en zorg. Hierin werkt de gemeente nauw samen met de corporaties en zorgpartijen om de gevolgen van het scheiden wonen en zorg in kaart te brengen en eventuele maatregelen op te stellen. Dit onderzoek is in 2015 afgerond. De aanbevelingen uit het onderzoek worden in 2016 verder opgepakt. En bijvoorbeeld verankerd in prestatieafspraken.

III. 7. Financieel/economisch beleid

Verbindingen

Veluwepoort Holding B.V. te Nijkerk is een 100% dochter van WSN. Veluwepoort Holding B.V. fungeert als holdingmaatschappij voor Veluwepoort Parkeer B.V. te Nijkerk. Het geplaatst en gestort kapitaal van Veluwepoort Holding B.V. bedraagt € 20.000,-. Veluwepoort Holding B.V. is 100% aandeelhouder van Veluwepoort Parkeer B.V. Het geplaatst en gestort kapitaal bedraagt € 18.000,-. Veluwepoort Holding B.V. is gewaardeerd volgens de netto vermogenswaarde.

De bedrijfsactiviteiten van Veluwepoort Parkeer B.V. bestaan uit de exploitatie van een parkeergarage.

Veluwepoort Holding B.V. heeft geen omzet over 2015, de bedrijfskosten bedragen € 109,-. De omzet van Veluwepoort Parkeer B.V. bedraagt € 47.108,- over 2015, tegenover € 56.742,- aan bedrijfskosten. Het resultaat van Veluwepoort Parkeer B.V. is daardoor € 9.634,- negatief.

De financiële administraties van deze B.V.'s worden door WSN verzorgd. Hieronder vallen eveneens de uitgifte van de parkeerplaatsen voor de verhuur en de eventuele huurdermutaties.

Zekerheden WSW en Rabobank

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

Financiële positie

Het resultaat van WSN in 2015 is € 24,3 miljoen positief. Dit resultaat is hoofdzakelijk ontstaan door de mutatie in de marktwaarde.

Vergelijking met jaarrekening 2014

Ten opzichte van 2014 is het resultaat na belastingen met € 26,8 miljoen gestegen. De volgende factoren veroorzaken deze ontwikkeling:

Voordelig:

- hogere huuropbrengsten van € 1,0 miljoen;
- hoger resultaat verkoop woningen € 0,5 miljoen;
- hogere niet gerealiseerde waardeverandering € 22,1 miljoen;
- lagere lonen en salarislasten € 0,1 miljoen;
- lagere overige bedrijfslasten € 0,1 miljoen;
- aanpassing van belastingen door opname latenties € 4,2 miljoen;
- hogere waardering uit hoofde van verkoop onder voorwaarde € 0,2 miljoen.

Nadelig:

- lagere overige bedrijfsopbrengsten € 0,1 miljoen;
- hogere lasten onderhoud € 0,4 miljoen;
- lagere rentebaten € 0,1 miljoen;
- hogere rentelasten € 0,8 miljoen door aanpassingen latenties.

Resultaat en Eigen vermogen

Per 31 december 2015 bedraagt de Overige Reserve € 259,1 miljoen, terwijl deze eind 2014 € 234,7 miljoen bedroeg. Naast de resultaatbestemming is het resultaat van de eerste verkoop van verkoop onder voorwaarde opgenomen in het eigen vermogen.

Rentabiliteit

Het behaalde jaarresultaat uitgedrukt in het percentage van het eigen vermogen steeg aanzienlijk van -1,1% in 2014 naar 9,4% in 2015. De hoogte van dit rentabiliteitspercentage is in 2015 sterk beïnvloed door de post "niet gerealiseerde waardeveranderingen" en het inrekenen van de latenties.

Het behaalde jaarresultaat, vermeerderd met de verschuldigde rente uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen steeg van 0,2% in 2014 naar 7,1% in 2015.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen steeg in 2015 naar 67,6% in 2014 was deze 65,5%. In vergelijking met de jaarrekening 2014 is de verhoging vooral veroorzaakt door een toename van het eigen vermogen.

Liquiditeit

De verhouding van het saldo vlottende activa ten opzichte van het saldo kortlopende schulden is in 2015 gedaald tot 0,1 in het jaar 2014 was deze 0,4. De current ratio is ten opzichte van andere sectoren relatief laag. Dat komt doordat de rente- en aflossingsbetalingen aan kredietinstellingen voor 2016 zwaar meewegen in de kortlopende schulden.

Financiering

WSN heeft in 2015 twee nieuwe leningen aangetrokken van in totaal € 9 miljoen. De lening van € 3 miljoen hebben wij in maart aangetrokken en de lening van € 6 miljoen in september. Met deze leningen hebben wij bestaande leningen afgelost en gedeeltelijk het bezit van Portaal in Nijkerk aangekocht. De afgesproken rentepercentages bedragen 0,91% voor ongeveer acht jaar en 1,295% voor tien jaar. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft de lening geborgd, de gemeente Nijkerk zorgt voor een extra zekerheid door de generieke achtervang. De totale schuldpositie bleef in 2015 nagenoeg gelijk. De belangrijkste aflossingen waren twee langlopende leningen van ieder € 4,0 miljoen. De afgeloste leningen betroffen een fixe lening van 3,6% en een roll over lening met een variabele rente. Op de annuïtaire leningen heeft WSN € 0,5 miljoen afgelost. De gemiddelde rente bedroeg in 2015 3,19%, dit is lager dan in 2014 (3,30%).

Afgelopen jaar hebben de niet betaalde vennootschapsbelasting, het later realiseren van nieuwbouw en de hogere verkoopomzet gezorgd voor een lagere financiering dan begroot. De aankoop van het Portaal bezit hebben die gecorrigeerd.

Huurbeleid

Op 1 juli 2015 heeft WSN, net als de jaren daarvoor, een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd voor niet geliberaliseerde woningen. WSN voelde zich genoodzaakt, gelet op haar financiële verplichtingen aan de verhuurderheffing en haar investeringsbehoefte de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Voor de huurders met een inkomen tot € 34.229 was de huurverhoging 1,5%. Voor de inkomens tussen de € 34.229 en € 43.786 was de huurverhoging 2%. Huurders met een inkomen hoger dan € 43.786 kregen 5%. Mede dankzij de inzet van de HuurdersOrganisatie is deze huurverhoging lager uitgevallen dan WSN eerder van plan was. WSN werkt met streefhuren. De maximale huurverhoging van huurwoningen met uitzondering van de inkomensafhankelijke huren is bij circa 12% van onze huurwoningen afgetopt op de streefhuur. Bij deze woningen was er sprake van een juiste prijs-kwaliteit verhouding. Daarnaast heeft WSN een regeling vastgesteld die het mogelijk maakt om in bijzondere situaties een zogenaamde hardheidsclausule toe te passen. Denk hierbij aan situaties waarin huurders een langdurende inkomensterugval hebben die nog niet 'zichtbaar' was in de toetsingsjaren voor de huurverhoging.

Bij mutaties stellen we de huurprijs vast op streefhuur-niveau. Deze ligt over het algemeen hoger dan de huurprijs voor mutatie.

Beoordeling toezichthouders

Autoriteit woningcorporaties (voorheen Centraal Fonds Volkshuisvesting) en WSW hebben ons afgelopen jaar positief beoordeeld. Het borgingsplafond vanuit het WSW biedt ons voldoende ruimte om onze plannen te realiseren. Het ministerie heeft geconcludeerd dat wij in 2014 werkzaamheden hebben uitgevoerd die wij in 2015 niet meer mogen doen. Het betreft de werkzaamheden voor Verenigingen van Eigenaren welke wij in 2014 hebben afgestoten. Wij hebben dit aan het ministerie teruggekoppeld. Het ministerie vindt de toelichting voldoende.

Verantwoording en toekomst

Afgelopen jaar heeft de RvC BDO opdracht gegeven om de jaarrekening 2015 te controleren. BDO heeft de opdracht gekregen nadat Deloitte jarenlang de controle heeft uitgevoerd. BDO heeft de opdracht ontvangen na een uitvraag aan vijf verschillende partijen. Uiteindelijk heeft zowel de RvC als de werkorganisatie BDO als nieuwe accountant aangewezen. De fiscale werkzaamheden blijft Deloitte

vooral nog verzorgen. Deloitte was meer dan tien jaar accountant bij WSN. BDO heeft formeel de opdracht voor een jaar gekregen

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

Belangrijke financiële onderwerpen voor de komende jaren:

- Scheiding van DAEB en niet-DAEB en de uitwerking voor WSN.
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor wat betreft de toewijzingseisen.
- Realiseren van nieuwbouw.

De nieuwe regelgeving en de toenemende stroom van statushouders zorgen voor dynamiek bij WSN. Hierdoor moet WSN keuzes maken. Waar nodig passen wij daarvoor ons financieel beleid aan.

Treasurycommissie

Het afgelopen jaar heeft de treasurycommissie (TC) in BLNW-verband naar behoren gefunctioneerd. Eind 2015 heeft het directeuren-overleg BLNW de leden van de treasurycommissie décharge verleend. Minimaal driemaal per jaar zijn de liquiditeitsprognoses en de standen van de geldmiddelen met de TC-leden besproken. Per 1 juli heeft de treasurycommissie de rentevisie niet meer besproken. Dit is gewijzigd door de nieuwe richtlijnen vanuit de Woningwet. De overige commissieleden hebben WSN hun akkoord gegeven voor het aantrekken van de leningen.

Fiscale strategie

Wij hebben van Belastingdienst goedkeuring ontvangen voor de afwaardering naar lagere WOZ-waarde. Samen met Deloitte volgen wij jaarlijks de ontwikkelingen van de WOZ, zodat wij niet voor onverwachte uitgaven komen te staan.

Prognose jaarresultaten over de periode 2016-2020

(Bedragen x € 1.000,-)	2016	2017	2018	2019	2020
BEDRIJFSOPBRENGSTEN					
Huren	21.231	21.898	22.337	22.729	23.178
Resultaat verkoop huurwoningen	1.020	1.007	1.282	995	1.194
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	168	165	181	87	62
Overige bedrijfsopbrengsten	50	50	50	49	50
Totaal van de bedrijfsopbrengsten	22.469	23.120	23.850	23.860	24.484
BEDRIJFSLASTEN					
Afschrijvingen op materiële vaste activa	258	244	266	283	293
Waardeverandering materiële vaste activa	1.513	2.608	660	694	-886
Lonen en salarissen	1.572	1.588	1.604	1.620	1.660
Sociale lasten	249	251	254	257	263
Pensioenlasten	259	262	264	267	273
Lasten onderhoud	2.773	3.448	3.464	3.589	3.578
Leefbaarheid	97	47	48	48	49
Overige bedrijfslasten	4.509	5.083	5.242	5.397	5.538
Totaal van de bedrijfslasten	11.230	13.531	11.802	12.155	10.768
BEDRIJFSRESULTAAT	11.239	9.589	12.048	11.705	13.716
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	4.116	4.036	-2.336	4.503	6.481
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN					
Waardeverandering verplichting VoV	-441	-441	-468	-471	-643
Rente baten	275	716	643	427	311
Rente lasten	-2.938	-3.536	-3.813	-3.662	-3.415
Saldo financiële baten en lasten	-3.104	-3.261	-3.638	-3.706	-3.747
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	12.251	10.364	6.074	12.502	16.450
Vennootschapsbelasting	-2.265	-2.142	-2.115	-2.092	-2.182
Resultaat deelneming	-7	-7	-7	-7	-7
JAARRESULTAAT NA BELASTING	9.979	8.215	3.952	10.403	14.261

