

Woningstichting Naarden



Jaarstukken

Boekjaar

2017

VOORWOORD

“Woningstichting Naarden verhuurt kwalitatief goede, duurzame en betaalbare woningen aan de sociale doelgroep”

Deze missie hebben wij vastgelegd in het Beleidsplan 2015-2018. Als we eind 2017 de balans opmaken liggen we goed op koers met het realiseren van onze voornaamste doelstellingen: betaalbaarheid, duurzaamheid en tevreden klanten.

We hebben in het kader van de betaalbaarheid ruim 80% van onze nieuwe verhuringen de woningen aangeboden met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. De huurverhoging voor de doelgroep was dit jaar gematigd, gemiddeld 1%. Voor individuele huurders die een probleem hebben met het betalen van de huur proberen we maatwerk te leveren. Als het nodig is om huurtoeslag te krijgen verlagen we de huur tot de aftoppingsgrens. Daarnaast doen we er alles aan om de achterstanden in het betalen van de huur terug te dringen. Hiermee voorkomen we dat huishoudens in de problemen komen.

Begin 2017 is een projectleider van een collega-corporatie voor ons aan de slag gegaan met het ontwikkelen van plannen voor de verduurzaming van 3 complexen. Inmiddels zijn de plannen bijna klaar. Ze zijn gecommuniceerd met de huurders en binnenkort vindt de aanbesteding plaats zodat we na de zomer 2018 kunnen starten met de uitvoering. Ondertussen gaan we door met de volgende complexen. We liggen op schema en gaan er vanuit dat we eind 2020 ons woningbezit gemiddeld op label B hebben.

De klanten hebben ons in 2017 een hoger cijfer gegeven voor onze dienstverlening. Dit hebben we voor elkaar gekregen door continue meting van de klanttevredenheid, te leren van de opmerkingen van de huurders en het vervolgens optimaliseren van onze processen. We hebben een sociale vakman in dienst genomen die de kleine kortdurende reparatieverzoeken uitvoert. Met name onze oudere bewoners waarderen dit zeer. Een luisterend oor, een klein klusje die hij extra kan aanpakken, dat geeft vele bewoners een goed gevoel. Daarnaast is het overleg met de bewonerscommissies en Huurdersbelang geïntensiveerd. Wij hebben een ouderenadviseur ingezet om een van de bewonerscommissies bij te staan en te adviseren om zodoende een betere verbinding te krijgen met de achterban en daardoor ook meer enthousiasme te krijgen bij het organiseren van activiteiten. Deze ouderenadviseur gaat in 2018 ook andere bewonerscommissies begeleiden.

Woningstichting Naarden heeft er voor gekozen om zich specifiek te richten op de sociale doelgroep. Er is weer sprake van economische groei, maar de kloof tussen arm en rijk is gegroeid. Het aantal kwetsbare huurders dat aangewezen is op een sociale huurwoning groeit ook. Onze taak als sociale verhuurder wordt daardoor steeds belangrijker en intensiever.

De economische crisis heeft effect gehad op de bouwopgave. In de regio Gooi en Vechtstreek is er een groot tekort aan met name goedkope huurwoningen. Woningstichting Naarden is een financieel gezonde organisatie. We staan in de startblokken om te investeren in de verduurzaming van ons bezit en kijken om ons heen voor mogelijkheden voor nieuwbouw.

Naarden, 24 april 2018
Lilian Verheul

Inhoud

JAARVERSLAG

1.	Onze klanten.....	- 4 -
1.1	Verhuren aan de doelgroep	- 4 -
1.2	Wonen en zorg	- 7 -
1.3	Leefbaarheid.....	- 8 -
1.4	Klachtencommissie.....	- 10 -
2.	Onze woningen	- 11 -
2.1	Strategisch voorraadbeleid	- 11 -
2.2	Samenstelling van het bezit	- 11 -
2.3	Kwaliteit van woningen	- 13 -
3.	Onze partners	- 15 -
3.2	Bewonerscommissies	- 16 -
3.3	Maatschappelijke organisaties.....	- 16 -
3.4	Gemeente.....	- 16 -
3.5	Lidmaatschappen	- 17 -
4.	Onze organisatie.....	- 18 -
5.	Ons toezicht: jaarverslag Raad van Commissarissen.....	- 20 -
	VISIE & KADERS	- 20 -
6.	Onze financiële resultaten.....	- 26 -
6.1	Financieel beleid en beheer.....	- 26 -
6.2	Financiële positie.....	- 28 -
6.3	Risicomanagement.....	- 29 -
7.	Verklaring van het bestuur	- 30 -
8.	Verklaring van de Raad van Commissarissen	- 31 -
9.	JAARREKENING 2017	- 32 -

1. Onze klanten

Woningstichting Naarden (WSN) is een kleine, flexibele organisatie met 11 medewerkers die zich inzet om betaalbare en goede huisvesting te bieden aan huishoudens die in onze dure regio geen woning kunnen kopen of die een bij hun woonsituatie behorende vraag naar zorg of begeleiding hebben. Voor de laatste groep bieden wij in onze vier seniorencomplexen (De Schans, De Bonnet, De Flank en Het Ravelijn) zelfstandige woningen aan. Hier wordt de zorg aangeboden vanuit zorgaanbieders die een zorgkantoor hebben in de complexen. In het complex de Beer zijn 24 onzelfstandige eenheden. Hier wordt door een zorgaanbieder intramurale zorg geboden.

1.1 Verhuren aan de doelgroep

Nieuwe verhuringen

WSN heeft in het verslagjaar 68 nieuwe huurcontracten afgesloten. In 2017 zijn 55 woningen conform het regionale aanbodmodel via Woningnet aangeboden. De 55 woningen die volgens het aanbodmodel zijn verhuurd, zijn als volgt toegewezen:

Regulier	18 woningen	26,4%
Senioren	34 woningen	50,0%
Urgentie	3 woningen	4,4%

De overige 13 woningen zijn als volgt toegewezen:

Statushouders	5 woningen	7,4%
Vrije sector	3 woningen	4,4%
2% regeling	2 woningen	2,9%
Hardheidsclausule	2 woningen	2,9%
Woningruil	1 woning	1,5%

Woningtype	Nieuwe verhuringen naar woningtype en huurprijs				Totaal
	Netto huurprijsklasse				
	< € 414,02	€ 414,02 - € 592,55	€ 592,55 - € 710,68	> € 710,68	
Eengezinswoning	0	1	10	1	12
Seniorenwoning	0	25	6	2	33
Gestapelde woning	0	15	8		23
Totaal	0	41	24	3	68

In 2017 is 98,5% van de mutaties toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan € 36.165,=. Hieronder vindt u de verantwoording van de 65 sociale verhuringen.

	Aantal	Percentage
Verhuringen aan huurders met een inkomen < € 36.165,=	59	90,8%
Uitzonderingen op toetsing (COA, CIZ, studenten)	5	7,7%
Verhuringen met een te hoog toewijzingsinkomen	1	1,5%
	65	100,0 %
Contracten in vrije sector	3	
Totaal	68	

Toewijzingen per leeftijds-, gezinssamenstelling- en inkomenscategorie

Eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 414,02	€ 414,02 - € 592,55	> € 592,55 - € 710,68	> € 710,68	
< 65 jaar	< € 22.200	0	20	0	0	20
< 65 jaar	> € 22.200	0	1	3	1	5
> 65 jaar	< € 22.200	0	11	0	0	11
> 65 jaar	> € 22.200	0	0	3	1	4
Totaal		0	32	6	2	40

Tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 414,02	€ 414,02 - € 592,55	> € 592,55 - € 710,68	> € 710,68	
< 65 jaar	< € 30.150	0	4	0	0	4
< 65 jaar	> € 30.150	0	0	1	0	1
> 65 jaar	< € 30.175	0	4	0	0	4
> 65 jaar	> € 30.175	0	0	2	1	3
Totaal		0	8	3	1	12

Driepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 414,02	€ 414,02 - € 635,05	> € 635,05 - € 710,68	> € 710,68	
< 65 jaar	< € 30.150	0	12	0	0	12
< 65 jaar	> € 30.150	0	1	3	0	4
> 65 jaar	< € 30.175	0	0	0	0	0
> 65 jaar	> € 30.175	0	0	0	0	0
Totaal		0	13	3	0	16

Huurbeleid

Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Om de doorstroming te bevorderen en het scheefwonen te bestrijden, wordt voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349,= een hogere huurverhoging toegestaan, de inkomensafhankelijke huurverhoging. De overheid geeft per inkomensgroep de maximale huurverhogingspercentages aan. WSN heeft, in overleg met Huurdersbelang Woningsticht Naarden de huurverhoging voor 2017 als volgt bepaald:

De woningen met een hogere kwaliteit en een lage huurprijs zijn met 1,5% verhoogd;

De woningen met een hogere huurprijs zijn met 1% verhoogd;

De huurverhoging van de sociale woningen wordt alleen toegepast tot maximaal € 710,=.

Indien een huurder een hoger inkomen had dan € 40.439,= en de huurprijs ligt onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag is de huurverhoging 2,5%.

De gemiddelde huurverhoging van WSN per 1 juli 2017 was daarmee iets meer dan 1% (2016: 1%).

Persoonlijke benadering

Steeds meer huurders dreigen in de problemen te raken. Huurders die door een inkomensachteruitgang recht hebben op huurtoeslag maar door de huurverhogingen van de afgelopen jaren boven de huurtoeslaggrens zitten, kunnen bij WSN een verzoek indienen om de huur te verlagen. Daarnaast proberen wij huurders helpen met betalen en goed betaaldedrag te stimuleren.

Verloop huurachterstanden

Eind 2017 hebben 35 zittende huurders een huurachterstand. Dat is 4,4% van de in totaal 800 huurcontracten. Het blijft een uitdaging voor WSN om optredende huurachterstand binnen twee maanden adequaat aan te pakken. Daarmee kan de gang naar de deurwaarder zoveel mogelijk worden voorkomen en blijft de huurder en de corporatie onnodige kosten en problemen bespaard.