Winst- en verliesrekening (genormaliseerd)

	2015	2014
<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
Huren	20.166.646	19.176.525
Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	172.865	139.551
Opbrengsten servicecontracten	560.821	547.815
Overige bedrijfsopbrengsten	55.721	109.544
Som der bedrijfsopbrengsten	20.956.052	19.973.435
<u>BEDRIJFSLASTEN</u>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	249.882	175.887
Lonen en salarissen	1.542.206	1.634.362
Sociale lasten	240.735	251.327
Pensioenlasten	258.253	286.243
Lasten onderhoud	3.287.506	2.921.362
Leefbaarheid	42.163	45.064
Lasten servicecontracten	560.821	547.815
Overige bedrijfslasten	1.341.037	1.122.197
Verzekeringen en belastingen	1.171.355	1.128.829
Som der bedrijfslasten	8.693.958	8.113.086
GENORMALISEERD BEDRIJFSRESULTAAT	12.262.094	11.860.349
Rentebaten	79.122	131.832
Rentelasten	-4.054.580	-3.300.118
Resultaat deelnemingen	-9.743	-9.560
Som der financiële baten en lasten	-3.985.201	-3.177.846
GENORMALISEERD JAARRESULTAAT	8.276.893	8.682.503
Verhuurderheffing	-1.947.168	-1.702.973
JAARRESULTAAT TBV VPB	6.329.725	6.979.530
Vennootschapsbelasting	6.848.343	2.664.758
GEN.JAARRESULTAAT NA BELASTING	13.178.068	9.644.288
Saneringssteun	0	-597.718
Resultaat verkoop woningen	626.153	167.547
Waardeveranderingen materiële vaste activa	0	1.003.029
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	10.648.889	-12.422.670
Waardeverandering verplichting VOV	-153.273	-311.367
JAARRESULTAAT	24.299.838	-2.516.890

VERKLARING BESTEDING MIDDELEN

De directeur-bestuurder van Woningstichting Nijkerk verklaart dat de woningstichting in het boekjaar 2015 geen andere uitgaven heeft verricht dan in het belang van de volkshuisvesting, overeenkomstig artikel 26 van het BBSH.

Nijkerk, 28 april 2016

P.J.W. Toonen
directeur-bestuurder

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Algemeen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde (klankbordfunctie) en is de werkgever van de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;
- naleving van de Governancecode woningcorporaties;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen en bevat onder andere het toezicht op het risicomanagement en de interne beheersing van verbindingen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 9 van de statuten van WSN d.d. 28 december 2007 omschreven. Daarnaast is een Huishoudelijk Reglement van toepassing (d.d. 15 december 2008).

Verantwoording

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

In de vergadering van 17 februari 2015 heeft de Raad het bijgestelde Toetsingskader voor 2015 vastgesteld:

GEACTUALISEERD TOETSINGSKADER 2015

Toetsingskader	aanwezig		actueel		kwaliteit		datum vaststelling	datum herijking	opmerkingen
	j	n ?	j	n ?	+	0 -			
Intern:									
Statuten	J		J				28-12-2007	2015	Na wijziging Woningwet
Reglement Raad van Commissarissen	J		J				15-12-2008	2015	
Reglement Directeur-bestuurder	J		J				15-12-2008	2015	
Visiedocument	J		J				-	-	- Opgenomen in ondernemingsplan
Ondernemingsplan	J		J				9-12-2014	2018	
Jaarplan	J		J				9-12-2014	2015	
Prestatieafspraken gemeente	J		J				28-4-2011	2015	
Belanghoudersregister	J		J				30-6-2011	-	- Stakeholdersbeleid
Maatschappelijk vastgoed	J		J				-	-	- Opgenomen in ondernemingsplan
Solvabiliteit	J		J				-	-	- Opgenomen in ondernemingsplan
Begroting / meerjarenplan	J		J				9-12-2014	Eind 2015	
Liquiditeitsbegroting	J		J				9-12-2014	Eind 2015	Onderdeel van de begroting
Strategisch voorraadbeheer	J		J				15-10-2013	2015	
Treasurystatuut	J		J				7-10-2014	2017	
Treasuryjaarplan	J		J				-	Eind 2015	Treasuryparagraaf in begroting
Projectontwikkelingsstatuut	J		J				10-12-2013	2017	
Rendementseisen	J		J				24-2-2014	Begin 2015	WACC / Intern rendementseis
Verbindingenstatuut	J		J				26-6-2013	2017	
Risicobeheersingssysteem	J		J				-	-	- Opgenomen periodieke rapportage
Integriteitsbeleid / Gedragscode WSN	J		J				9-12-2014	2018	
Klokkenluidersregeling	J		J				15-6-2009	2015	
Strategisch personeelsplan	J		J				15-11-2011	2015	HR Visie
Kwaliteitsbeleid	J		J				-	-	- Jaarlijks KWH-meting
Frauderisico	J		J				9-12-2014	2015	Jaarlijks agendapunt RvC
Visitatie	J		J				28-2-2012	2015	
Extern:									
Wet-en regelgeving									BBSH, Huisvestingwet, Woningwet
Governance code									Wijzigingen aanstaande door bijv. nieuwe Woningwet
Beloningscode bestuurders									afwachting van nieuwe staffel
CFV Toezichtsbriev									Jaarlijks
WSW borgingsplafond en borgbaarheidsstelling									Jaarlijks

Dit toetsingskader is door de Raad van Commissarissen in 2015 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Taak en werkwijze

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

In 2015 heeft de Raad positief gestemd over de herbenoeming van mevrouw E. van Sluis-Barto. De RvC heeft een positieve zienswijze ontvangen van de Inspecteur Autoriteit woningcorporaties op haar herbenoeming.

Per 31 december 2015 was de Raad van Commissarissen van WSN als volgt samengesteld:

Naam	Geboorte jaar	Functie	Deskundigheid	Beroep
E.J. Koeslag	1958	Voorzitter	Maatschappelijk vastgoed ontwikkeling / projectontwikkeling / marketing	Vennoot van Interven Vastgoed Advies
N.B. Kok	1972	Lid	Personeel en organisatie (ontwikkeling)	sr. Consultant
H. Luigjes R.B.	1957	Lid	Financieel economisch	Vennoot bij HoogeveenLuigjes accountants en belastingadviseurs
Mr. G.J. Osinga MSc MRE	1964	Lid	Juridisch	partner HYS legal en directeur Osinga Beheer
E. van Sluis-Barto	1948	Lid	Volkshuisvesting	gepensioneerd, voormalig directeur van stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland

De heren Kok en Osinga zijn benoemd op voordracht van de HuurdersOrganisatie.

Rooster van aftreden conform artikel 14 van de statuten:

Naam	Benoemd per	1e maal herbenoemd per	Hernoembaar per	Uiterlijk aftredend per	Onafhankelijk
E.J. Koeslag	1 december 2010	1 december 2014	n.v.t.	1 december 2018	<input checked="" type="checkbox"/>
N.B. Kok	16 juni 2008	16 juni 2012	n.v.t.	16 juni 2016	<input checked="" type="checkbox"/>
H. Luigjes R.B.	1 januari 2015	n.v.t.	1 januari 2019	1 januari 2023	<input checked="" type="checkbox"/>
Mr. G.J. Osinga MSc MRE	10 december 2013	n.v.t.	10 december 2017	10 december 2021	<input checked="" type="checkbox"/>
E. van Sluis-Barto	4 oktober 2011	4 oktober 2015	n.v.t.	4 oktober 2019	<input checked="" type="checkbox"/>

Nevenfuncties:

Naam	Nevenfuncties
E.J. Koeslag	
N.B. Kok	Lid van diverse selectiecommissies van de ChristenUnie Voorzitter ChristenUnie Nijkerk
H. Luigjes R.B.	Voorzitter Stichting Weeshuis te Nijkerk Toezichthouder Stichting Oud Nijkerk Penningmeester Vrienden Hospice Nijkerk e.o. Lid Bedrijvenkring Hoevelaken-Nijkerk Bestuurslid Festival der Volken Inkomend voorzitter Rotary Nijkerk Bestuurslid TZ K.V. Sparta Nijkerk.
Mr. G.J. Osinga MSc MRE	Lid Bestuur Vereniging van Vastgoed Juristen (VVJ) Lid Redactie Tijdschrift voor Huurrecht Bedrijfsruimte (TvHB)
E. van Sluis-Barto	Lid RvC Woningstichting Putten Voorzitter Bestuur Stichting Welzijn Putten (SWP)

Informatievergaring

De Raad van Commissarissen heeft zich door het bestuur regelmatig mondeling dan wel schriftelijk laten informeren om haar toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen. Het betreft de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van stakeholders. Gelet op de beperkte organisatieomvang van WSN heeft de raad geen audit- en remuneratiecommissie ingesteld. De daarmee samenhangende taken zijn informeel verdeeld onder de commissarissen. Daarbij is de commissaris P&O, gezamenlijk met de voorzitter, betrokken bij de beoordeling en beloning van het bestuur. De agenda voor de vergaderingen van de raad wordt voorbereid door de directeur-bestuurder in overleg met de voorzitter van de raad op basis van de door de Raad van Commissarissen vastgestelde jaarcyclus 2015.

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

- Overleg met het bestuur;
- Overleg met het management;
- Overleg met de huurdersorganisatie;
- Overleg met de ondernemingsraad samen met de directeur-bestuurder;
- Overleg met de externe accountant. Daarnaast ontvangt de Raad van Commissarissen verslaglegging van het overleg tussen bestuur en accountant of additionele (schriftelijke) informatie op verzoek van de raad;
- Raad van Commissarissen ontvangt de verslaglegging van het overleg tussen bestuur en OR;
- Kennisnemen en bespreken van het financieel oordeel van Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het oordeel van het Ministerie van Infrastructuur en milieu;
- De Managementletter, waarin de externe accountant ingaat op de opzet en werking van de administratieve organisatie rapportagestructuur, is uitvoerig besproken in de raad;
- Het bijhouden van periodieke vakliteratuur en speciale uitgaven.

Gespreksonderwerpen

De Raad van Commissarissen is in het afgelopen jaar vijf maal bijeen geweest in reguliere vergaderingen. Geen van de leden van de raad was hierbij frequent afwezig. Een afgevaardigde van de Raad van Commissarissen heeft in 2015 een overleg met de directeur-bestuurder en de ondernemingsraad bijgewoond.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de volgende (goedkeurende) besluiten genomen:

- jaarverslag 2014;
- decharge directeur-bestuurder over 2014;
- het bod aan de gemeente Nijkerk, samen met de Alliantie;
- aankoop woningen van Woningcorporatie Portaal in Nijkerk;
- fiscale strategie;
- nieuwe accountant;
- vaststellen bijgestelde toetsingskader 2015;
- evaluatie treasury;
- strategie vennootschapsbelasting;
- goedkeuring faseverslagen van diverse projecten;
- begrotingswijzigingen 2015;
- begroting 2016 en meerjarenbegroting;
- periodieke verslagen;
- strategisch voorraadbeleid;
- huurbeleid;
- jaarverslag Veluwepoort Parkeer B.V. 2014;

- herbenoeming lid Raad van Commissarissen.

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

- te ondernemen activiteiten rond de governance (implementatie van de op 1 mei 2015 vernieuwde Governancecode woningcorporaties/naleving Aedescode);
- nieuwe Woningwet (per 1 juli 2015) en de implementatie hiervan;
- CFV-verslag continuïteitsoordeel 2015 (A1-oordeel);
- boardletter 2015 accountant;
- risicomangement;
- kredietwaardigheid en faciliteringsvolume WSW;
- samenwerking BLNW;
- periodiek overzicht ingenomen (grond)posities;
- regionale woonruimte verdeling;
- ontwikkelingen in Doornsteeg;
- frauderisico analyse;
- stand van zaken visitatie;
- klachtenbehandeling
- periodiek bestuurlijk overleg met de gemeente Nijkerk.

Evaluatie en bezoldiging bestuur over 2015

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur.

Na ruim 40 jaar werkzaam te zijn geweest voor WSN heeft de heer Rakhorst afscheid genomen. Hij is in 2015 met pensioen gegaan. De Raad van Commissarissen wil hierbij nogmaals de heer Rakhorst danken voor wat hij allemaal voor WSN betekend heeft.

Per 1 juli 2015 heeft de Raad van Commissarissen de heer P.J.W. Toonen benoemd als directeur-bestuurder. De bezoldiging van de nieuwe bestuurder valt binnen de huidige regelgeving (WNT). Aan het bestuur is een pensioen toegezegd conform de standaardregeling van Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties. De pensioenkosten worden gefinancierd door WSN en het bestuur conform de cao Woondiensten.

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur het functioneren van het bestuur besproken, gevoed door de zelfevaluatie van het bestuur. De voorzitter heeft samen met de commissaris P&O (samen de informele remuneratie-commissie vormend) vervolgens in het jaarlijkse beoordelingsgesprek vastgesteld dat de werkzaamheden in 2015 naar behoren zijn verricht.

In 2015 hebben de bestuurders de volgende beloning ontvangen:

Naam	Periodiek betaalbare beloning	Variabele beloning	Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen) minus eigen bijdrage	Uitkeringen bij beëindiging dienstverband	Verstrekke leningen / voorschotten / garanties
L. Rakhorst	€ 95.406	€ 0	€ 17.717	€ 9.210	Geen
P.J.W. Toonen	€ 47.498	€ 0	€ 10.052	n.v.t.	Geen

De periodieke betaalbare beloning is gebaseerd op de normering SBBW. Hierin zijn de volgende componenten meegenomen: bruto maandsalaris, vakantiegeld en eindejaarsuitkering.

Evaluatie Raad van Commissarissen

In twee aparte bijeenkomsten op 17 februari 2015 en 13 oktober 2015 is het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen besproken. In beide besloten vergaderingen, buiten aanwezigheid van het bestuur, heeft de Raad van Commissarissen zijn eigen inrichting en functioneren als collectief beoordeeld. Tevens is het functioneren van het bestuur besproken.

In de tweede bijeenkomst is vooral het functioneren van de individuele leden besproken. De evaluaties vonden plaats zonder externe leiding.

De Raad van Commissarissen heeft hiertoe uitdrukkelijk de visie van het bestuur gevraagd en deze betrokken in de bespreking. Gelet op de onderlinge open communicatie waardoor individuele evaluatie ook binnen het collectief goed kan plaatsvinden, is de evaluatie niet voorbereid door middel van bilaterale gesprekken tussen de voorzitter en de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen.

De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden op basis van:

- de Governancecode woningcorporaties;
- de vooraf gevraagde mening van het bestuur.

De navolgende aandachts- en verbeterpunten zijn uit de zelfevaluatie naar voren gekomen:

- In 2016 dienen het huishoudelijk reglement en de functieprofielen van de RvC leden aangepast te worden aan de Governancecode woningcorporaties;
- Hoe borgen wij het overleg en contact met alle stakeholders in het toetsingskader;
- Elke vergadering met het bestuur zal eerst ter voorbereiding binnen de RvC besproken worden.

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

De leden van de RvC zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). Individuele leden bezochten vergaderingen van de VTW en volgden door VTW en andere relevante aanbieders van georganiseerde studiedagen op het gebied van governance, risicomanagement, volkshuisvestelijke alsmede financiële aspecten, toezicht houden en beoordeling van bestuur en management.

Alle leden van de Raad van Commissarissen gaan over de periode 2015-2016 aan hiervoor geldende vereisten voldoen.

Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat de leden van de raad in formele zin onafhankelijk zijn in het licht van de in de Governancecode woningcorporaties bepaling III.2.2 aangeduide criteria. De Raad van Commissarissen concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend.

In 2015 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en/of het bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad of het bestuur. In 2015 is binnen de organisatie (van WSN) geen gebruik gemaakt van de 'Regeling melding onregelmatigheden'.

Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen is onafhankelijk van de functie van de afzonderlijke leden en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering voldoet aan de Honoreringscode Commissarissen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van WSN.

De gezamenlijke leden van de Raad van Commissarissen ontvingen in het verslagjaar een bruto vergoeding van € 45.920,-. Tevens is voor rekening van WSN ten behoeve van het bestuur en de RvC een BCA-polis afgesloten. De BCA-polis dekt de financiële gevolgen van persoonlijke aansprakelijkheid voor fouten begaan in de hoedanigheid van bestuurder of commissaris. De leden van de Raad ontvangen jaarlijks een vergoeding van bruto € 8.349,- inclusief BTW. De voorzitter ontvangt jaarlijks een vergoeding van bruto € 12.524,- inclusief BTW.

PE-punten bestuurder en commissarissen

Voor 2015 heeft de bestuurder van WSN het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2015*	Minimaal aantal te behalen punten in 2015*/2016/2017
P.J.W. Toonen	28,5	87,5

* Punten over 2015 zijn voor een half jaar

Voor 2015 hebben de toezichthouders van WSN het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten over 2015	Minimaal aantal te behalen punten in 2015/2016
E.J. Koeslag	8	10
N.B. Kok	4	10
E. van Sluis-Barto	9	10
G.J. Osinga	0	10
H. Luigjes	11	10

Tot slot

De Raad van Commissarissen kijkt met tevredenheid terug op het functioneren van WSN en spreekt tot slot graag haar waardering uit aan bestuur/directie, management en medewerkers voor hun positieve inzet in het jaar 2015. Hun inzet voor de huurders en de samenwerking met de gemeente Nijkerk, de corporaties in BLNW-verband en de overige stakeholders is goed geweest. De wijze waarop WSN dit doet, voldoet aan de eisen die het Ministerie van Binnenlandse Zaken stelt. Ook Aw, WSW, accountants, huurders en andere belanghebbenden bevestigen dat WSN voldoet aan hun verwachtingen.

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

Nijkerk, 28 april 2016

Namens de Raad van Commissarissen,

E.J. Koeslag, voorzitter

N.B. Kok

H. Luigjes R.B.

Mr G.J. Osinga MSc MRE

E. van Sluis-Barto

KENGETALLEN

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar	2015	2014	2013	2012	2011
AANTAL VERHUUREENHEDEN (VHE)					
ultimo boekjaar:					
In eigendom					
1. Woningen en woongebouwen	3.037	2.927	2.903	2.886	2.889
2. Garages/bergingen	188	181	182	182	182
3. Kamers	96	88	80	80	80
4. Bedrijfsruimte	14	15	14	11	11
5. Strategische panden	9	15	14	15	13
6. Bezit bestemd voor verkoop	22	9	16	15	13
7. Algemene ruimten (*)	36	12			
Totaal in eigendom	3.402	3.247	3.209	3.189	3.188
(*) vanaf jaarrekening 2014 zijn algemene ruimten zichtbaar.					
Totaal aantal verhuureenheden (*)	3.233	3.084	3.045	3.025	3.024
Kantoor/werkplaats	1	1	1	1	1
In het boekjaar:					
- verkochte woningen	23	30	14	19	7
- verkochte garages	2	1	0	1	0
- verkochte MKW-woningen	8	7	1	7	22
- aangekochte woningen	26	0	0	32	0
- aangekochte garages	0	0	0	0	0
- aangekochte strategische panden	2	1	0	2	1
- verkochte strategische panden	0	0	1	0	1
- in aanbouw huurwoningen	52	25	26	4	24
- in aanbouw koopgarantwoningen	0	0	0	0	28
- in aanbouw overige objecten	0	0	0	0	0
TOTALE PERSONEELSBEZETTING (VOLTIJD, EINDE BOEKJAAR)	29,4	29,1	31,2	31,9	30,0
AANTAL PERSONEELSLEDEN IN DIENST ULTIMO BOEKJAAR (excl. vacatures).	38	37	39	40	36
Aantal vacatures in fte	0	0	0	0	0
ZIEKTEVERZUIM %	5,85	3,50	3,10	4,40	7,00
(*) Een gewogen verhuureenheid (VHE) = 1 woning = 1 kamer = 10 garages					

	2015	2014	2013	2012	2011
VERHUUR EN INCASSO					
1. Woningzoekenden bij woningcorporatie	837	1.084	1.284	1.199	1.278
2. Nieuwe verhuur van woningen	170	201	205	160	140
3. Leegstaande woningen (> 3 mnd) ult.jaar	0	0	5	6	0
4a. Goedkope woningen (*)	588	456	494	551	658
4b. Betaalbare woningen (*)	2.034	2.086	2.078	2.110	2.085
4c. Dure woningen (*)	511	473	411	305	226
5. Huurachterstanden in %	0,56	0,69	0,82	0,74	0,73
6. Huurderving in %	0,8	0,6	1,2	1,1	0,5
(*) Aangesloten bij de BBSH grenzen					
CONTINUITEIT					
1. Liquiditeit (current ratio)	0,1	0,4	0,5	0,6	0,7
2. Solvabiliteit in %	67,6	65,5	64,2	61,9	60,8
3. Rentabiliteit eigen vermogen (REV) in %	9,4	-1,1	7,6	2,2	-5,2
4. Rentabiliteit totaal vermogen (RTV) in %	7,1	0,2	5,8	2,4	-2,0
KWALITEIT WONINGBEZIT					
1. Niet planmatig onderhoud per VHE	272	322	293	318	318
2. Planmatig onderhoud per VHE	745	625	816	757	802
WONINGEN MET MKW-LABEL					
1. Huur	104	105	111	130	1.260
2. Huurzeker	0	0	0	2	4
3. Huurvast	0	0	0	0	0
4. Koopgarant (<i>bestaand bezit</i>)	100	99	94	94	88
5. Koopgarant (<i>nieuwbouw</i>)	111	111	111	110	83
6. Kooprecht	3	3	3	5	5
Totaal Meerkeuzewoning	318	318	319	341	1.440
CIJFER KWH-LABEL					
	8,0	8,1	7,6	7,9	7,8