Jaar	Aantal actieve contracten met huurachterstand	Huurachterstand	% van de jaarhuuropbrengst
2017	35	30.787,=	0,53%
2016	46	49.262,=	0,86%
2015	48	44.284,=	0,73%
2014	60	55.801,=	0,94%
2013	65	62.091,=	1,10%
2012	38	20.828,=	0,39%

Huurderving

In 2017 bedroeg de gedeerde huuropbrengst € 31.838,=.
De onderverdeling van de totale huurderving is als volgt:

Huurderving wegens	
Leegstand sociaal vastgoed (DAEB) mutatieonderhoud	29.896,=
Leegstand commercieel vastgoed (niet-DAEB) mutatieonderhoud	18.715,=
Oninbaarheid sociaal vastgoed (DAEB) (incl. vrijval voorziening)	-16.773,=
Totaal	31.838,=

Voorkoming van huurachterstand

Het voorkomen van huurachterstand wordt door onze corporatie als een belangrijk speerpunt gezien. Huurachterstand bij een huishouden met een minimaal inkomen kan tot grote problemen leiden. Bij de eerste maand achterstand wordt persoonlijk door een medewerker contact opgenomen met de betrokkene en wordt er een betalingsregeling aangeboden. Bij het oplopen van de huurachterstand zetten wij dit beleid actief voort: wij wijzen de huurders op de extra kosten wanneer wij de vordering uit handen moeten geven aan de deurwaarder.

Wij constateren dat het aantal huurders dat schuldsanering zoekt via de Wet Schuldsanering stijgt. Ook krijgen wij te maken met een stijging van het aantal huurders dat onder bewind gesteld wordt. Wij werken nauw samen met de sociaal en maatschappelijke raadslieden van Versa.

De incasso van vorderingen die te hoog oplopen worden uit handen gegeven aan een deurwaarder. WSN werkt momenteel met twee deurwaarderskantoren.

In 2017 hebben wij extra uren ingezet om de huurachterstanden terug te dringen. Huurders met achterstand worden regelmatig gebeld, krijgen een appje of een mailtje. Als het te lang duurt of betaalafspraken worden niet nagekomen dan nodigen we de huurders uit op kantoor of gaan bij hen langs. Deze extra aandacht heeft tot een forse vermindering van de achterstand geleid.

Huren onder voorwaarden

Woningstichting Naarden neemt deel aan een regionale pilot van "Huren onder Voorwaarden". Het doel daarvan is om binnen bepaalde afspraken woonruimte ter beschikking te stellen aan personen die zorg of begeleiding behoeven en niet zelfstandig kunnen wonen. De woonruimte wordt slechts ter beschikking gesteld op basis van een

begeleidings-/behandelcontract. Het huurcontract wordt voor ten minste één jaar aangegaan met de zorgverlener. Daarna wordt bekeken of het huurcontract op naam van de bewoner kan worden gezet.

Tweede Kansbeleid

Een "Tweede Kans" is een laatste kans om te voorkomen dat een bewoner, nadat het huurcontract door de rechter is ontbonden, uit huis wordt gezet omdat er een huurachterstand is en/of overlast wordt veroorzaakt.

De corporaties en maatschappelijke instellingen uit de regio Gooi en Vechtstreken werken samen om bewoners met complexe problematiek, die vaak leidt tot financiële problemen, te begeleiden. Het doel van het "Tweede Kansbeleid" is dat de bewoner de problemen onder controle krijgt. Begeleiding van een hulpverlener is hierbij verplicht, zo ook de betaling van de maandelijkse huur. Als het doel is bereikt, wordt het "Tweede Kanscontract" omgezet in een reguliere huurovereenkomst. Het traject duurt maximaal drie jaar. WSN werkt hierbij nauw samen met andere partijen zoals Kredietbank, Versa, Jellinek, GGD en Gemeente. Bij de uitvoering van de "Tweede Kanstrajecten" krijgt WSN ondersteuning van Sherpa, GGZ Centraal en Versa Welzijn.

Overlast / Buurtbemiddeling

Woningstichting Naarden wordt steeds vaker geconfronteerd met meldingen van overlast. De problematiek wordt ook steeds complexer en heftiger. In de meeste gevallen gaat het om overlast door geluid, stank, vervuiling, onaangepast gedrag of vanwege relationele problemen. In sommige gevallen heeft WSN de rust kunnen herstellen door te bemiddelen. In een aantal gevallen is juridisch advies ingewonnen of is er een gerechtelijke procedure gestart.

In 2017 hebben de corporaties en de gemeenten een convenant gesloten met Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een initiatief van welszijnsorganisatie Versa. Het is een methode om buurtgenoten die onderling problemen hebben weer met elkaar in gesprek te brengen. De methode werkt het best in een vroeg stadium en bij niet al te ernstige problemen. Goed getrainde vrijwilligers helpen de partijen om het contact te herstellen en oplossingen te bedenken voor hun conflict. Regelmatig worden huurders die burenoverlast ervaren door WSN doorverwezen naar Buurtbemiddeling.

1.2 Wonen en zorg

WSN is een corporatie van beperkte omvang die letterlijk en figuurlijk dicht bij haar huurders staat. Wonen, zorg en welzijn zijn, naast het verhuren van sociale woningen, kernwaarden. Ruim een derde van ons bezit is prima geschikt voor huisvesting voor de oudere doelgroep. In al deze complexen is een zorgkantoor gevestigd voor het verlenen van thuiszorg. Ook hebben al deze complexen een actieve bewonerscommissie, waar wij regelmatig mee overleggen.

Onderstaand een overzicht van ons zorggerelateerd bezit:

Het Ravelijn

Het Ravelijn is een complex met 105 tweekamer appartementen (sociaal) en 20 driekamer appartementen (vrije sector) aan de Graaf Lodewijklaan. Amaris Thuis heeft een kantoor in het gebouw en heeft zelf contracten afgesloten met zorgbehoevende bewoners. Er is een actieve bewonerscommissie. Het gebouw heeft diverse algemene ruimten waar allerlei activiteiten worden georganiseerd. Een huismeester is iedere dag aanwezig in het complex. In 2016 is een groot gedeelte van de algemene ruimtes gerenoveerd. In 2017 is de entree vernieuwd en de parkeerplaats opnieuw ingericht. Het gebouw heeft nu een uitstraling die past bij deze tijd.

De Flank

WSN bezit eveneens 60 seniorenwoningen in De Flank aan de Diaconessenlaan naast het verpleeghuis Naarderheem. In dit complex is ook een zorgkantoor aanwezig. Vanuit dit kantoor verleent Vivium de thuiszorg. De Flank is het enige complex voor ouderen welke geen gemeenschappelijke ruimte heeft. Het is daarom lastig voor de bewonerscommissie om activiteiten te organiseren. In 2018 wordt er een plan ontwikkeld voor een gemeenschappelijke ruimte. Het is de bedoeling om dit in 2019 te realiseren.

De Schans

Dit complex bestaat uit 39 seniorenwoningen aan de Kon. Wilhelminalaan en is gelegen naast ons wooncomplex "De Bonnet". Huurders van De Schans maken gebruik van het zorgkantoor en de recreatieruimte van de Bonnet. De Schans is ook gelegen naast de onlangs geheel gerenoveerde "De Veste". De Veste is een intramuraal complex van zorggroep Amaris voor mensen met lichamelijke, psychogeriatrische en psychiatrische problemen. In de Veste worden regelmatig activiteiten georganiseerd waar ook mensen uit de Schans en de Bonnet gebruik van kunnen maken.

De Bonnet

De Bonnet is door middel van een overdekte verbingsbrug verbonden met De Schans en Woonzorgcentrum De Veste. De Bonnet bestaat uit 32 seniorenwoningen aan de Prinses Marijkehof. In dit complex is tevens een kantoorruimte voor het zorgpersoneel en de zorgcoördinator van Amaris Thuis gehuisvest. Er is ook hier een actieve bewonerscommissie voor zowel de Schans als de Bonnet. Daarnaast is er een gemeenschappelijke recreatieruimte, waar activiteiten worden georganiseerd ter stimulering van de sociale contacten tussen ouderen.

Bijzondere woonvormen

De Beer

In het in 2013 opgeleverde complex De Beer zijn 24 ouderen met een grote zorgbehoefte gehuisvest. Het complex wordt gehuurd door Amaris, die eveneens de zorg levert. Dit complex omvat 24 onzelfstandige eenheden voor ouderen met dementie en is vrij uniek in Nederland. Het betreft een solitair gebouw ten behoeve van één bepaalde doelgroep.

Overig

WSN verhuurt 8 reguliere woningen voor het huisvesten van verstandelijk gehandicapten.

Het betreft de volgende woningen:

- 4 eengezinswoningen aan de Schout, ten behoeve van de huisvesting van twee groepen van 6 personen. De woningen zijn verhuurd aan Philadelphia;
- 3 woningen aan de Vroedschap voor zelfstandig begeleid wonen;
- 1 seniorenwoning aan de G. Schipperstraat voor de huisvesting van één persoon.

1.3 Leefbaarheid

Er zijn met de gemeente Gooise Meren nog geen prestatieafspraken in 2017. Ook op het gebied van leefbaarheid zijn er ook nog geen specifieke afspraken gemaakt hierover.

De kwaliteit van wonen hangt af van de woning en de woonomgeving met alle mensen en organisaties die daarvan deel uitmaken en daarbij een rol spelen.

WSN investeert op velerlei gebied in leefbaarheid, in technische, sociale en economische aspecten van leefbaarheid. Op lokaal niveau ontplooi wij activiteiten die wij zelf opstarten, maar ook in samenwerking met andere maatschappelijke spelers.

Hierbij valt te denken aan:

- Intensief contact met en financiële en fysieke ondersteuning van Huurdersbelang Woningstichting Naarden en de bewonerscommissies
- Overleg met Vangnet en Advies en Grijs Genoegen (Leger des Heils) over problematische situaties
- Inzetten van een ouderenadviseur voor begeleiding bewonerscommissies
- Deelname aan wijkgericht werken (een gemeentelijk initiatief om met ketenpartners de leefbaarheid te verbeteren)
- Inzetten van een huismeester en een sociale vakman ten behoeve van een betere dienstverlening, contact met de bewoners en als oren en ogen van de complexen
- Extra schoonmaakacties rondom complexen
- Overleg met de gemeente inzake huisvesting bijzondere doelgroepen
- Deelname aan intercollegiale en sectorbrede overleggen in het kader van wonen, brandveiligheid, duurzaamheid en welzijn en zorg
- Gesprekspartner bij totstandkoming lokale en regionale woonvisie

WSN heeft drie speerpunten van beleid op het gebied van leefbaarheid, hieronder worden deze verder uitgewerkt:

1. de leefbaarheid rondom de woningen
2. de leefbaarheid tussen de bewoners onderling
3. bestrijding woonfraude

De leefbaarheid rondom de woningen

In een aantal complexen worden gesprekken gevoerd met de bewonerscommissies of de huurders om de leefbaarheid rondom de woningen te verbeteren. Het gaat dan om schoonhouden van trappenhuisen, galerijen, algemene ruimtes en tuinen. In sommige complexen worden leefregels afgesproken en worden acties uitgevoerd om algemene ruimtes schoon te maken en tuinen op te knappen. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in het fysiek opknappen van algemene ruimtes, entreepartijen en galerijen. De bewoners worden zoveel als mogelijk betrokken zodat zij na de uitvoering ook betrokken blijven bij het behoud van de kwaliteit van de algemene ruimtes.