JAARREKENING

Balans na resultaatbestemming per 31 december 2015

Activa

	31-12-2015	31-12-2014
VASTE ACTIVA		
1. MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.800.784	2.012.966
1.2 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa	1.800.784	2.012.966
2. VASTGOEDBELEGGINGEN		
2.1 Sociaal vastgoed in exploitatie	310.138.097	292.590.752
2.2 Sociaal vastgoed in ontwikkeling	689.530	949.491
2.3 Commercieel vastgoed in exploitatie	33.297.064	29.546.324
2.4 Commercieel vastgoed in ontwikkeling	0	0
2.5 Onroerende en roerende zaken VoV	28.556.233	27.382.904
Totaal vastgoedbeleggingen	372.680.924	350.469.471
3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1 Andere deelnemingen	651.236	651.236
3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
3.3 Latente belastingvordering OG leningen	86.476	127.941
3.4 Latente belastingvordering verrekenbaar verlies	5.791.694	0
3.5 Latente belastingvordering extendible lening	313.802	0
3.6 Latente belastingvordering verkoop	784.312	0
Totaal financiële vaste activa	7.627.520	779.177
Totaal vaste activa	382.109.228	353.261.614
VLOTTENDE ACTIVA		
4. VOORRADEN		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	0	1.807.500
Totaal voorraden	0	1.807.500
5. VORDERINGEN		
5.1 Huurdebiteuren	45.607	42.883
5.2 Vordering op groepsmaatschappij	500	400
5.3 Overige vorderingen	588.117	36.363
5.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	88.699	1.173.853
5.5 Overlopende activa	619.145	293.185
Totaal vorderingen	1.342.069	1.546.684
6. LIQUIDE MIDDELEN	48	1.586.039
Totaal vlottende activa	1.342.117	4.940.223
TOTAAL	383.451.344	358.201.837

	Passiva	
	31-12-2015	31-12-2014
<u>6. EIGEN VERMOGEN</u>		
Overige reserve	259.084.084	234.738.742
<u>7. VOORZIENINGEN</u>		
7.1 Voorziening onrendabele top	34.710	1.711.271
7.2 Voorziening deelneming	97.389	87.646
7.3 Overige voorzieningen	71.385	56.984
Totaal voorzieningen	203.484	1.855.901
<u>8. LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
8.1 Leningen kredietinstellingen	80.792.188	80.741.775
8.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde	29.310.859	28.895.388
8.3 Overige schulden	2.036.694	0
Totaal langlopende schulden	112.139.741	109.637.163
<u>9. KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen	8.202.328	9.002.747
9.2 Schulden aan gemeente	0	0
9.3 Schulden aan leveranciers	728.781	722.282
9.4 Belastingen en premies sociale verzekering	524.122	376.827
9.5 Vennootschapsbelasting	0	0
9.6 Overlopende passiva	2.568.804	1.868.174
Totaal kortlopende schulden	12.024.035	11.970.031
TOTAAL	383.451.344	358.201.837

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2015

	2015	2014
<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
1. Huren	20.166.646	19.176.525
2. Opbrengsten servicecontracten	560.821	547.815
3. Resultaat verkoop woningen	626.153	167.547
4. Geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf	172.865	139.551
5. Overige bedrijfsopbrengsten	55.721	109.544
Som der bedrijfsopbrengsten	21.582.205	20.140.982
<u>BEDRIJFSLASTEN</u>		
6. Afschrijvingen op materiële vaste activa	249.882	175.887
7. Waardeveranderingen materiële vaste activa	0	-1.003.029
8. Lonen en salarissen	1.542.206	1.634.362
9. Sociale lasten	240.735	251.327
10. Pensioenlasten	258.253	286.243
11. Lasten onderhoud	3.287.506	2.921.362
12. Leefbaarheid	42.163	45.064
13. Lasten servicecontracten	560.821	547.815
14. Overige bedrijfslasten	4.459.561	4.551.717
Som der bedrijfslasten	10.641.126	9.410.748
BEDRIJFSRESULTAAT	10.941.080	10.730.234
15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	10.648.889	-12.422.670
<u>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</u>		
16. Waardeverandering verplichting VOV	-153.273	-311.367
17. Rentebaten	79.122	131.832
18. Rentelasten	-4.054.580	-3.300.118
Som der financiële baten en lasten	-4.128.731	-3.479.653
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTING	17.461.238	-5.172.088
19. Belasting	6.848.343	2.664.758
20. Resultaat deelnemingen	-9.743	-9.560
JAARRESULTAAT	24.299.838	-2.516.890

Kasstroomoverzicht volgens indirecte methode

	2015	2015	2014	2014
Bedrijfsresultaat		10.941.080		10.730.234
Aanpassingen voor:				
- Afschrijvingen (en overige waardeveranderingen)		346.689		-391.163
- Geactiveerde kosten eigen dienst		-172.865		-139.551
- Mutatie egalisatierekeningen		0		0
- Voorzieningen		-432.355		-499.652
- Overige (gerealiseerd VOV)		0		0
- Veranderingen in werkkapitaal:				
. mutatie operationele vorderingen	201.270		257.375	
. mutatie voorraden	0		0	
. mutatie onderhanden projecten	0		0	
. mutatie operationele schulden	407.338		364.650	
		608.608		622.025
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		11.291.157		10.321.893
Ontvangen interest	35.826		56.297	
Ontvangen dividenden	0		0	
Ontvangst wegens buitengewone bate	0		0	
Betaalde interest	-2.926.297		-3.315.645	
Betaalde winstbelasting	0		0	
Betaald wegens buitengewone last	0		0	
		-2.890.471		-3.259.348
Kasstroom uit operationele activiteiten		8.400.686		7.062.545
Investerings in immateriële vaste activa	0		0	
Desinvesteringen immateriële vaste activa	0		0	
Investerings in materiële vaste activa	-37.700		-123.830	
Desinvesteringen materiële vaste activa	0		0	
Investerings in vastgoedbeleggingen	-13.428.040		-7.994.948	
Desinvesteringen vastgoedbeleggingen	3.186.535		4.347.734	
Investerings in financiële vaste activa	0		0	
Desinvesteringen financiële vaste activa	0		-1.236	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-10.279.205		-3.772.280
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	0		0	
Ontvangsten uit langlopende schulden	9.000.000		5.000.000	
Aflossingen van langlopende schulden	-9.002.747		-11.543.013	
Verplichtingen onroerende zaken VOV	165.739		599.662	
Mutatie langlopende effecten (aankoop, verkoop)	0		0	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		162.991		-5.943.352
Mutatie geldmiddelen		-1.715.528		-2.653.087

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

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

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

Financiële instrumenten

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

Consolidatie

Woningstichting Nijkerk heeft de volgende deelnemingen: Veluwepoort Holding B.V. met een 100% dochteronderneming Veluwepoort Parkeer B.V. Woningstichting Nijkerk heeft deze deelnemingen niet in haar jaarrekening geconsolideerd. Uit oogpunt van gering financieel belang wordt gebruik gemaakt van de consolidatievrijstelling voor Veluwepoort Holding B.V.

Veluwepoort Parkeer B.V. exploiteert een parkeergarage bij een complex van WSN. De exploitatie van de parkeergarage is aangevangen in 2009. De vennootschappelijke jaarrekening van Veluwepoort Holding B.V. is als bijlage bij deze jaarrekening gevoegd.

Stelselwijziging

Waardering grondslagen balansposten

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De gebruikte afschrijvingstermijnen zijn:

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

Onderhoud:

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Vastgoedbeleggingen

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

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs per 31 december 2015 onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Het sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van 'actuele waarde' zijnde 'marktwaarde in verhuurde staat'.

De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van de contante waarde van geprognosticeerde kasstromen gebaseerd op betrouwbare schattingen, ondersteund door de bepalingen in bestaande huur- en andere contracten en door extern bewijsmateriaal zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat en gebruikmakend van een disconteringsvoet die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt (Discounted Cash Flow methode, hierna: DCF-methode). Het beleid van vastgoedbeleggingen is om optimalisatie van financieel rendement en maximalisering van de huur na te streven. Als verkoop meer rendement oplevert, gaat het vastgoed over aan een nieuwe eigenaar. WSN voert deze berekeningen zelf uit op basis van de parameters ingegeven door een taxateur. De uitkomst van deze rekenexercitie laten wij beoordelen door de taxateur. De taxateur stuurt bij op basis van zijn marktkennis. De kennis moet ter zake deskundig zijn. Dit laten wij de taxateur in de opdrachtverstrekking ook verklaren, tevens toetsen wij hierop bij de aanstelling.

Wij hebben de complexen zo ingedeeld dat ze onderling goed vergelijkbaar zijn. Hierbij kijken wij naar ligging, grootte, type en bouwjaar.

Voor kamerbewoning en MOG bepaalt een externe taxateur van een derde van het bezit jaarlijks de marktwaarde in verhuurde staat. Dit doet hij door op basis van marktgegevens een taxatie op te stellen. Op de marktgegevens corrigeert de taxateur de feitelijke contracten voor de looptijd van het contract. Ook rekent hij potentiële risico's of kansen door.

De aanpassingen van de individuele complexen rekenen wij door in de complexen die niet door de taxateur gewaardeerd worden. Deze aanpassingen voeren wij door op basis van vergelijkingen met voorgaande jaren. Iedere drie jaar wordt ieder object door de taxateur gewaardeerd. Wij zorgen ervoor dat we een goede mix van onroerend goed door de taxateur laten waarderen.

De belangrijkste uitgangspunten voor bepaling van de marktwaarde van huurwoningen zijn:

Gehanteerde parameters	2015	2014
Prijsinflatie	1,80%	2,00%
Looninflatie	3,00%	3,00%
Bouw- en onderhoudsinflatie	3,00%	3,00%
IRS (basis disconteringsvoet) 24-maandsgemiddelde 10 jaars	1,25%	1,98%
Mutatiegraad	5,30%	6,70%
Disconteringsvoet	7,49%	7,77%
Exit yield bij doorexploiteren	6,54%	6,34%

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van het sociaal vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Woningen bestemd voor verkoop waarderen wij op basis van actuele waarde (zijnde getaxeerde leegwaarde) door een extern kundig taxateur. De waarden worden bepaald op basis van de waarde in het vrije economische verkeer. De taxateur houdt daarmee rekening met de aard en omvang van het getaxeerde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Onder de onroerende zaken in ontwikkeling staan een aantal strategische grondposities verantwoord, welke naar verwachting in de toekomst zullen worden ingezet voor de ontwikkeling van nieuwbouwposities. Bovendien zijn in de strategische posities nog een aantal grondposities in Nijkerkerveen opgenomen die in 2010 zijn afgewaardeerd naar de waarde van landbouwgrond. Deze grondposities zijn voor 50% in eigendom van de Alliantie en voor 50% in eigendom van WSN. Per 2016 is de verplichte verkoop van de baan, WSN zoekt samen met de Alliantie naar een goede oplossing. Verkoop is nog steeds mogelijk.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs per 31 december 2015 boven de huurtoeslaggrens en het bedrijf onroerend vastgoed. Het commercieel vastgoed in exploitatie van woningen wordt gewaardeerd op basis van 'actuele waarde' zijnde 'marktwaarde in verhuurde staat'.

De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van de contante waarde van geprognosticeerde kasstromen gebaseerd op betrouwbare schattingen, ondersteund door de bepalingen in bestaande huur- en andere contracten en door extern bewijsmateriaal zoals actuele huurprijzen voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat en gebruikmakend van een disconteringsvoet die de onzekerheid ten aanzien van de hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt (Discounted Cash Flow methode, hierna: DCF-methode). Het beleid van vastgoedbeleggingen is om optimalisatie van financieel rendement en maximalisering van de huur na te streven. Als verkoop meer rendement oplevert, gaat het vastgoed over aan een nieuwe eigenaar. WSN voert deze berekeningen zelf uit op basis van de parameters ingegeven door een taxateur. De uitkomst van deze rekenexercitie laten wij beoordelen door de taxateur. De taxateur stuurt bij op basis van zijn marktkennis. De kennis moet ter zake deskundig zijn. Dit laten wij de taxateur in de opdrachtverstrekking ook verklaren, tevens toetsen wij hierop bij de aanstelling.

Wij hebben de complexen zo ingedeeld dat ze onderling goed vergelijkbaar zijn. Hierbij kijken wij naar ligging, grootte, type en bouwjaar.

Voor bedrijf onroerend goed bepaalt een externe taxateur van een derde van het bezit jaarlijks de marktwaarde in verhuurde staat. Dit doet hij door op basis van marktgegevens een taxatie op te stellen. Op de marktgegevens corrigeert de taxateur de feitelijke contracten voor de looptijd van het contract. Ook rekent hij potentiële risico's of kansen door.

De aanpassingen van de bedrijf onroerend goed rekenen wij door in de bedrijf onroerend goed die niet door de taxateur gewaardeerd worden. Deze aanpassingen voeren wij door op basis van vergelijkingen met voorgaande jaren. Iedere drie jaar wordt ieder object door de taxateur gewaardeerd. Wij zorgen ervoor dat we een goede mix van onroerend goed door de taxateur laten waarderen.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van het commercieel vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Belangrijkste uitgangspunten bepaling marktwaarde 2015:

Gehanteerde parameters	2015	2014
Prijsinflatie	1,80%	2,00%
Looninflatie	3,00%	3,00%
Bouw- en onderhoudsinflatie	3,00%	3,00%
IRS (basis disconteringsvoet) 24-maandsgemiddelde 10 jaars	1,25%	1,98%
Mutatiegraad	5,30%	6,70%
Disconteringsvoet	7,49%	7,77%
Exit yield bij doorexploiteren	6,54%	6,34%

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

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 "Prijsindex bestaande koopwoningen". Deze index is gebaseerd op objectieve verkoopcijfers ontleend aan het Kadaster.

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen zijn gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde, 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 Woningstichting Nijkerk 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 100 aandelen WoningNet N.V. in haar bezit.

De deelneming CV Uithof III is voor de verkrijgingsprijs opgenomen in de balans minus de terugstorting van € 350.000,- in 2012, of lagere marktwaarde omdat geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend.

Latente belastingvorderingen

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

In 2014 zijn de latente belastingvorderingen niet tot uitdrukking gebracht in de jaarrekening. De latente belastingvorderingen zijn van materieel belang zijn voor de jaarrekening. Echter zijn wij van mening dat de jaarrekening niet in ernstige mate tekortschiet in het te geven inzicht. Derhalve zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast en zijn de mutaties in boekjaar 2015 verwerkt.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten wordt verstaan rentederivaten. WSN heeft aan het einde van het boekjaar geen rentederivaten meer in gebruik. De rentederivaten diende om het renterisico op aangetrokken variabele leningen af te dekken (hedgen). WSN paste kostprijs-hedge-accounting toe. Dit houdt in dat de derivaten op individueel niveau aansluiten bij de onderliggende benodigde

financiering en daarmee effectief zijn. Ook vond op individueel niveau een risico-afweging plaats, welke gedetailleerd wordt vastgelegd. De derivaten zijn vastgelegd in de administratie. De marktwaarde-ontwikkeling van de derivatenportefeuille werd ook nauwgezet gevolgd. Voor de afgesloten derivaten was geen bijstortingsverplichting in de contracten opgenomen.

Embedded derivaten

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

- a. voldoet aan de definitie van een derivaat;
- b. en als contractuele voorwaarde 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.

Aanpassing embedded derivaten in de jaarrekening 2015

In de jaarrekening 2015 is omwille van consistentie met de RJ richtlijn gekozen voor het afscheiden van embedded derivaten. Tot en met de jaarrekening 2014 zijn de embedded derivaten niet afzonderlijk tot uitdrukking gebracht. Het financiële effect ontstaan tot en met 2014 ad € 1,4 miljoen is ten laste van het resultaat 2015 verwerkt onder de rentelasten. Op basis van het relatief beperkte belang van deze aanpassing zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen

Voorzieningen zijn tegen nominale waarde gewaardeerd.

Voorziening onrendabele top

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

Voorziening deelneming

De voorziening deelneming betreft de negatieve vermogenswaarde van de deelneming.

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

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

Verplichtingen onroerende zaken VOV

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

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

Kortlopende schulden

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

Waarderingsgrondslagen voor de resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Bedrijfsopbrengsten worden verantwoord in het jaar waarin zij gerealiseerd zijn. Bedrijfslasten worden verantwoord in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Bedrijfsopbrengsten

Huren

Het betreft hier de te ontvangen netto huren, exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten en onder aftrek van huurderiving.

Opbrengsten servicecontracten

Het betreft hier ontvangen vergoedingen van huurders (boven de netto huurprijs) en derden voor de levering van goederen en diensten.

Resultaat verkoop woningen

Het betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengsten van woningen (na aftrek van verkoopkosten) minus de boekwaarde (bestaand bezit) of de vervaardigingsprijs (nieuwbouw). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder zijn onder meer verantwoord de aan derden doorberekende kosten voor administratie en onderhoud.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen materiële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

Waardeveranderingen materiële vaste activa

Onder deze post worden af- of opwaarderingen opgenomen die zijn gedaan in het kader van het toepassen van investeringen welke de waarderingsregel (marktwaarde in verhuurde staat) overstijgen.

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. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioenlasten

WSN heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor WSN en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer WSN beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan WSN, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2015 hadden wij € 24.523,- pensioenverplichtingen uitstaan. In 2014 was dit € 2.332,-.

Ultimo 2015 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 109% (2014 114%). De Nederlandse Bank stelt een minimale dekkingsgraad van 125%. In een situatie van een te lage dekking schrijft de wet een herstelplan voor.

Lasten onderhoud

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

Leefbaarheid

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

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Financiële baten en lasten

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.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande

boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de VSO 2. De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. WSN heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2014 en het fiscale resultaat 2014 bepaald. WSN heeft de regeling van de VSO 2 in 2014 toegepast. In 2012 heeft WSN afgewaardeerd naar lagere WOZ-waarde, dit is gecontinueerd.

Resultaat deelnemingen

Betreft het resultaat boekjaar 2015 van Veluwepoort Holding B.V. Veluwepoort Holding B.V. fungeert als holdingmaatschappij voor Veluwepoort Parkeer B.V. Veluwepoort Parkeer B.V. exploiteert een parkeergarage.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting balans per 31 december 2015

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Kantoorpand
Aanschaffingswaarde	2.354.384
Cumulatieve afschrijvingen tm 2014	-734.851
Beginstand MVA td vd exploitatie	<u>1.619.533</u>
<i>Mutaties 2015</i>	
Investerings	16.797
Afschrijvingen	-159.988
Aanschaffingswaarde	2.371.181
Cumulatieve afschrijvingen	-894.838
Eindstand MVA td vd exploitatie	<u>1.476.343</u>
	Automatisering
Aanschaffingswaarde	667.091
Cumulatieve afschrijvingen tm 2014	-341.162
Beginstand MVA td vd exploitatie	<u>325.928</u>
<i>Mutaties 2015</i>	
Investerings	20.903
Afschrijvingen	-68.859
Aanschaffingswaarde	687.994
Cumulatieve afschrijvingen	-410.021
Eindstand MVA td vd exploitatie	<u>277.972</u>
	Kantoorinvent
Aanschaffingswaarde	91.853
Cumulatieve afschrijvingen tm 2014	-37.873
Beginstand MVA td vd exploitatie	<u>53.980</u>
<i>Mutaties 2015</i>	
Investerings	0
Afschrijvingen	-7.876
Aanschaffingswaarde	91.853
Cumulatieve afschrijvingen	-45.749
Eindstand MVA td vd exploitatie	<u>46.104</u>
	Wagenpark
Aanschaffingswaarde	91.995
Cumulatieve afschrijvingen tm 2014	-78.470
Beginstand MVA td vd exploitatie	<u>13.525</u>
<i>Mutaties 2015</i>	
Investerings	0
Afschrijvingen	-13.160
Aanschaffingswaarde	91.995
Cumulatieve afschrijvingen	-91.630
Eindstand MVA td vd exploitatie	<u>365</u>

	Onroerende en roerende zaken td vd exploitatie
Aanschaffingswaarde	3.205.323
Cumulatieve afschrijvingen tm 2014	-1.192.357
Beginstand MVA td vd exploitatie	2.012.966
<i>Mutaties 2015</i>	
Investerings	37.700
Afschrijvingen	-249.882
Aanschaffingswaarde	3.243.023
Cumulatieve afschrijvingen	-1.442.239
Eindstand MVA td vd exploitatie	1.800.784

2. VASTGOEDBELEGGINGEN

	Sociaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling
Cumaltieve bestede kosten		2.508.222
Cumulatieve onrendabele investering		-3.270.000
Naar voorziening onrendabele investering		1.711.271
Beginstand sociaal vastgoed	292.590.752	949.493
<i>Mutaties 2015</i>		
Investerings/geriefsverbeteringen	6.128.166	8.428.598
Waardeveranderingen vastgoedbelegging	7.359.931	-2.558.461
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	873.028	
Desinvesteringen	-1.262.511	-4.805
Overboeking MVA naar vastgoed in ontwikkeling	-857.230	857.230
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - bestede kosten	8.175.960	-8.175.960
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top	-2.869.999	2.869.999
Voorziening onrendabele investeringen		1.676.564
Cumaltieve bestede kosten		3.613.286
Cumulatieve onrendabele investering		-2.958.463
Naar voorziening onrendabele investering		34.707
Eindstand sociaal vastgoed	310.138.097	689.530

De verkoopwoningen die voorheen onder voorraden opgenomen stonden staan nu verantwoord bij vastgoedbeleggingen onder vastgoed bestemd voor verkoop.

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

De totale WOZ bedraagt bijna € 498 miljoen. Peildatum is 1 januari 2014.

	Comm.vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling
Cumaltieve bestede kosten		0
Cumulatieve onrendabele investering		0
Naar voorziening onrendabele investering		0
Beginstand commercieel vastgoed	29.546.324	0
Mutaties 2015		
Investeringen/geriefsverbeteringen		
Waardeveranderingen vastgoedbelegging	4.173.979	
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	-46.967	
Desinvesteringen	-376.272	
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - bestede kosten		
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - onrendabele top		
Cumaltieve bestede kosten		0
Cumulatieve onrendabele investering		0
Naar voorziening onrendabele investering		0
Eindstand commercieel vastgoed	33.297.064	0

De bedrijfswaarde van de materiële vaste activa bedraagt € 224,8 miljoen. Dit is inclusief de bijdrage Autoriteit woningcorporaties. De bedrijfswaarde exclusief de bijdrage Autoriteit woningcorporaties bedraagt € 225,1 miljoen. Ten opzichte van het voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde gedaald met € 19,5 miljoen. De bedrijfswaarde voor het sociale vastgoed bedraagt € 194,4 miljoen en voor het commerciële vastgoed € 30,4 miljoen. Belangrijkste uitgangspunten bedrijfswaarde sociaal vastgoed:

- huurverhoging van 1,0% voor jaar 1-5; vanaf jaar 6 en verder 2,0% conform beleid WSW;
- huurderiving 0,5%;
- stijging lonen en sociale lasten van 1,0% voor jaar 1-5; vanaf jaar 6 en verder 2,5%;
- conform beleid WSW;
- stijging onderhoudslasten van 1,0% voor jaar 1-5; vanaf jaar 6 en verder 2,5% conform;
- beleid WSW;
- stijging overige bedrijfslasten van 1,0% voor jaar 1-5; vanaf jaar 6 en verder 2,5% conform;
- beleid WSW;
- resterende levensduur op basis van geschatte levensduur van complex waarbij de minimale levensduur 15 jaar is;
- de medionumerando rente bedraagt 5,0% in 2015 tegen 5,25% in 2014.