De leefbaarheid tussen de bewoners onderling

Een andere vorm van leefbaarheid is die tussen bewoners onderling. In alle complexen voor ouderen zijn actieve bewonerscommissies. Deze commissies worden door WSN en Huurdersbelang gestimuleerd en begeleid. Door het organiseren van allerlei activiteiten blijven de huurders actief, betrokken en wordt vereenzaming bestreden. Voor sommige bewonerscommissies is het lastig om actieve bestuursleden te werven. Ook hier is aandacht voor. In het complex de Schans/Bonnet is een ouderenadviseur ingezet om de bewonerscommissie te begeleiden in het organiseren van de activiteiten.

In een aantal complexen gaat WSN in 2018 groot onderhoud uitvoeren in verband met het energiezuinig maken van de woningen. De huurders van deze woningen worden actief betrokken bij de planvorming. Als het mogelijk is wordt in deze complexen ook een bewonerscommissie of een klankbordgroep opgericht.

Het aantal overlastklachten neemt jaar op jaar toe. Wij vragen altijd eerst aan onze huurders of zij zelf het gesprek met hun burens willen aangaan, maar vaak is er sprake van al jaren durende overlast, taalproblemen en/of dermate grote cultuurverschillen dat bewoners er onderling niet meer uitkomen. Buurtbemiddeling (zie overlast/buurtbemiddeling) kan een oplossing zijn voor de overlast. Niet alle overlastklachten kunnen door Buurtbemiddeling worden opgelost. Dit vergt dan maatwerk.

WSN heeft structureel overleg met de betrokken ketenpartners. Dat zijn Vangnet en Advies, Versa, Vluchtelingenwerk, de politie, Jellinek, MEE, GGD, collega

woningcorporaties en de gemeente. Het is onze ervaring dat wij relatief snel tot een oplossing kunnen komen, doordat in dit overleg van ketenpartners de lijnen kort zijn en men elkaar kent en weet te vinden. Wij moeten ook concluderen dat sommige problemen niet opgelost kunnen worden en de weg naar de rechter dan de enige oplossing biedt.

Bestrijding van woonfraude

WSN voert een actief beleid ten aanzien van het voorkomen van woonfraude. Bij een vermoeden van onrechtmatige bewoning vragen wij de huurders dit aan ons te melden. Tevens hebben wij structureel overleg met de partners uit het Convenant Woonfraude: de corporaties, de gemeente, de politie en de sociale recherche. In het verslagjaar is een aantal adressen in onderzoek genomen. Er zijn geen gevallen van fraude geconstateerd.

WSN is deelnemer aan het Hennepconvenant Midden-Nederland, waarin melding en aanpak van (vermoedelijke) hennepkwekerijen geregeld is. In het verslagjaar hebben we het jaarlijkse overleg bijgewoond. Er zijn in het verslagjaar geen meldingen binnengekomen van vermoedelijke hennepkwekerijen.

1.4 Klachtencommissie

Conform het reglement van de Klachtencommissie kunnen bewoners hun ongenoegen over het handelen van medewerkers van de stichting, dan wel personen werkzaam in opdracht van de stichting, bij de Klachtencommissie van de corporatie kenbaar maken. De Klachtencommissie heeft in het verslagjaar 2017 een wisseling van leden ondergaan. Gedurende de periode 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017 bestond de commissie uit twee leden, de heer J.W. Stroucken en de heer J.H.M. Voogt. In deze periode is de Klachtencommissie twee keer bij elkaar gekomen. In de eerste vergadering is het jaarverslag 2016 vastgesteld en is een ingekomen klacht behandeld. Deze klacht werd niet ontvankelijk verklaard. Tijdens deze vergadering zijn beide leden afgetreden. In diezelfde vergadering heeft de directeur-bestuurder 3 nieuwe leden benoemd. De Klachtencommissie in de nieuwe samenstelling heeft twee maal vergaderd met de directeur-bestuurder. In deze vergaderingen werden een nieuw reglement, een regeling, een tekst voor een folder, een klachtenformulier en een tijdpad voor klachtenafhandeling behandeld. Tevens is een rooster van aftreden gemaakt. De benoeming is voor maximaal 3 jaar met een eenmalige herbenoeming van 3 jaar.

Op 31 december 2017 is de Klachtencommissie als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Aftredend op
Mw. L. Eijpe	Lid	Oktober 2018
Dhr. R. Bosboom	Lid	Oktober 2019
Mw. K. de Leeuw	Lid	Oktober 2020

2. Onze woningen

2.1 Strategisch voorraadbeleid

In het beleidsplan 2015-2018 staan een aantal uitgangspunten die betrekking hebben op het vastgoed die zijn doorvertaald in het strategisch voorraadbeleid. Een van deze uitgangspunten is dat WSN 70% van de sociale huurwoningen verhuurt aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. In 2017 heeft WSN ruim 80% van de nieuwe sociale verhuringen aangeboden met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Huishoudens die recht hebben op huurtoeslag krijgen voorrang bij de verhuur. Daarnaast is in het beleidsplan uitgesproken dat onze woningvoorraad in 2021 een gemiddeld energielabel B heeft. In 2016 zijn we gestart met een onderzoek wat heeft geleid tot een aantal scenario's voor het aanpakken van een 8-tal complexen die nu nog geen label B voeren. In 2017 zijn we aan de slag gegaan met het uitwerken van maatregelen van een drietal complexen. Inmiddels zijn deze plannen aan de huurders gepresenteerd en met de huurders doorgesproken. Deze complexen zullen na de zomer 2018 in uitvoering gaan.

In 2017 is een extern bureau gevraagd een conditiemeting uit te voeren voor het gehele bezit. De uitkomsten van deze conditiemeting zijn in 2017 meegenomen met het opstellen van de plannen voor de 8 complexen die we willen aanpakken in het kader van duurzaamheid en ook uitgewerkt in de (meerjaren)onderhoudsbegroting. Van de overige complexen worden de uitkomsten van de conditiemeting in 2018 uitgewerkt in de (meerjaren)onderhoudsbegroting. De uitkomsten daarvan zullen in de zomer van 2018 bekend zijn.

2.2 Samenstelling van het bezit

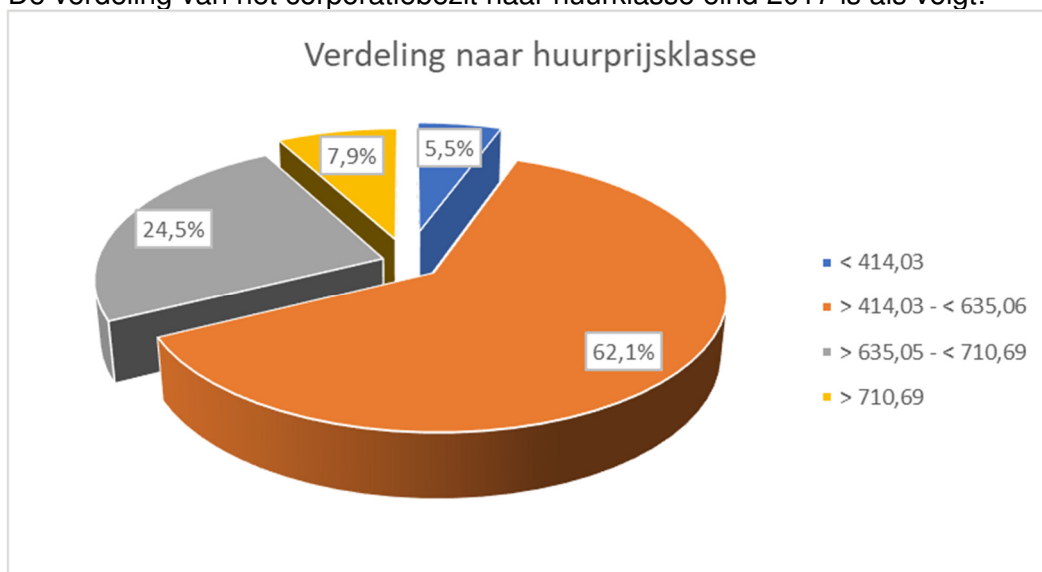
Hieronder wordt de samenstelling van het corporatiebezit in woninggrootte en woningtype naar huurprijsklasse weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de huurprijsklassen zoals die ook zijn opgenomen in de verantwoordingsinformatie.

Huurprijs-klasse	Netto huurprijs	Totaal aantal woningen	Procentueel	Totaal DAEB woningen	Totaal Niet DAEB -woningen	Totaal Eengezins-woning	Totaal Meer-gezins-woning	Totaal-Onzelfstan-dige woning
Goedkoop	< € 414,02	45	5,5%	45	0	17	28	0
Betaalbaar	> € 414,02 < € 635,06	504	62,1%	497	7	176	304	24
Duur	> € 635,06 < € 710,69	199	24,5%	178	21	82	117	0
Vrije sector	> € 710,69	64	7,9%	23	41	38	26	0
Totaal		812	100%	743	69	313	475	24

De verdeling van het corporatiebezit naar bouwjaar is als volgt:

Bouwjaar	Aantal woningen	Procentueel
Tot 1945	60	7,4%
1945-1959	4	0,4%
1960-1969	172	21,2%
1970-1979	171	21,1%
1980-1989	116	14,3%
1990-1999	203	25,0%
2000-2009	56	6,9%
2010 en later	30	3,7%
Totaal	812	100%

De verdeling van het corporatiebezit naar huurklasse eind 2017 is als volgt:



De gemiddelde huurprijs van het totale woningbestand (812 woningen) van WSN bedroeg op 31 december 2017 € 598,44 per maand (2016: € 588,44).



2.3 Kwaliteit van woningen

Het doel van WSN is om het woningbezit in een kwalitatief goede staat te verhuren. Momenteel loopt er een onderzoek naar de kwaliteit van de woningen door middel van conditiemeting. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek wordt de (meerjaren)onderhoudsbegroting aangepast en eventueel investeringen gepland. Hieronder treft u een vergelijking aan van de werkelijke onderhoudsuitgaven in vergelijking met de geraamde kosten (x € 1.000,=) over het jaar 2017:

Soort onderhoud	Begroting	Lasten onderhoud	Afwijking
Planmatig onderhoud	304	343	-39
Dagelijks onderhoud	238	242	-4
Mutatie onderhoud	363	341	22
Cyclisch onderhoud	197	177	20
Advies onderhoud(inclusief conditiemeting)	55	39	16
Project duurzaamheid	50	0	50
TOTAAL ONDERHOUD	1.207	1.142	65

1. In 2017 is in de begroting een budget van € 50.000 opgenomen in verband met het ontwikkelen van plannen voor de duurzaamheid. De werkelijke kosten worden vanaf 2017 geboekt op investeringen.
2. In dit saldo ontbreken t.o.v. de winst- en verliesrekening de aan onderhoud toegerekende personeelskosten (€ 305.000) en overige organisatiekosten (€ 35.000).

De belangrijkste onderhoudswerkzaamheden in 2017:

Diverse complexen: schilderwerk

De opgenomen onderhoudswerkzaamheden buitenschilderwerk van de complexen 5 (Smidstraat), 6 (Dubelaarstraat) en 10 (J.P. Thijssepark) is vervallen i.v.m. de plannen voor verduurzaming. De uitvoering van de verduurzaming inclusief schilderwerk vindt plaats na de zomer 2018.

De opgenomen onderhoudswerkzaamheden buitenschilderwerk van complex 8 (J.P. Thijssepark) is in 2017 niet uitgevoerd in verband met besluitvorming over duurzaamheid. Dit complex is bij de scheiding DAEB, niet-DAEB in de niet-DAEB categorie geplaatst. Het betreft 10 vrije sectorwoningen. WSN heeft nog niet besloten of er geïnvesteerd gaat worden in duurzaamheid in deze woningen. Schilderwerk is opnieuw opgenomen in 2018.

Diverse complexen: reiniging mechanische ventilatie systeem

De mechanische ventilatieboxen en kanalen van de complexen 11 (Kuyperlaan), 14 (Schout) 16 (Vroedschap) en 17 (Zusterenstraat) zijn gereinigd. De complexen 15 (E. de Bruynstraat), 18 (De Flank), 19 (Franse Pad) en 22 (De Schans) zijn in 2017 opgedragen, de uitvoering van de werkzaamheden vinden plaats in 1^e half jaar van 2018.

Complex 8 (J.P. Thijssepark) onderzoek betonrot

In dit complex is een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de funderingsbalken. In de meerjarenbegroting is een reservering opgenomen van 140.000,- opgenomen voor herstel in 2021.

Complex 18 (De Flank):

Schilderen van de betonnen dakrand van de Flank. Uitvoering heeft plaatsgevonden binnen het budget

Complex 25 (Ravelijn)

Uitvoering controle en stellen van de aluminium ramen en deuren van alle woningen.

Dagelijks onderhoud

In het jaar 2017 bedroegen de totale kosten voor het dagelijks onderhoud € 241.902,= ofwel € 297,91 per verhuureenheid (2016: € 250.795,=, per vhe € 308,86).

Mutatieonderhoud

WSN streeft ernaar om uitsluitend kwalitatief goede woningen te verhuren. Bij elke verhuizing doet zich de gelegenheid voor de woning aan te passen aan de huidige kwaliteitsnormen die WSN heeft verwoord in het strategisch voorraadbeleid.

Daarom wordt bij iedere woningmutatie de woning kritisch beoordeeld op de technische staat waarin deze verkeert. Zo nodig wordt bij de mutatie de woning op de volgende onderdelen aangepast:

- de woning wordt voorzien van isolerende beglazing;
- eventuele aanwezige zachtboardplafonds worden vervangen door brandvertragende gipsplafonds;
- de woning wordt voorzien van een HR cv-installatie met daarin opgenomen een warmwatervoorziening; de technische installatie wordt gekeurd en zo nodig aangepast;
- indien noodzakelijk worden sanitair, badkamerinrichting en keukeninrichting gemoderniseerd.

In het jaar 2017 bedroegen de totale kosten voor het mutatie onderhoud € 341.147,=. Dit bedrag heeft betrekking op 68 woningen. In het jaar 2016 waren de kosten voor mutatie onderhoud € 244.850,=. Dit bedrag had betrekking op 55 woningen.

Cyclisch onderhoud

Voor storingen aan de cv-installatie, warmwatervoorziening en riolering zijn servicecontracten afgesloten. Bewoners kunnen rechtstreeks met de betreffende bedrijven bellen. Hierdoor wordt de bewoner snel geholpen. De onderhoudsbedrijven rapporteren jaarlijks over de uitgevoerde werkzaamheden. Er lopen ook servicecontracten die betrekking hebben op gebouwbeheer zoals bliksembeveiliging, brandmeldinstallaties, liftinstallaties en onderhoud aan automatische deuropeners. WSN kan bij calamiteiten direct een beroep doen op de diensten van diverse gespecialiseerde bedrijven.

Het Ravelijn

In 2017 heeft er een renovatie van het binnenterrein plaatsgevonden. Het uitgangspunt was om een betere herkenbaarheid van de entree te creëren. De architect heeft middels houten gevelbekleding, een nieuwe luifel en verlichting een "looproute" gecreëerd. Tevens heeft er een herinrichting van de parkeerplaatsen met nieuwe bestrating en beplanting plaatsgevonden. Drie aannemers zijn gevraagd een offerte te maken. De firma Coen Hagedoorn had de laagste prijsaanbieding. Op 23 oktober zijn de werkzaamheden gestart met een uitvoeringsperiode van 9 weken. De totale begroting was € 132.947,- De totale kosten na realisatie bedragen 145.307,- inclusief toezicht en legeskosten.

Duurzaam bouwen

WSN wil bij het beheren en bouwen van woningen het milieu daar waar mogelijk minimaal belasten. In het ondernemingsplan is dit een doelstelling. In het strategisch voorraadbeleid is het duurzaam bouwen beleidsmatig verankerd.

Enkele voorbeelden van duurzaam bouwen die voortdurend de aandacht krijgen:

- bij WSN zijn alle loden drinkwaterleidingen gesaneerd;
- bij mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden de woningen gecontroleerd op asbest en zo nodig gesaneerd;
- bij mutatiewoningen worden uitsluitend cv-installaties met een hoog rendement geplaatst;
- bij vervanging van sanitaire voorzieningen worden waterbesparende kranen en douchekoppen geïnstalleerd.

Energielabels

Uitgangspunt in ons beleidsplan is om het bezit naar gemiddeld label B te brengen waarbij de ondergrens op complexniveau minimaal label D is. In 2017 zijn de complexen 1, 7, en 10 de volgende onderzoeken uitgevoerd in het kader van de besluitvorming;

- haalbaarheidstudie energetische verbetermaatregelen (bouwkundig)
- huidig energielabel op woning niveau
- asbestinventarisatie op woningniveau
- natuurtoets (flora en fauna) op complexniveau

Vanuit de onderzoeken zijn bestuursbesluiten opgesteld waarin opgenomen o.a. de overwegingen, de bouwkundige maatregelen, investeringen, planning en risicobeschrijving.

In 2018 wordt verdere uitvoering gegeven aan de werkvoorbereiding, bewonerscommunicatie, en aanbestedingsdocumenten.

3. Onze partners

Woningstichting Naarden werkt nauw samen met bewoners, huurdersorganisatie, bewonerscommissies, gemeenten, collega-corporaties en organisaties op het gebied van welzijn en zorg.

3.1 Huurdersbelang

In 2016 is Huurdersbelang Woningstichting Naarden officieel opgericht. Het is een vereniging die een steunpunt wil zijn voor de huurders van Woningstichting Naarden en samen met de huurders wil zoeken naar oplossingen voor problemen op het gebied van wonen in Naarden. Ook wil Huurdersbelang ondersteuning bieden aan de bewonerscommissies, zowel op inhoudelijk als organisatorisch vlak. Daarnaast is Huurdersbelang ook een belangrijke gesprekspartner op beleidsniveau, zowel op inhoudelijk als organisatorisch vlak.

In 2017 is er door Huurdersbelang diverse malen vergaderd. Bijvoorbeeld met de bestuurder van WSN, met de huurderscommissarissen, met de Gemeente Gooise Meren, met de bewonerscommissies en met de Woonbond.

In het overleg met Woningstichting Naarden zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- gekwalificeerd advies over de huurverhoging
- conditiemeting van het woningbezit
- jaarrekening 2016
- activiteitenplan 2018
- begroting 2018
- prestatieafspraken met de gemeente Gooise Meren
- huurdertevredenheidsonderzoek
- website Huurdersbelang
- overleg met bewonerscommissies
- investeringsplannen duurzaamheid

- toekomst H. van Eijkenstraat
- bezetting Klachtencommissie/aanpassing reglement

3.2 Bewonerscommissies

Met de bewonerscommissies hebben wij tweemaal per jaar formeel overleg. Hierbij zijn een of meerdere bestuursleden van Huurdersbelang aanwezig om de verbinding te maken. Onderwerpen die aan de orde komen zijn o.a. het toewijzingsbeleid, leefbaarheid, bewonersactiviteiten, tuinonderhoud en de publieke ruimten.

De bewonerscommissies zijn:

- bewonerscommissie Schans/Bonnet
- bewonerscommissie Het Ravelijn
- bewonersvereniging De Flank

In onze complexen met woningen voor ouderen zijn veel vrijwilligers actief. Hetzij in de bewonerscommissies, hetzij op eigen initiatief dragen zij bij aan een prettige woonomgeving. Wij zijn erg blij met deze vrijwilligers, maar merken ook dat het steeds moeilijker wordt om mensen bereid te vinden vrijwilligerswerk te doen. Dit heeft ook te maken met de gemiddelde leeftijd in deze complexen. Die gemiddelde leeftijd wordt jaar op jaar hoger doordat mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen. De bewoners worden daardoor ook kwetsbaarder en hebben meer behoefte aan georganiseerde activiteiten. In de Flank is een experiment gestart met het inzetten van een ouderenadviseur. Deze adviseur begeleidt de bewonerscommissie bij het ontwikkelen van activiteiten. Er is een enquête uitgezet bij de bewoners zodat er meer zicht is op de behoefte van de bewoners. Indien nodig ondersteunen wij de bewonerscommissies met het opstellen van jaarrekeningen of door te adviseren bij diverse vraagstukken. De bewoners betalen maandelijks een bijdrage voor de activiteiten van de bewonerscommissie. WSN incasseert de bijdrage en sluisst dit per kwartaal door naar de bewonerscommissies. In De Flank incasseert de bewonersvereniging zelf haar bijdrage bij de aangesloten bewoners.