Verkoopprogramma eind 2015

Ultimo 2015 zijn in totaal 630 huurwoningen aangewezen voor de verkoop. Deze woningen bestaan uit zowel definitieve verkoop als definitieve verkoop met Starters Renteregeling. Daarnaast zijn er ook 77 garages en 8 parkeerplaatsen aangewezen voor de verkoop.

Koopgarant

Ultimo 2015 zijn er 214 woningen verkocht als koopgarant. Bij terugkoop van deze woningen worden er 52 woningen definitief verkocht. Bovendien zullen 22 woningen bij terugkoop worden ingezet als vastgoedbellegging. De overige woningen worden bij terugkoop opnieuw als koopgarant verkocht. Ultimo 2015 zijn er in totaal 103 huurwoningen aangewezen om als koopgarant verkocht te worden. Deze woningen zijn niet opgenomen in bovengenoemd verkoopprogramma.

Verloop marktwaarde jaarrekening 2014 - 2015

Marktwaarde jaarrekening 2014	322.137.076
Marktwaarde verkochte eenheden 2015	-1.638.783
Voorraad te verkopen eenheden ultimo 31-12-2015	826.061
Tussentijdse investeringen	530.303
Overboeking naar in ontwikkeling	-857.230
Opleveringen	
- Oosterpoort (20 won.)	2.513.758
- Retour marktwaarde 1e fase Arkemheen	-3.987.797
- Arkemheen (1e+2e fase)	6.780.000
Aankopen	
- Monarchvlinder	3.515.499
- St. Jozef	2.082.364
Wijziging berekeningssystematiek	11.864.476
Jaarwissel 2014 naar 2015	
Parameters VHE bestand	
WOZ-waarde (leegwaarde)	
Huur (markt- en streefhuur)	
WWS-punten	
Verhuurderheffing	
Leegwaardeontwikkeling	
Huurstijging boven prijsinflatie	
Mutatiekans	
Opslag op risicovrije rentevoet	
Belasting & verzekering	
Verkoopkosten	
Disconteringsvoet	
Exit yield	
Aanpassingen BOG door taxateur en WSN	-330.566
Marktwaarde jaarrekening 2015	343.435.161
Bestaat uit vastgoedbeleggingen:	
- Sociaal vastgoed in exploitatie	310.138.097
- Commercieel vastgoed in exploitatie	33.297.064
Totaal vastgoedbeleggingen	343.435.161

	31-12-2015	31-12-2014
2.5 Onroerende en roerende zaken VoV		
Historische kostprijs	19.098.532	19.027.668
Herwaardering	8.284.373	7.140.728
Beginstand	27.382.904	26.168.397
Waardeverandering bestaande contracten	729.375	544.503
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	128.715	-364.996
Bij: Nieuwe contracten	315.239	1.035.000
Historische kostprijs	19.119.809	19.098.532
Herwaardering	9.436.424	8.284.373
Eindstand	28.556.233	27.382.904

In de eindstand zit één teruggekochte woning welke ultimo 2015 nog niet verkocht is. De waarde van deze teruggekochte woning bedraagt € 149.500,-. In 2014 stonden de te koop staande woningen genoemd onder de voorraden. In totaal zijn er 215 onroerende zaken verkocht met een Verkoop onder Voorwaarde bepaling. Van dit aantal zijn er 104 huurwoningen uit bestaand bezit verkocht en 111 nieuwbouwwoningen. De korting voor bestaand bezit bedraagt 25%. De korting bij nieuwbouw varieert van 25% tot 30%. Het aandeel in de waardeontwikkeling betreft 1,5 maal het gehanteerde kortingspercentage.

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 Andere deelnemingen

	31-12-2015	31-12-2014
<i>Deelname CV Uithof III*</i>	650.000	650.000
<i>Deelname WoningNet</i>	1.236	1.236
	651.236	651.236

* Er heeft over 2015 een uitkering plaatsgevonden van 3% over € 650.000,-.

3.2 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

<i>Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)</i>	0	0
---	---	---

3.3 Latente belastingvordering OG leningen

Beginsaldo	127.941	178.492
Mutatie	-41.465	-50.551
Eindsaldo	86.476	127.941

Betreft een latentie over het waardeverschil leningen o/g. Het waardeverschil is ultimo 2015 € 339.124,-. De mutatie voor 2016 bedraagt € 37.428,-. De latentie bedraagt 25%.

3.4 Latente belastingvordering verrekenbaar verlies

Beginsaldo	0	0
Mutatie	5.791.694	0
Eindsaldo	5.791.694	0

3.5 Latente belastingvordering extendible lening

Beginsaldo	0	0
Mutatie	313.802	0
Eindsaldo	313.802	0

3.6 Latente belastingvordering verkoop

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Beginsaldo	0	0
Mutatie	784.312	0
Eindsaldo	<u>784.312</u>	<u>0</u>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. In 2014 zijn de latente belastingvorderingen niet tot uitdrukking gebracht in de jaarrekening. De latente belastingvorderingen zijn van materieel belang voor de jaarrekening. Echter zijn wij van mening dat de jaarrekening niet in ernstige mate tekortschiet in het te geven inzicht. Derhalve zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast en zijn de mutaties in boekjaar 2015 verwerkt.

De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 5,8 miljoen (2014: € 7,3 miljoen), gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 2,39%.

De totale verrekenbare verliezen bedragen ultimo 2015 € 24,4 miljoen (2014: € 31,1 miljoen).

De latente belastingvordering inzake tijdelijke verschillen bedraagt € 1,2 miljoen, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 2,39%. Voor de volgende posten zijn tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde en de fiscale waarde aanwezig:

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

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

Voor onroerende en roerende zaken in exploitatie die in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd (exclusief verkopen) bedraagt het tijdelijke verschil € 26,1 miljoen (2014: € 33,8 miljoen) nominaal. De fiscale waarde van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 269 miljoen (peildatum 2013). Vanwege de blijvende verhuur zal de afwikkeling van de fiscale claim naar verwachting ver in de toekomst liggen, derhalve tendeert de contante waarde van de latente belastingclaim naar nihil en is derhalve niet in de balans verantwoord.

Het tijdelijke verschil inzake de onroerende zaken in exploitatie waarvan wordt verwacht dat deze in de komende vijf jaar worden verkocht bedraagt nominaal € 3,4 miljoen (2014: € 4,1 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,8 miljoen.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 0,3 miljoen (2014: € 0,5 miljoen) en is in de balans gewaardeerd tegen € 0,1 miljoen.

Het tijdelijke verschil inzake de waardering van de (embedded) derivaten bedraagt (nominaal) € 1,3 miljoen (2014: € 1,4 miljoen). De derivaten waar geen hedge accounting toegepast kan worden, zijn in de jaarrekening gewaardeerd tegen de marktwaarde. Fiscaal wordt dit niet gevolgd waardoor een tijdelijk verschil ontstaat dat in de balans is gewaardeerd tegen de contante waarde van € 0,3 miljoen.

VLOTTENDE ACTIVA**4. VOORRADEN****4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
MKW-woningen (terugkoop)		172.500
MKW-woningen (voormalig huurwoning)		0
Definitieve verkoop		1.635.000
Totaal	0	1.807.500

4. VORDERINGEN**4.1 Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren	125.607	142.883
Voorziening dubieuze debiteuren	80.000	100.000
Totaal	45.607	42.883

Huurachterstanden langer dan 12 maanden 25.149 19.532

Vertrokken huurders 38.826 45.280

De achterstand bedroeg 0,62% (2014: 0,69%) van de bruto jaarhuur.

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

Voorziening per 1 januari	100.000	100.000
- ontvangen posten	6.985	12.694
- afgeboekte posten	-44.348	-60.348
Bij: toevoeging	17.363	47.654
Voorziening per 31 december	80.000	100.000

4.2 Vordering op groepsmaatschappij

Veluwepoort Parkeer BV rekening courant	0	0
Veluwepoort Holding rekening courant	500	400
	500	400

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
4.3 Overige vorderingen		
VvE's	0	3.321
Samenwerking BLNW	30.579	26.986
De Alliantie Eemvallei	1.183	2.420
Centraal Beheer Achmea	140	1.519
Derdengelden Veldhuizen	141.144	142
Stichting KPOA	114.508	0
Amaris	296.456	0
Overige debiteuren	4.106	1.976
Totaal	588.117	36.363
4.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
BTW pro-rata regeling	3.160	11.475
BTW afwikkeling nieuwbouwprojecten	85.539	104.062
Vennootschapbelasting	0	1.058.316
Totaal	88.699	1.173.853
4.5 Overlopende activa		
Vooruitbetaalde assurantiepremie	3.148	1.038
Rente beleggingen en rekening-courant	10.212	6.867
Rendement Casa Confetti	19.500	19.500
Te verrekenen servicekosten	39.209	32.620
Administraties derden	0	17.766
Vooruitbetaalde kosten inzake komend jaar	247.348	103.187
Borgsommen	1.025	1.025
Subsidie energieprojecten	284.200	109.000
Diversen	14.504	2.181
Totaal	619.145	293.185
<u>5. LIQUIDE MIDDELEN</u>		
Direct opvraagbaar:		
Kas	0	2
Rabobank - rekening courant*	0	215.944
Rabobank - spaarrekening	0	1.370.000
ABN AMRO spaarrekening/deposito	48	93
Totaal	48	1.586.039
* Rabobank heeft € 2,3 miljoen hypotheek gevestigd als onderpand op de rekening courant faciliteit. De rekening courant faciliteit bedraagt € 2,3 miljoen.		

WSN heeft een rekening courant faciliteit van € 2,3 miljoen. Voor deze faciliteit heeft Rabobank hypotheekrecht gevestigd als onderpand. WSN heeft toestemming gegeven voor het vestigen van deze hypotheek. Rabobank heeft daarvoor een pari pasu verklaring moeten tekenen. De woningen aan Pinksterbloem zijn aangewezen als hypothecair onderpand.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
6. EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve		
Beginsaldo	234.738.742	236.564.887
Herwaardering voorraden	0	508.334
Herwaardering VoV	45.504	182.411
Resultaat boekjaar	24.299.838	-2.516.890
Eindsaldo	<u>259.084.084</u>	<u>234.738.742</u>

Tot en met 2015 bedraagt de ongerealiseerde herwaardering € 172,2 miljoen. (2014: € 163,0 miljoen)

De herwaardering voorraden en Verkoop onder Voorwaarden zijn in 2015 verantwoord onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen conform RJ 213.

7. VOORZIENINGEN

7.1 Voorziening onrendabele top

Beginsaldo	1.711.271	3.135.279
Dotaties:		
Oosterpoort	21.047	0
Het Baken	949.656	0
Hoek Torenstraat	510.522	0
Callenbachstraat	348.284	0
Zusterhuis	750.000	0
Onttrekkingen:		
Betonrenovatie Van Oldenbarneveldflats	0	-41.980
Arkemheen	-553.570	-1.364.146
Oosterpoort	-778.748	-17.881
Het Baken	-949.656	0
Hoek Torenstraat	-510.522	0
Callenbachstraat	-348.284	0
Zusterhuis	-715.293	0
Van Rensselaerstraat	-400.000	0
Subtotaal dotaties/onttrekkingen	<u>-1.676.562</u>	<u>-1.424.007</u>
Eindsaldo	<u>34.710</u>	<u>1.711.271</u>

Looptijd van de voorziening onrendabele top per 31 december 2015 is korter dan 1 jaar.