3.3 Maatschappelijke organisaties

In het kader van de contacten met externe partijen met betrekking tot beleidsvorming omtrent sociale volkshuisvesting, woonruimteverdeling, zorgpartijen, leefbaarheid, overlast en financiële ontwracting geven wij hieronder een opsomming van onze (keten)partners:

- Regionaal Platform over woonruimteverdeling en Sociaal Domein
- Regionaal overleg portefeuillehouders gemeenten en corporatie-directeuren
- Directeurenoverleg regio over diverse actuele onderwerpen
- Overleg tussen de 5 Gooise corporaties over woonruimteverdeling
- Woningnet Weesp over het (digitaal) aanbieden van onze huurwoningen
- Zorgoverleggen met Amaris en Vivium omtrent hun dienstverlening in onze complexen
- Casusoverleg met gemeente, politie, Vangnet & Advies en collegacorporaties inzake woonoverlast
- Het loket Wijzer, WMO-steunpunt van de gemeente
- Versa schuldhulpverlening en maatschappelijke dienstverlening

3.4 Gemeente

In de gemeente Gooise Meren zijn 5 woningcorporaties actief die ook regulier overleg hebben op wethoudersniveau. In eerste instantie kwam dit overleg moeizaam tot stand door te geringe beschikbaarheid van de gemeente als gevolg van de gemeentelijke fusie per 1 januari 2016. Net voor de zomer van 2017 is gestart met het ontwikkelen van prestatieafspraken tussen gemeente, huurders en corporaties. Het was de bedoeling dat

de prestatieafspraken in december 2017 zouden worden getekend. Dit is niet gelukt. Er is verschil van inzicht over de omvang van de sociale woningvoorraad. Om uit de impasse te raken wordt er momenteel een plan van aanpak gemaakt voor een onderzoek naar de behoefte van de voorraad. Dit onderzoek start in mei 2018 en zal ongeveer vier maanden in beslag nemen.

Regio

In de voorgaande jaren werden de corporatie-directeuren uit de regio uitgenodigd voor een tweemaandelijks overleg met de portefeuillehouders uit de regiogemeenten. Vanaf 2017 worden de directeuren uitgenodigd als er onderwerpen zijn die voor hen ook van belang zijn. De directeuren zijn in 2017 twee keer aangeschoven.

Vanuit de regio is er een initiatief ontstaan in het kader van CO2 neutraal. Diverse betrokken partijen uit de regio (regiogemeenten, netbeheerders, waerschap, woningcorporaties, energiecoöperaties, huurdersverenigingen en Regio Gooi en Vechtstreek) hebben in november 2017 tijdens de Regionale Energieconferentie een convenant getekend "Samen op pad". De ambitie van Gooi en Vechtstreek is een energieneutrale regio. Alle in de regio benodigde energie wordt dan duurzaam opgewekt. Het is een enorme complexe opgave: het betekent dat de gehele gebouwde omgeving inclusief ondergrond moet worden getransformeerd. Het gaat om duizenden woningen per jaar.

Collega-corporaties

Een keer in de 2 maanden vindt er een overleg plaats tussen de corporatiedirecteuren uit de regio. Dit overleg is bedoeld om elkaar op de hoogte te houden van actuele zaken, voorbereiding op de diverse contacten in de regio en overige zaken betreffende de regio of gemeenten.

3.5 Lidmaatschappen

- **Aedes**
Aedes is de landelijk actieve brancheorganisatie voor woningcorporaties.
- **De Nederlandse Woonbond**
Een landelijke belangenvereniging van huurders en woningzoekenden.
- **VTW**
Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties is een beroepsvereniging, belangenbehartiger en bewaker van (de kwaliteit van) het interne toezicht bij woningcorporaties.
- **NVBW**
De Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties behartigt de belangen van de bestuurder als werknemer in brede zin.
- **MKW**
Brancheorganisatie voor het midden- en kleinbedrijf.

4. Onze organisatie

Medewerkers

Het aantal medewerkers bestond op 31 december 2017 uit 11 (2016: 9), waarvan er 7 parttime werken. Het aantal fte's per die datum was 8,61 (2016: 7,56).

In 2017 is er veel gebeurd op het gebied van personeel. Zo hebben we begin 2017 afscheid genomen van drie medewerkers die een lange staat van dienst hadden binnen Woningstichting Naarden, te weten de Financieel Administrateur, de medewerker verhuur en de medewerker techniek/verhuur.

De vacatures van de medewerkers verhuur zijn ingevuld door drie medewerkers met ervaring in de corporatiesector, waarvan er twee parttime werken.

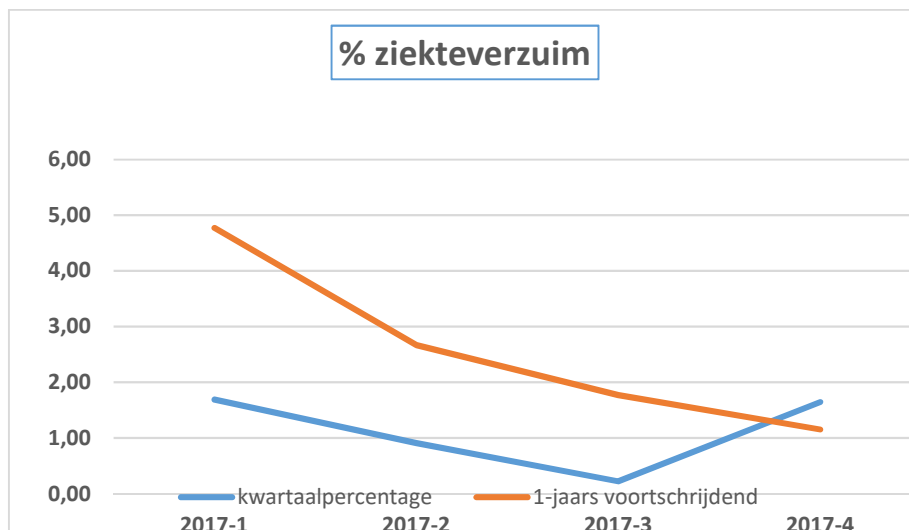
Per 1 juni is eveneens een sociaal technisch medewerker in dienst getreden. De medewerker is veelal buiten de deur om de kleine klusjes op te lossen. Hierdoor kunnen wij sneller onze klanten van dienst zijn en hoeft er geen aannemer ingeschakeld te worden. Tevens heeft hij veelvuldig contact met onze bewoners wat door hen als zeer positief wordt ervaren.

De invulling van de Financieel Administrateur is in eerste instantie opgelost door het inhuren van externen. Gedurende die overbruggingsperiode is er nagedacht over de functie van Financieel Administrateur en is er besloten om de functie te splitsen in een medewerker Financiën en een hoofd Financiën/Controller. Per 1 oktober is het hoofd Financiën/Controller in dienst getreden voor 24 uur per week en de medewerker Financiën is op 2 januari 2018 in dienst getreden voor 28 uur per week.

Ziekteverzuim/Arbo-zaken

WSN is aangesloten bij Zorg van de Zaak voor wat betreft het verzuimbeleid.

Het ziekteverzuimpercentage kwam in 2017 uit op 1,15%. Dit ziekteverzuim was niet arbeids-gerelateerd (2016: 4,83%)



Ontwikkeling en opleidingen

In 2017 zijn er door diverse medewerkers onderstaande cursussen/trainingen gevolgd:

- Gedragwijzigingen in de praktijk

- Asbestdeskundige
- Training NCCW
- Training Woningnet
- Netwerkbijeenkomsten en functiegerichte workshops

In 2017 hebben we twee bijeenkomsten gehad voor alle medewerkers, te weten:

- Bijeenkomst Magis in het kader van klanttevredenheid tezamen met Huurdersbelang WSN
- Teambuildingdag: tijdens de ochtendsessie heeft Patrick Klerks van Online Slimmerik een lezing gegeven over o.a. Online Marketing, de toekomst van het internet en social media, en alle mogelijkheden die je hebt als organisatie met het content.

Tevens zijn er in 2017 diverse gesprekken geweest in het kader van de ontwikkeling van de medewerkers.

Integriteit/Klokkenluidersregeling

Het integriteitsbeleid en de Klokkenluidersregeling zijn in augustus 2016 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Incidenteel worden beide documenten in het werkoverleg behandeld.

In 2017 zijn er geen meldingen geweest van onregelmatigheden.

Agressieprotocol

Tijdens het werkoverleg van 21 februari is het bestaande protocol behandeld en zijn er enkele kleine aanpassingen doorgevoerd. Het gewijzigde protocol is per 1 april 2017 opnieuw vastgesteld en verspreid aan de medewerkers.

Tijdens het laatste overleg van het jaar heeft agressie weer op de agenda gestaan. Er waren geen bijzonderheden.

In 2017 zijn er geen meldingen van agressie geweest en vastgelegd.

5. Ons toezicht: jaarverslag Raad van Commissarissen

In 2017 concentreerde de aandacht van de Raad van Commissarissen zich op een aantal belangrijke ontwikkelingen: de verdere implementatie van de nieuwe Woningwet, de scheiding van DAEB-Niet DAEB, de nieuwe manier om huurders en andere belanghebbenden invloed te geven op ons beleid, de afronding van de renovatie van het Ravelijn, de relatie met de Gemeente Gooise Meren om tot prestatieafspraken te komen, de verdere ontwikkeling van risicomangement binnen WSN, verdere ontwikkeling meerjarenonderhoudsbeleid (conditiemeting), voorbereiding en ontwikkeling van plannen rond verduurzaming van het woningbezit, de benoeming van een nieuwe externe accountant en de versterking en verdere professionalisering van de interne organisatie, waaronder de interne financiële controlfunctie.

VISIE & KADERS

De Raad van Commissarissen ("RvC") houdt toezicht op het functioneren van de enig directeur-bestuurder, de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken binnen de Woningstichting Naarden. Daarnaast adviseert de RvC de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder, beoordeelt en stelt de arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft een externe accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de externe visitatie die Woningstichting Naarden ("WSN") elke vier jaar laat uitvoeren.

Toezichtkader

Voor Woningstichting Naarden is transparantie in beleid, uitvoering en verantwoording een belangrijk onderwerp. De Governancecode Woningcorporaties geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De principes uit de Governancecode Woningcorporaties worden door de Raad van Commissarissen, de bestuurder en de medewerkers onderschreven. De naleving van de code alsmede statuten, wet- en regelgeving en interne reglementen is een permanente leidraad voor de Raad van Commissarissen.

De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Het Toezichtkader Woningstichting Naarden beschrijft het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van regels, vervat in wetten, statuten en reglementen, die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Bij het vervullen van zijn taken richt de RvC zich naar het belang van de corporatie en haar huurders. Het toezicht is gericht op uitvoering van de strategie en financiële en operationele continuïteit van de organisatie alsmede de maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties van de corporatie. Daarnaast vormen het voldoen aan wet- en regelgeving en risicobeheersing belangrijke thema's voor de Raad

INHOUDELIJK TOEZICHT

Toezicht op de uitvoering van de strategie

De nieuwe Woningwet geeft duidelijkheid over het speelveld van corporaties en de relatie met gemeenten en huurders. Het beleidsplan 2015-2018 van WSN is in samenspraak met gemeenten, huurders en overige stakeholders opgesteld. Het beleidsplan is bepalend voor de jaarlijkse activiteiten van WSN. De Raad van Commissarissen concludeert dat de strategie als vastgelegd in het beleidsplan volop in uitvoering is.

Bij de uitvoering van de strategie en activiteiten worden volgens de governance de stakeholders betrokken. Zo is advies gevraagd aan de huurdersorganisatie over de

jaarlijkse huurverhoging. Ook is overleg gevoerd met de huurderorganisatie over andere relevante onderwerpen, zoals betaalbaarheid. Zo heeft de RvC goedkeuring gegeven aan het definitieve strategisch voorraadbeleid op basis van de inzichten van gemeenten en huurders.

Volgens de nieuwe Woningwet mogen corporaties nog maar in één woningmarktregio nieuwe investeringen doen. Woningstichting Naarden is in één woningmarktregio actief en wil dat continueren, zodat de nieuwe regelgeving op dit gebied geen invloed heeft voor de ambities en doelstellingen van WSN.

Een robuuste financiële positie ziet de RvC als een voorwaarde voor continuïteit van WSN en als voorwaarde voor verwezenlijking van haar ambities en doelstellingen. In 2017 zijn verdere stappen gezet inzake de verduurzaming van het woningbezit, hetgeen voor WSN een belangrijke opgave is voor de komende jaren.

Toezicht op financiële en operationele processen en op risicomanagement

De RvC volgt via onder meer uitgebreide kwartaalrapportages, nauwgezet de financiële en operationele prestaties.

Er is in 2017 binnen WSN veel aandacht geweest voor versterking en uitbreiding van de interne organisatie met ervaren nieuwe medewerkers hetgeen de financiële en operationele processen ten goede zal gaan komen. In 2017 waren de eerste positieve effecten hiervan al zichtbaar.

Ook heeft de Raad kennis genomen van het systeem van interne risico beheersing en het onderliggende model en de risico inschattingen met de Directeur-Bestuurder besproken.

Daarnaast heeft de Raad toegezien op het voldoen aan relevante wet- en regelgeving, zoals alle vereisten die de Woningwet aan de corporatie stelt.

De RvC heeft in december de begroting 2018, de meerjarenbegroting 2018-2027 en het investeringsprogramma 2018 goedgekeurd. De RvC heeft in 2016 en 2017 aandacht gevraagd voor het achterblijven van de investeringskasstromen en de wijze waarop hierop wordt gestuurd.

Met de geplande investeringen in duurzaamheid wordt in 2018 een forse inhaalslag gemaakt. Op basis van een analyse van de uitkomsten van de corporatiebenchmark, wil Woningstichting Naarden tot de B-groep gaan behoren als het gaat om de bedrijfslasten en klanttevredenheid. De Raad constateert dat WSN hierin op de goede weg is.

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Door Raeflex is het najaar van 2016 een externe visitatie uitgevoerd. Eind 2016 besprak de RvC het eindrapport van de visitatie. WSN lijkt het juiste antwoord te hebben op de behoeften van bewoners en gemeente. Het integrale visitatierapport is op de website geplaatst. In 2017 zijn de verbeterpunten opgepakt zoals de verdere concretisering van onze investeringsplannen.

De RvC concludeert dat stappen zijn gezet om gemeenten en huurders meer invloed te geven op het beleid. Deze ontwikkeling zal in 2018 verder worden doorgezet waarbij de dialoog met onze stakeholders nader wordt vorm gegeven.

In 2017 is zowel de huurdersorganisatie als de klachtencommissie weer op volle sterkte gebracht.

De directeur-bestuurder heeft aangegeven dat er in 2017 geen klachten zijn ingediend bij de klachtencommissie. Het reglement van de klachtencommissie staat op de website. De tevredenheid onder huurders is op een aantal resultaatgebieden verbeterd en laat mooie scores zien. Er is evenwel nog verbeterpotentieel, dit zal in 2018 worden opgepakt.

De RvC volgt deze ontwikkeling. De RvC heeft geconstateerd dat Woningstichting Naarden ruimschoots voldoet aan de gestelde eisen voor het huisvesten van de doelgroep.

Toezicht op de verbindingen

Woningstichting Naarden heeft geen deelname in andere rechtspersonen of *samenwerkingsverbanden*. Het opstellen van een Verbindingenstatuut is daarom achterwege gebleven.

Opdrachtgeverschap externe accountant

Sinds het verslagjaar 2013 was Baker Tilly Berk voor een periode van vier jaar onze externe accountant.

De directeur-bestuurder en de RvC maken ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant. Op basis van de evaluatie is besloten zo mogelijk tot wisseling van accountant over te gaan. Aanvankelijk leek dit niet haalbaar wegens een algemene landelijke trend waarbij het voor een kleine corporatie moeilijk is een nieuwe accountant te vinden, maar toen de mogelijkheid zich voordeed om Share Impact als nieuwe accountant aan te stellen is de RvC daar op ingegaan. Vooraf hebben kritische gesprekken plaatsgevonden met Share Impact over aanpak en werkwijze. Ook de kosten zijn in de selectie betrokken. Daarnaast zijn vooraf externe referenties ingewonnen.

WERKGEVERSROL & VERANTWOORDING BELONING

Invulling werkgeversrol

Het is de verantwoordelijkheid van de RvC om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen. Hiertoe heeft de voorzitter en de vicevoorzitter eind 2017 met de directeur-bestuurder de jaarlijkse evaluatie en de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder besproken mede aan de hand van de vooraf overeengekomen doelstellingen.

Bezoldiging 2017 directeur-bestuurder

WSN houdt zich aan de wet- en regelgeving op het gebied van bezoldiging van de bestuurders. Bepalend voor de hoogte van de bezoldiging zijn ondermeer het aantal woningen. Op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT) is sinds 1 januari 2017 de bezoldigingsklasse "B" op ons van toepassing. Hierbij hoort een maximale bezoldiging van € 95.000,= op fulltime basis. De bestuurder van WSN heeft gezien de omvang van de corporatie een parttime aanstelling voor 20 uren. In de toelichting op de winst- en verliesrekening treft u de verantwoording van de beloning aan. De directeur-bestuurder bleef in 2017 binnen de maximum bezoldiging.

Permanente educatie

Permanente Educatie is niet vrijblijvend. Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 'PE-punten' behalen, wat neerkomt op 108 'studiebelastingsuren'. Bestuurders kunnen die punten alleen halen bij geaccrediteerde opleiders die hun aanbod koppelen aan PE punten, in de volgende aandachtsgebieden: strategie, beleid en communicatie; veranderekunde en innovatie; leiderschap en cultuur; governance en risk; vastgoed en financiën; maatschappelijke verankering.

De directeur-bestuurder behaalde in 2017 48,5 PE punten en voldeed daarmee aan de eis van gemiddeld 36 PE punten over een periode van drie jaar. De opleidingen en trainingen waren gericht op leiderschap, vastgoed en financiën, strategie, maatschappelijke verankering, beleid en communicatie.

Integriteit

Op 24 augustus 2016 heeft de Raad goedkeuring gegeven aan de integriteitscode, de gedragscode voor relaties en de klokkenluidersregeling. Vanuit de RvC is daarbij meegegeven dat het "levend" houden van het nieuwe, in samenwerking met de

medewerkers opgestelde, integriteitsbeleid van belang is. In het werkoverleg met de medewerkers is dit onderwerp nadrukkelijk aan de orde geweest.

Klankbordfunctie

Tijdens verschillende strategische en verdiepingssessies fungeerde de RvC als klankbord voor de directeur-bestuurder. In 2017 is een workshop georganiseerd met inbreng van externe deskundigheid waarbij de basis is gelegd voor het investeringsstatuut. Daarbij waren onder meer directeur-bestuurder, alle leden van de RvC en de projectleider Duurzaamheid aanwezig.

Besluiten

Door de RvC zijn de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring activiteitenplan 2017
- Goedkeuring reglement sloop
- Goedkeuring procuratiereglement
- Goedkeuring inhuur personeel
- Vaststellen jaarrekening 2016
- Goedkeuring addendum reglement financieel beleid en beheer
- Goedkeuring toetsingskader 2017
- Besluit om de samenstelling van de RvC op 4 leden te handhaven
- Besluit om Share Impact als nieuwe accountant te benoemen
- Goedkeuring begroting 2018 en meerjarenbegroting
- Goedkeuring investeringsstatuut

OVER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Samenstelling

De Raad van Commissarissen telde per 31 december 2017 vier leden. Bij de benoeming van zijn leden wil de RvC bereiken dat alle relevante kennisgebieden vertegenwoordigd zijn. De kennisgebieden staan in het profiel van de Raad van Commissarissen.