Ultimo 2015 is in totaal € 162,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2014: € 154,7) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van het vastgoed is consistent met voorgaande jaren, in overeenstemming met geldende grondslagen voor de jaarrekening 2015 en tevens in lijn met de voor 2016 wettelijk voorgeschreven waarderingsgrondslag zoals opgenomen in de Woningwet en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2015. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WSN.

De mogelijkheden voor WSN om vrijelijk door complexgewijze verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het sociaal bezit in exploitatie aangemerkt als vastgoedbelegging te realiseren, worden beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
7.2 Voorziening deelneming		
<i>Veluwepoort Holding BV, Nijkerk (100%)</i>		
Beginsaldo	87.646	78.087
Resultaat	9.743	9.560
Eindsaldo	<u>97.389</u>	<u>87.646</u>
7.3 Overige voorzieningen		
<i>Voorziening individueel loopbaanbudget</i>		
Beginsaldo	56.984	56.130
Dotatie	26.200	10.125
Onttrekking	-11.799	-9.271
Eindsaldo	<u>71.385</u>	<u>56.984</u>
<u>8. LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
8.1 Leningen kredietinstellingen		
Het verloop van de leningen was als volgt:		
Beginsaldo	80.741.775	84.543.076
Aflossingsverplichting lopend jaar	521.740	489.979
Aflossingsverplichting lopend jaar ineens	8.481.007	11.053.034
Amortisatie extendible lening € 5.000.000,-	-876.796	201.446
Nieuwe leningen	9.000.000	5.000.000
Aflossingen	-9.002.747	-11.543.013
Aflossingsverplichting komend jaar	-572.791	-521.740
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	-7.500.000	-8.481.007
Eindsaldo	<u>80.792.188</u>	<u>80.741.775</u>
<u>Waarvan:</u>		
Leningen met een restant looptijd tussen 1 en 5 jaar	27.500.000	28.000.000

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de per 31 december 2015 uitstaande leningen bedraagt 3,19% (2014: 3,30%).

De aflossingstermijnen bedragen voor:

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

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.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
8.2 Verplichtingen Verkoop onder Voorwaarde		
Beginstand	28.895.388	27.936.564
Waardeverandering bestaande contracten	153.273	311.367
Af: Terugverkopen of opzeggen kooprecht	-944.926	-387.543
Bij: Nieuwe contracten	1.207.125	1.035.000
Eindstand	<u>29.310.859</u>	<u>28.895.388</u>
8.3 Overige schulden		
<i>Embedded derivaat</i>		
Beginstand	0	
Mutatie	2.036.694	
Eindstand	<u>2.036.694</u>	<u>0</u>
<u>9. KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
9.1 Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting komend jaar	572.791	521.740
Aflossingsverplichting komend jaar ineens	7.500.000	8.481.007
Rabobank	129.537	0
Totaal	<u>8.202.328</u>	<u>9.002.747</u>
9.2 Overige schulden	<u>0</u>	<u>0</u>
9.3 Schulden aan leveranciers	<u>728.781</u>	<u>722.282</u>
9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	403.057	283.749
Loonheffing	68.821	62.463
Sociale lasten	27.720	28.283
Pensioenpremies	24.523	2.332
Totaal	<u>524.122</u>	<u>376.827</u>
9.5 Vennootschapbelasting	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
9.6 Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen o/g	1.292.857	1.324.472
Huurders vooruitontvangen huur	139.018	181.565
Huurders i.v.m. expl. leveringen en diensten	104.017	112.971
Controle jaarrekening en VPB aangifte	58.366	28.350
Waarborgsommen	20.225	22.488
Overuren/verlofuren tegoed	75.239	99.350
Netto salaris	90	3.500
Nagekomen kosten inzake vorig jaar	20.753	64.214
Af te wikkelen nieuwbouwprojecten	478.701	0
Oprichting VvE's	356.375	0
Diversen	23.164	31.263
Totaal	<u>2.568.804</u>	<u>1.868.174</u>
 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN		
 Herstelplan pensioenfonds SPW		
Op balansdatum 31 december 2015 is er sprake van een dekkingsgraad van 109%. De vereiste dekkingsgraad ligt in 2015 op circa 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Eind juni 2015 heeft SPW een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.		
 Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw	<u>3.399.165</u>	<u>3.360.781</u>
Het obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bedraagt 3,85% van de geborgde leningen. Het betreft de verplichting om de liquiditeitspositie van het WSW te versterken, zodra het vermogen van dit waarborgfonds onder het niveau daalt dat met de Rijksoverheid en gemeenten is afgesproken.		
 Aangegane verplichtingen		
Voor het realiseren van nieuwbouw:		
- Arkemheen	0	3.483.773
- Oosterpoort	0	3.322.851
- Het Baken	1.586.016	0

Voorziening jubilea

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

Fiscale eenheid vennootschapsbelasting

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

31-12-2015**31-12-2014**

Toelichting winst- en verliesrekening 2015

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. <u>HUREN</u>		
1.1 Te ontvangen netto huur		
Woningen en woongebouwen	18.858.444	17.824.361
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	1.460.770	1.473.578
	<u>20.319.214</u>	<u>19.297.939</u>
1.2 Af: huurderiving		
Wegens leegstand (exclusief verkoopwoningen)	-135.206	-73.760
Wegens oninbaarheid	-17.363	-47.654
	<u>-152.569</u>	<u>-121.414</u>
Totaal	<u>20.166.646</u>	<u>19.176.525</u>
De hogere huuropbrengst ten opzichte van vorig boekjaar is voornamelijk te verklaren door:		
De algemene huurverhoging per 1 juli	515.000	393.000
Harmonisatie huur bij mutatie	30.000	125.000
Het in exploitatie komen van nieuwbouw	372.000	280.000
Aankoop bezit	216.000	0
Strategische posities/tijdelijke verhuur	-15.000	6.000
Mutaties door verkoop	-97.000	-106.000
2. <u>OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN</u>		
Te ontvangen servicecontracten		
Inzake leveringen en diensten	671.158	668.685
Af: te verrekenen met huurders	-104.017	-112.971
Subtotaal	567.141	555.714
Af: servicecontracten deriving		
Wegens leegstand en oninbaar	6.320	7.899
Totaal	<u>560.821</u>	<u>547.815</u>
3. <u>RESULTAAT VERKOOP WONINGEN</u>		
Bruto verkoopopbr. huurwoningen	4.155.974	5.558.118
Gerealiseerd Verkoop onder Voorwaarde	0	22.547
Af: kosten verkoop	-343.286	-1.065.384
Verkoopopbrengst (na aftrek van kosten)	3.812.688	4.515.281
Boekwaarde huurwoningen	-3.186.535	-4.347.734
Totaal	<u>626.153</u>	<u>167.547</u>
4. <u>GEACTIVEERDE KOSTEN EIGEN BEDRIJF</u>	<u>172.865</u>	<u>139.551</u>
5. <u>OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
Afsluiten huurovereenkomsten	9.486	12.250
Administratie derden	2.923	49.824
Zendmasten	25.883	24.742
Keukens/kranen/tegels	105	1.101
Adm vergoeding servicekosten	16.868	15.868
BTW prorata regeling	-6.117	1.707
Diversen	6.574	4.052
Totaal	<u>55.721</u>	<u>109.544</u>

BEDRIJFSLASTEN

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6. <u>AFSCHRIJVINGEN OP MATERIËLE VASTE ACTIVA</u>	249.882	175.887
7. <u>WAARDEVERANDERINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA</u>		
Onrendabele top nieuwbouwprojecten:		
Terugname:		
18 woningen De Terrassen fase III Bebo's		-458.526
Subtotaal		-458.526
Waardeverandering Verkoop onder Voorwaarde		-544.503
Totaal	0	-1.003.029
8. <u>LONEN EN SALARISSEN</u>		
Bruto salarissen (incl. medewerkers BLNW)	1.515.887	1.582.165
Inhuur derden	38.612	57.219
Ontvangen ziekengelden	-7.223	0
Ontvangen subsidies	-5.070	-5.022
Totaal	1.542.206	1.634.362
9. <u>SOCIALE LASTEN</u>	240.735	251.327
10. <u>PENSIOENLASTEN</u>	258.253	286.243

In 2015 had WSN 29,4 fte in dienst, dit aantal is inclusief de BLNW detachering. Vorig jaar had WSN nog 29,1 fte in dienst.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
11. <u>LASTEN ONDERHOUD</u>		
a. Jaarlijks, niet planmatig onderhoud:		
- Service onderhoud	446.141	483.715
- Mutatie onderhoud	114.843	151.106
- Geriefsverbeteringen (< 10.000)	2.994	32.842
- Liften	84.629	82.011
- Cv	196.987	169.066
- WKK + brandmeldinstallatie	92.224	74.518
- Dakgoot/rioolontstoppingscontract	43.660	41.947
- Legionella	21.615	7.016
- Asbest	19.372	39.420
- Vuilafvoer	4.657	7.630
- Exploitatiekosten auto	13.544	11.472
- Verbruik materiaal	71.677	83.567
- Gereedschappen	5.665	5.182
Subtotaal	1.118.005	1.189.492
- Onderhoudskosten strategische posities	8.127	21.348
- Elders gepresenteerde kosten eigen dienst	-246.383	-216.391
Totaal niet planmatig onderhoud	879.749	994.449
b. Planmatig onderhoud	2.407.757	1.926.913
Totaal	3.287.506	2.921.362

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
12. <u>LEEFBAARHEID</u>	42.163	45.064
13. <u>LASTEN SERVICECONTRACTEN</u>	560.821	547.815
14. <u>OVERIGE BEDRIJFSLASTEN</u>		
Overige personeelslasten	137.449	139.005
Huisvestingskosten	57.357	55.233
Kosten RvC	60.901	64.421
Contributie Aedes	24.728	24.276
Algemene kosten	553.917	592.123
Kosten VvE beheer	24.122	3.716
Dienstverlening	-262	-363
Belastingen	1.084.642	1.087.899
Verzekeringen	86.713	40.930
Strategische verbeteringen	456.046	219.180
Overige exploitatielasten	16.744	24.606
Saneringssteun	0	597.718
Verhuurderheffing	1.947.168	1.702.973
Bijdrage heffing Autoriteit woningcorporaties(Aw)	10.035	0
Totaal	<u>4.459.561</u>	<u>4.551.717</u>
Honorarium accountant:		
- onderzoek van de jaarrekening	70.219	50.051
- andere controleopdrachten	25.376	6.988
- adviesdiensten op fiscaal terrein	11.975	39.012
- andere niet-controlediensten	2.683	1.347
Totaal	<u>110.252</u>	<u>97.398</u>
15. <u>NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN</u>		
Vastgoedbeleggingen	-11.533.910	12.422.670
Onrendabele top nieuwbouwprojecten:		
<i>Dotaties:</i>		
Het Baken	949.656	
Hoek Torenstraat	510.522	
Callenbachstraat	348.284	
Zusterhuis	750.000	
<i>Aanvulling:</i>		
Oosterpoort	21.047	
<i>Terugname:</i>		
Arkemheen	-96.807	
Gerealiseerd verkoop onder voorwaarde	-32.255	
Vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarde	-729.375	
Resultaat doorverkopen terugkopen	-9.989	
Herwaardering vastgoed bestemd voor verkoop	-826.062	
Totaal	<u>-10.648.889</u>	<u>12.422.670</u>