Profiel	L..T.van Bloois	D. Broekman	D.W. Emmens	K. de Wolf
Functie RvC	Voorzitter	Vicevoorzitter Voordracht huurders	Lid	Lid Voordracht huurders
Lid RvC sinds	27/10/2015	1/5/2016	24/8/2016	1/9/2016
Hoofdfunctie	Toezichthouder publieke/privat e organisaties	Advocaat	Manager Financiën en ICT Woonwaard Noord- Kennemerland	Toezichthouder publieke/privat e organisaties
Nevenfuncties	Lid van de Raad van Toezicht van het Flevolandschap Lid van de Raad van Commissarissen	Lid bestuur Stichting F Link (vrouwelijke ondernemers Gooi)	Lid RvC Rabobank Alkmaar e.o.	Lid RvC Stichting WOONopMaat Heemskerk Zakelijk leider St. Hortus kamermuziek- festival

	van Stichting Lefier Lid van de Raad van Toezicht van Zorggroep Apeldoorn e.o.			Voorzitter bestuur NH Veilig Verkeer Nederland
Statutair aftredend	27/10/2019 herbenoembaar	1/5/2020 herbenoembaar	24/8/2020 herbenoembaar	1/9/2020 herbenoembaar
Geslacht	M	V	M	M

De RvC had in 2017 het streven om een vijfde lid voor de RvC te werven. Hiervoor is openbare werving gestart door een daartoe ingeschakelde executive searcher. Er zijn gesprekken met kandidaten gevoerd. Aangezien bleek dat niet het gewenste profiel kon worden aangetrokken, is besloten om af te zien van een vijfde lid aangezien met de huidige leden alle noodzakelijke kennis en competenties ruim voldoende is gedekt. Dit is in de zelfevaluatie na overleg met de extern begeleider ook nogmaals vastgesteld. Geconstateerd wordt dat de RvC inhoudelijk op sterkte is en is toegerust voor zijn taak. Het rooster van aftreden vindt u op onze website, www.woningstichtingnaarden.nl

Meldingsplicht

Volgens artikel 29 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de Raad van Commissarissen een brede meldingsplicht. In 2017 hebben zich geen zaken voorgedaan die de Raad moest melden bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Informatievoorziening

In het reglement van de Raad van Commissarissen staat hoe de informatievoorziening is geregeld. De Raad van Commissarissen baseert zijn oordeel op informatie van de directeur-bestuurder, de accountant, de Autoriteit Woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de gemeenten en de pers. Daarnaast vormen de gesprekken die de Raad voert een belangrijke basis om te oordelen over het beleid. Zo spreekt de Raad regelmatig met de huurdersorganisatie en het management. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat zij voldoende informatie krijgt over alle relevante beleidsaspecten (financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch) en over de dienstverlening aan de klanten.

Zelfevaluatie

Op 25 oktober 2017 heeft de Raad een zelfevaluatie gehouden onder begeleiding van een externe deskundige. De zelfevaluatie heeft zich toegespitst op de kernfuncties van de RvC; het toezicht houden, de advies- en klankbordrol en de werkgeversrol. Aan de hand van verschillende thema's, zoals rolvulling van de RvC met de directeur-bestuurder, informatievoorziening, vergaderingen RvC, etc. is het functioneren van de RvC geëvalueerd.

Daarnaast is uitvoerig stilgestaan bij het functioneren van het team en de diverse teamrollen. Voorafgaand aan de zelfevaluatie is door alle leden van de RvC een vragenlijst en een teamrollen test ingevuld en zijn gesprekken gevoerd tussen de extern begeleider met de voorzitter RvC en de vicevoorzitter RvC en de extern begeleider en de directeur-bestuurder. De uitkomsten van deze gesprekken en de vragenlijsten zijn besproken in de zelfevaluatie bijeenkomst.

De belangrijkste conclusies zijn: het verder ontwikkelen van de informatievoorziening, meer tijd inruimen voor de bespreking van aparte thema's zoals de lange termijn strategie en het aanscherpen van de contacten met de lokale en regionale stakeholders.

Governance

De principes uit de Governancecode Woningcorporaties worden door de RvC en de bestuurder onderschreven.

Permanente educatie

Interne toezichthouders bij woningcorporaties willen zich ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van hun corporatie in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren. De PE activiteiten zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor een corporatiecommissaris.

In 2017 zijn door de leden van de Raad de nodige opleidingen, trainingen, kennissessies en workshops gevolgd. De leden voldoen aan de PE-eisen.

Bezoldiging

De bezoldiging van de commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregels Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. De bezoldiging is lager dan de wet toestaat; de RvC vindt matiging gepast, gezien de publieke taak van een woningcorporatie. De bezoldiging is in 2017 niet aangepast. De verantwoording van de bezoldiging treft u aan bij de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Vergaderingen

De Raad kwam zes maal bijeen in een reguliere vergadering, eenmaal in een workshop, eenmaal tijdens de zelfevaluatie en eenmaal voor een werkbezoek waarbij een deel van het woningbezit is bekeken. Bij de reguliere vergaderingen, de workshop en het werkbezoek was ook de directeur-bestuurder aanwezig.

De voorzitter en de directeur-bestuurder hebben regelmatig voortgangsoverleg. Ook buiten de vergadering is er onder meer per email dan wel telefonisch contact onderhouden tussen de voorzitter, andere leden en de directeur-bestuurder over voortgang, nieuwe ontwikkelingen en incidenten.

Overleg met de huurdersorganisaties

De RvC is verheugd dat de huurdersorganisatie, Huurdersbelang WSN (HBWSN) in 2017 weer op volle sterkte is gekomen. Op 8 februari 2017 organiseerde HBWSN in samenwerking met WSN een thema bijeenkomst over betaalbaarheid; en op 26 oktober 2017 een thema-avond met als onderwerp veiligheid. Bij deze bijeenkomsten was ook een afvaardiging van de RvC aanwezig. De RvC heeft zowel formeel als informeel contact met de HBWSN.

Vooruitblik

In 2017 is de governance verder op orde gebracht, is de organisatie versterkt, zijn veel zaken geïnventariseerd en zijn plannen gemaakt voor de toekomst.

De komende jaren zullen in het teken staan van de daadwerkelijke aanpak van de woningen in het kader van duurzaamheid. In 2018 zullen de eerste complexen worden aangepakt.

Het is de bedoeling in 2018 prestatieafspraken met de gemeente Gooise Meren te ondertekenen. In het najaar van 2018 zal worden gestart met een traject om te komen tot een nieuw beleidsplan. Daarbij zal de duurzaamheidsstrategie 2050 worden ingevuld en de resultaten van de conditiemeting worden doorvertaald in de meerjarenbegroting.

Tot slot

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2017 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Share Impact heeft deze jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van de directeur-bestuurder. De RvC verleent de directeur-bestuurder decharge voor het gevoerde beleid, en stelt de jaarrekening vast. Er zijn alleen activiteiten ondernomen die in het belang zijn van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, dit alles in overeenstemming met de maatschappelijke taak en statuten van de stichting. Verder geldt dat op het gebied van beleggen en verbintenissen geen risicovolle posities zijn ingenomen. De Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld, conform de integriteitscode van Woningstichting Naarden.

6. Onze financiële resultaten

6.1 Financieel beleid en beheer

Waarborgen van de financiële continuïteit

Onder het waarborgen van de financiële continuïteit wordt verstaan: het op een zodanige wijze beheren van financiële posities en geldstromen, dat de daaraan verbonden risico's voor de organisatie worden beperkt en zo mogelijk geëlimineerd. De inkomsten en uitgaven moeten in evenwicht zijn en er moeten voldoende middelen beschikbaar zijn voor toekomstige uitgaven.

Richtlijnen jaarverslaglegging

In juni 2016 is de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaglegging voor woningcorporaties van kracht geworden (RJ645). Deze nieuwe richtlijn in combinatie met de Woningwet 2015 leidt tot diverse wijzigingen die woningcorporaties met ingang van de jaarverslaglegging 2016 moeten doorvoeren. Deze wijzigingen zijn in 2016 doorgevoerd. Voor 2017 is er geen sprake van majeure wijzigingen ten opzichte van 2016.

Waarderingsgrondslag

Vanaf boekjaar 2016 moet de waardering van onroerende zaken plaatsvinden, conform Handboek modelmatig waarden marktwaarde, tegen marktwaarde in verhuurde staat. In de jaarrekening wordt uitgebreid ingegaan op de waardering van de balans en resultaatposten.

Goedkeuring scheidingsvoorstel

In 2017 heeft Woningstichting Naarden het verzoek om goedkeuring voor een administratieve scheiding ingediend. Concreet betekent dit voor Woningstichting Naarden het volgende waarop door de Autoriteit woningcorporaties is getoetst:

- Een keuze voor administratieve scheiding;
- Het inbrengen van een interne lening per 1-1-2017 van € 5,8 miljoen en € 7,4 miljoen kapitaal (eigen vermogen) in de niet-DAEB-tak;
- Er is tenminste 19,6% van de interne lening afgelost in 2021 en 43,7% in 2026;
- Het rentepercentage op de interne lening bedraagt 1,83%;
- Per 1-1-2017 worden 42 woongelegenheden overgeheveld met een marktwaarde van € 7,8 miljoen van DAEB naar niet-DAEB;
- De niet-DAEB-tak heeft op 1-1-2017 74 eenheden met een marktwaarde van € 13,1 miljoen.

Bij het voorstel zijn ook de zienswijzen van de gemeente Gooise Meren en een advies van de huurdersorganisatie gevraagd. De autoriteit woningcorporaties heeft de positieve zienswijze van de gemeente Gooise Meren en het positieve advies van de

huurdersorganisatie, alsmede de reactie van WSN gewogen in het licht van de criteria voor de beoordeling van het definitief scheidingsvoorstel en geconcludeerd dat het op het punt van overheveling voldoet aan het wettelijk kader en toetsingskader. Op 27 november 2017 is dan ook goedkeuring verleend.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2017 is het totale eigen vermogen van WSN ruim € 90 miljoen (2016: € 84,4 miljoen). Door de waardering op marktwaarde in verhuurde staat is het deel hiervan dat opgenomen is in de Herwaarderingsreserve € 65,8 miljoen (2016: € 60,3 miljoen). jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Naarden. De mogelijkheden

voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen naar markthuren de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Woningstichting Naarden heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 68,1 miljoen (€ 114,3 miljoen minus € 46,2 miljoen. Dit impliceert dat circa 75% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Begroting versus realisatie in het verslagjaar

De resultatenrekening verslagjaar 2017 wordt gepresenteerd conform de functionele indeling. In de bijlage bij de jaarrekening is de categorale winst- en verliesrekening opgenomen waarin opgenomen de begroting 2017, de jaarrekening 2017 en de jaarrekening 2016.

WSN heeft 2017 afgesloten met een positief jaarresultaat van € 5.673.419,=. Dit resultaat is het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening na belastingen. Dit is positiever dan het begrote resultaat van € 114.864,= voor 2017. Het verschil tussen de begroting en het gerealiseerde jaarresultaat bedraagt € 5.558.555,=.

Dit verschil wordt grotendeels verklaard door de post waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. Waar een daling van circa € 1 miljoen was begroot, bleek er een stijging van ruim € 6 miljoen te zijn.

Belastinglatentie

Bij aanvang van de belastingplicht is de fiscale openingsbalans opgemaakt, waarvoor specifieke fiscale waarderingsregels gelden.

Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient WSN een belastinglatentie te vormen indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen.

Een actieve belastinglatentie moet worden gevormd in het geval dat de commerciële waardering lager is dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie moet worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Woningstichting Naarden maakt sinds 2012 gebruik van de fiscale afwaardering van vastgoed in exploitatie. Op basis van de vaststellingsovereenkomst met de

belastingdienst mogen huurwoningen in fiscale zin worden afgewaardeerd, indien er sprake is van een duurzame waardedaling.