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
16. <u>WAARDEVERANDERING VERPLICHTING VOV</u>	153.273	311.367
17. <u>RENTEBATEN</u>		
Rente tijdens de bouw	39.951	87.931
Rente op uitgezette middelen	16.001	23.840
Rente deelneming CV Uithof III	19.500	19.500
Rente op overige vorderingen	3.670	560
Totaal	<u>79.122</u>	<u>131.832</u>
18. <u>RENTELASTEN</u>		
Rente leningen kredietinstellingen	2.852.993	3.064.505
Mutatie embedded derivaat	1.042.229	
Rente geamortiseerde extendible lening	117.669	201.446
Kosten betalingsverkeer	41.689	34.167
Totaal	<u>4.054.580</u>	<u>3.300.118</u>

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
19. BELASTING			
Commercieel resultaat voor VPB	17.461.238		
Bij:			
Fiscaal resultaat bij reguliere verkoop huurwoningen (25 stuks)	587.182		
Fiscaal correctie commercieel genomen resultaat bij terugkoop koopgarantwoning (Zijdevlinder 116)	6.655		
Fiscaal correctie overige verkoopkosten	197.991		
Fiscaal gerealiseerde winst bij terugkoop koopgarantwoning (Zijdevlinder 116)	1.000		
Fiscaal resultaat bij verkoop grond Dennenlaan	9.000		
Fiscaal lagere afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie	191		
Fiscaal lagere afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	67.847		
Fiscaal correctie waardeveranderingen materiële vaste activa	0		
Fiscaal correctie waardeveranderingen verplichting VoV	153.273		
Fiscaal correctie mutatie voorziening ILB	14.401		
Fiscaal correctie geamortiseerde extendible lening	1.268.702		
Beperkt aftrekbare kosten	5.954		
	<hr/>		
Af:			
Fiscaal correctie commercieel genomen resultaat bij reguliere verkoop huurwoningen (25 stuks)	-848.775		
Fiscaal dotatie HIR bij reguliere verkoop huurwoningen (23 stuks)	-613.344		
Fiscaal correctie commercieel genomen resultaat bij wederverkoop koopgarantwoningen (6 stuks)	-5.279		
Fiscaal resultaat bij terugkoop koopgarantwoningen (6 stuks)	-37.360		
Fiscaal correctie commercieel genomen resultaat bij verkoop grond Dennenlaan	-9.000		
Fiscaal te nemen kosten overig	-231.622		
Fiscaal gerealiseerd verlies bij terugkoop koopgarantwoningen (6 stuks)	-37.360		
Fiscaal gerealiseerd verlies bij verkoop koopgarantwoningen uit betaand bezit (2 stuks)	-46.684		
Fiscale afschrijving sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie	-422.283		
Fiscaal correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-10.648.889		
Fiscaal onderhoud in plaats van verbetering	-2.733		
Fiscaal vrijval leningen o/g	-162.607		
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-10.556		
	<hr/>		
Fiscale winst	6.696.942		
	<hr/>		
Te verrekenen verliezen	-6.696.942		
	<hr/>		
Belastbare winst	0		
	<hr/>		
Verschuldigde belasting		0	0

	2015	2014
Mutatie belastinglatenties:		
OG leningen	-41.465	-50.551
Verrekenbaar verlies	5.791.694	
Extendible lening	313.802	
Verkoop	784.312	
Terugname VPB last jaarrekening 2013		1.438.771
Terugname VPB last jaarrekening 2012		1.276.538
	6.848.343	2.664.758
20. RESULTAAT DEELNEMINGEN		
Resultaat Veluwepoort Holding B.V.	-9.743	-9.560

De effectieve belastingdruk over 2015 bedraagt 39,2% (vorig jaar -51,5%), het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De afwijking wordt veroorzaakt door de toepassing van verliescompensatie en het vormen van latenties wegens tijdelijke verschillen tussen de vennootschappelijke en fiscale waarderingen.

De bezoldiging van de bestuurder en de commissarissen voldoen aan de eisen zoals neergelegd in de WNT.

Toelichting bezoldiging bestuur 2015

Naam	L. Rakhorst	P.J.W. Toonen
Functie(s)	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Duur dienstverband in 2015	1/1-30/9	1/7-31/12
Deeltijdfactor	100%	100%
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in dagen)	273	184
Omvang van het dienstverband in het verslagjaar (in FTE's)	1,00	1,00
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging		
Bruto-inkomen (inclusief salaris, vakantiegeld, eindejaarsuitkering en andere vaste toelagen)	123.036	47.498
Winstdelingen en bonusbetalingen	0	0
Totaal beloning	123.036	47.498
Bruto-onkostenvergoeding (vast en variabel)	514	72
Beloningen betaalbaar op termijn	17.177	10.052
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	140.727	57.622
Beloning 2014	152.701	0
Bezoldigingsklasse woningcorporatie	E	E

Toelichting bezoldiging RvC 2015

Naam	E.J. Koeslag	N.B. Kok	H. Luigjes R.B.	Mr. G.J. Osinga MSc MRE	E. van Sluis-Barto
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2015	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Duur dienstverband in dagen	365	365	365	365	365
Bezoldiging					
Beloning	10.350	6.900	6.900	6.900	6.900
Belastbare kostenvergoedingen	0	0	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totaal beloning	10.350	6.900	6.900	6.900	6.900
Beloning 2014	9.768	6.456	0	6.456	6.456

De commissarissen voldoen zonder uitzondering aan de gestelde norm van € 8.349,- voor een lid en € 19.590,- voor de voorzitter. De ingevolge art. 2:383 BV te vermelden bezoldiging voor (gewezen) bestuurders en (gewezen) toezichthouders bedraagt € 130.600,- (2014: € 130.600,-) respectievelijk voor de voorzitter € 12.524,- (2014: € 9.795,-) en voor een lid € 8.349,- (2014: € 6.530,-). De bezoldiging is gebaseerd op de bezoldigingsklasse E. De parameters voor WSN zijn: meer dan 3.000 woningen en gemeente Nijkerk heeft iets meer dan 40.000 inwoners. Naast de hierboven krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT) vermelde componenten, bevat deze bezoldiging met name de verplichte sociale verzekeringspremies en voor zover van toepassing niet-verrekenbare in rekening gebrachte omzetbelasting.

OVERIGE GEGEVENS

Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat over het boekjaar is toegevoegd aan de overige reserves.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen noemenswaardige gebeurtenissen voorgedaan.

Controleverklaring

BIJLAGEN

In control statement 2015

Al enkele jaren geven wij het in control statement af. Wij vinden het belangrijk goed grip op de bedrijfsvoering te hebben en te houden. Zeker met wijzigingen zoals de Woningwet blijft dit een belangrijk aandachtspunt voor ons.

Binnen WSN is het lijnmanagement primair verantwoordelijk voor de uitvoering, resultaten en effectiviteit van risicobeheersing. Daarnaast is er een controlefunctie belegd bij de interne controller. Afgelopen jaar hebben wij deze functie opnieuw vervuld. Deze functionaris draagt zorg voor een onafhankelijk oordeel over de mate van beheersing van de verschillende bedrijfsprocessen. Niet alle controles hebben afgelopen jaar plaatsgevonden. De lijncontrole en het oordeel van de accountant tijdens de interim controle, geven ons de bevestiging dat WSN nog steeds in control is.

De totale planning- en controlcyclus ondersteunt hier ook goed bij. De relevante processen zijn op de werkvloer bekend. De bevindingen en uitkomsten van de controles verwerken wij in rapportages. Deze rapportages gebruiken wij om verbeteringen in de processen door te voeren. Daarnaast pakken wij de bevindingen op uit de interim-controle en de adviezen vanuit de visitatie.

Managementinformatie gaat ons nog steeds meer inzicht geven. Vooral de extra rapportages op ons primaire systeem helpen om de administratieve organisatie nog verder te verbeteren.

Wij benoemen de algemene risico's van WSN en delen deze met onze BLNW-collega's. Ditzelfde doen wij met onze projectrisico's. Het gesprek met onze collega's helpt om de risico's beter in te schatten en te benoemen. Bespreking gebeurt binnen de klankbordgroep met de afdelingshoofden van financiën en nieuwbouw. De directeuren delen de periodieke rapportages ook onderling.

Tijdens de visitatie hebben wij gezien dat ook huurders, gemeente en samenwerkingspartijen goed te spreken zijn over WSN. Ons doel om transparant te zijn zien zij ook heel duidelijk. Bovendien voldoen wij aan de eisen vanuit Autoriteit woningcorporaties, WSW en het ministerie.

Conclusie

Op basis van de uitkomsten van het ingevoerde interne controlesysteem, tezamen met de uitkomsten van de interim-controle van onze externe accountant en de beoordeling derden, zijn wij van mening, dat wij in alle redelijkheid kunnen verklaren dat de risicobeheersing en de wijze van interne controle binnen de organisatie op orde is. Ook verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2015 goed heeft gefunctioneerd.

P.J.W. Toonen
directeur-bestuurder

Vennootschappelijke balans Veluwepoort Holding BV per 31 december 2015

Activa	Veluwepoort Holding B.V.	
	31-12-2015	31-12-2014
VASTE ACTIVA		
<u>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</u>		
<u>1. Deelnemingen</u>		
	0	0
VLOTTENDE ACTIVA		
<u>2. Nog te ontvangen posten</u>	10	10
<u>3. Liquide middelen</u>	65	72
TOTAAL	75	82

Veluwepoort Holding B.V.**Passiva**

	31-12-2015	31-12-2014
EIGEN VERMOGEN		
<u>4. Aandelenkapitaal</u>	20.000	20.000
<u>5. Overige reserves</u>		
Saldo per 1 januari	-107.775	-98.216
Resultaat boekjaar	-9.743	-9.560
	-117.518	-107.775
<u>6. Voorziening deelneming</u>		
Deelneming Veluwepoort B.V. saldo 1/1	87.444	77.977
Resultaat deelneming 2015	9.634	9.467
Saldo 31/12	97.078	87.444
VLOTTENDE PASSIVA		
<u>7. Crediteuren</u>	515	414
TOTAAL	75	82

Toelichting op de gebruikte afkortingen

Aw	Autoriteit woningcorporaties
BBSH	Besluit Beheer Sociale Huursector
BCA-polis	Bestuurders en Commissarissen Aansprakelijkheid
BLNW	Woningstichtingen Barneveld, Leusden en Nijkerk en Vallei Wonen in Woudenberg
BOG	Bedrijf Onroerend Goed
BTIV	Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting
BV	Besloten Vennootschap
CAO	Collectieve Arbeidsvoorwaardenregeling
CATS	Commercieel, Administratief, Technisch en Sociaal
CFV	Centraal Fonds Volkshuisvesting (tegenwoordig Aw Autoriteit woningcorporaties)
CV	Commanditaire Vennootschap
DAEB	Diensten Algemeen Economisch Belang
dPi	de Prospectieve informatie
EPA	Energie Prestatie Advies
FEZ	Financieel Economische Zaken
FTE	Full Time Equivalent (eenheid van werktijd)
HO	HuurdersOrganisatie
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
MTO	Medewerkertevredenheidsonderzoek
NPO	Nieuwbouw en Planmatig Onderhoud
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
WD	Woondiensten
WNT	Wet Normering Topinkomens
WOZ	Waardering Onroerende Zaken
WSN	Woningstichting Nijkerk
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WWS	Woningwaarderingstelsel
WWZ	Wonen Welzijn en Zorg