De fiscale boekwaarde wordt afgezet tegen de WOZ-waarde 2018. Indien de deze WOZ-waarde minder bedraagt dan de boekwaarde, dan is een afwaardering (voorwaartse verliesverrekening) mogelijk.

In de jaarrekening wordt hiervoor zowel een actieve als passieve latentie gevormd. Deze wordt gesaldeerd gepresenteerd. Hierdoor bedraagt de fiscale winst voor de komende jaren nihil en zal wederom geen vennootschapsbelasting worden betaald.

Er is net zoals in voorgaande jaren de keuze gemaakt om de latenties op basis van nominale waarde te presenteren. In 2018 zal nader onderzoek plaats gaan vinden naar welke waardering (nominaal of op basis van contante waarde) het meest passend is voor de toekomstige situatie bij WSN. Dit is mede afhankelijk van de (mogelijk) fiscale gevolgen die de komende jaren op zullen treden als gevolg van onze investeringen in diverse complexen in duurzaamheid. Ook zal een gedegen onderzoek aan de hand van de op te stellen meerjarenbegroting bij de begroting 2019 de basis gaan vormen voor onze op te stellen taks planning.

Vooralsnog is gezien ook de eerder gemaakte keuze voor 2017 gekozen voor nominale waarde.

Beleggingen

De bepalingen ten aanzien van Beleggingen zijn opgenomen in hoofdstuk 3.2 van het Reglement Financieel Beleid en Beheer en in hoofdstuk 4 van het Treasurystatuut. Bij WSN betreft Beleggingen het tijdelijk uitzetten van tijdelijk overtollige middelen, die niet voor de lopende betalingen benodigd zijn.

Derivaten

WSN heeft geen derivaten en zal geen nieuwe derivatencontracten afsluiten.

6.2 Financiële positie

Het financieel beleid van WSN is erop gericht dat de corporatie een financieel gezonde organisatie blijft om de uiteindelijke doelen te kunnen blijven realiseren.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft met ingang van 2014 een nieuw beoordelingsmodel waarbij de focus zal liggen op risicobeoordeling.

Bij de beoordeling van corporaties gaat het WSW kijken naar de Business Risk en de Financial Risk. Bij de Business Risk kijkt het WSW naar elementen als de strategische keuzes omtrent vastgoed, het systeem van sturen en het beheersen van risico's door de corporaties, en specifiek de financiering. Bij de Financial Risk wordt gekeken naar de korte en lange termijn kasstromen, de balans en het onderpand van een corporatie. Het WSW gaat hierbij in de kern uit van vijf financiële beoordelingsratio's.

Beide onderdelen tellen voor 50% mee in de uiteindelijke beoordeling.

- De Business Risk wordt in kaart gebracht door middel van 24 vragen.
- De Financial Risk gaat uit van vijf beoordelingsratio's.

Ratio's

In volgorde van belangrijkheid zijn dit de Interest Coverage Ratio (ICR), Debt Service Coverage Ratio (DSCR), Loan-to-Value (LTV), Solvabiliteit en de dekkingsratio.

De ICR en DSCR zijn ratio's voor het beoordelen van de kasstromen op de korte termijn.

De LTV en de solvabiliteit zijn ratio's voor het beoordelen van de kasstromen op de lange termijn. Waardering van vastgoed voor deze ratio's is de bedrijfswaarde.

De dekkingsratio werd al door het WSW toegepast en dit betreft het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen ten opzichte van de bij het WSW ingezet onderpand

(op basis van de WOZ-waarde).

Voor alle vijf de ratio's is de score voldoende:

Ratio	Norm WSW	WSN 2017	Opmerking
ICR	> 1,4	2,49	Voldoet aan WSW norm
DSCR	> 1,0	1,73	Voldoet aan WSW norm
LTV	< 75%	57%	Voldoet aan WSW norm
Solvabiliteit	> 20%	76%	Voldoet aan WSW norm
Dekkingsratio	< 50%	20%	Voldoet aan WSW norm

ICR (Intrest Coverage Ratio):

De rentedekkingsgraad geeft aan in welke mate Woningstichting Naarden kan voldoen aan de renteverplichtingen. Dit kengetal wordt berekend door de kasstroom uit operationele activiteiten vóór rente-ontvangsten en rente-uitgaven te delen door de bruto rente-uitgaven. Een ICR lager dan 1,4 geeft het WSW een signaal dat een corporatie in een moeilijke periode al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen en onvoldoende geld beschikbaar heeft voor aflossingen.

DSCR (Debt Service Coverage Ratio):

Deze ratio geeft inzicht in de mate waarin Woningstichting Naarden in staat is om vanuit de operationele kasstroom zowel aan haar renteverplichtingen als aan haar aflossingsverplichtingen te voldoen.

LTV (Loan to value):

De loan to value geeft de verhouding weer tussen de langlopende schulden ten opzichte van de (volkshuisvestelijke) bedrijfswaarde. Dit kengetal laat zien welke waarde van het bezit is gefinancierd, oftewel, de financiering uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit.

Dekkingsratio:

De dekkingsratio geeft het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen weer ten opzichte van de bij het WSW ingezette onderpand (WOZ-waarde).

6.3 Risicomanagement

Het onderkennen en beheersen van risico's is een belangrijk aspect van onze bedrijfsvoering. Maandelijks is er een werkoverleg met de gehele organisatie, waarin ook de risico's nadrukkelijk aan de orde komen. Hiermee wordt ook het risicobewustzijn van alle medewerkers vergroot.

Voor 2017 was ook van belang dat door de accountswissel een nieuwe blik op onze organisatie werd geworpen. Na de interim-controle is de managementletter besproken, waarin opgenomen de bevindingen per proces van de accountant. Naast deze bevindingen zijn door hen aanbevelingen gedaan die besproken zijn met het bestuur en management. Ook heeft dit op de agenda van de RvC gestaan. In 2018 worden de aanbevelingen opgepakt.

Ook is bij het opstellen van de fasedocumenten voor onze duurzaamheidsprojecten ruime aandacht voor risico's. Deze projecten hebben grote impact voor zowel onze bewoners, onze duurzaamheidsambitie, maar ook financieel. In de documenten is een aparte risicoparagraaf opgenomen waarin naast de mogelijke risico's ook de maatregelen benoemd zijn. Per fase worden de risico's gemonitord.

7. Verklaring van het bestuur

De directeur-bestuurder verklaart hierbij dat gedurende het jaar waarover dit volkshuisvestingsverslag zich uitstrekt, alle middelen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting zoals beschreven in het Besluit Beheer Sociale Huursector.

Naarden, 30 mei 2018

Mw. L. Verheul
directeur-bestuurder

8. Verklaring van de Raad van Commissarissen

De Raad constateert dat zij in het verslagjaar tijdig en naar behoefte is geïnformeerd omtrent de in- en externe ontwikkelingen die van invloed zijn op het speelveld waarin de corporatie zich beweegt. Hierdoor is de Raad van Commissarissen van mening dat zij haar toezichthoudende taak op een doelmatige wijze heeft kunnen vervullen. Benoeming van de leden vindt conform de statuten van de stichting en de Governance Code plaats.

De Raad van Commissarissen verklaart zich te kunnen verenigen met de jaarstukken over 2017. De in de stukken verantwoorde werkzaamheden en activiteiten passen binnen de in de Woningwet gegeven verantwoordingsvelden en zijn een goede weergave van de door de stichting gedane inspanningen om haar doelstelling te verwezenlijken.

In dit jaarverslag treft u het volkshuisvestingsverslag en het financiële verslag 2017 aan, zoals deze zijn vastgesteld door het bestuur en gecontroleerd door de accountant. In de bijeenkomst van de Raad van 30 mei 2018 heeft de Raad kennis genomen van de bevindingen van de accountant en vervolgens de jaarstukken goedgekeurd overeenkomstig artikel 9 van de statuten.

Naarden, 30 mei 2018

De heer L.T. van Bloois
voorzitter

9. JAARREKENING 2017

Inhoudsopgave

1. Balans -33-
2. Winst- en verliesrekening -34-
3. Kasstroomoverzicht -35-
4. Algemeen en waarderingsgrondslagen -36-
5. Toelichting op de balans -48 -
6. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen -60-
7. Toelichting op de winst- en verliesrekening -61-
8. Ondertekening -70-
9. Controleverklaring -71-
10. Bijlagen
 - Kengetallen
 - Categorale W&V
 - Balans DAEB en niet-DAEB per 1-1-2018



1. BALANS (X € 1,-) VOOR RESULTAATBESTEMMING PER 31 DECEMBER

ACTIVA	REF	2017	2016	PASSIVA	REF	2017	2016
Vastgoedbeleggingen				Eigen Vermogen	5.6		
DAEB vastgoed in exploitatie		99.987.920	102.810.189	Herwaarderingsreserve		65.752.570	60.341.397
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		14.314.305	5.316.908	Overige reserves		18.601.554	15.992.791
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling		117.944	0	Resultaatboekjaar		5.673.775	8.019.936
Niet-DAEB onroerende zaken in ontwikkeling		0	0				
<i>Sub-totaal</i>		114.420.169	108.127.098			90.027.899	84.354.124
Materiële vaste activa							
Onroerende en roerende zaken i.d.v. de exploitatie		425.758	717.496				
Overige goederen en diensten tbv exploitatie		53.664	64.840				
<i>Sub-totaal</i>		479.422	782.336				
<i>Sub-totaal</i>		114.899.591	108.909.434				
Financiële vaste activa	5.2			Voorzieningen	5.7		
Overige effecten		896	896	Voorziening loopbaanontwikkeling		11.423	8.423
Latente belastingvorderingen		0	187.271	Voorziening latente belastingverplichtingen		1.624.439	0
<i>Sub-totaal</i>		896	188.167			1.635.862	8.423
<i>Sub-totaal</i>		114.900.487	109.097.601				
Som der vaste activa	5.3			Langlopende schulden			
Voorraden		6.136	0	Schuldenleningen kredietinstellingen		25.091.085	26.113.089
Voorraad klein materiaal							
Huurdebiteuren		33.534	22.110				
Gemeenten		0	1.119				
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0				
Overige vorderingen		44.797	35.586	Kortlopende schulden	5.9	1.022.004	976.302
Overlopende activa		56.965	15.685	Schulden kredietinstellingen		329.907	112.241
<i>Sub-totaal</i>		135.296	74.500	Schulden aan leveranciers		0	71.769
				Belastingen en premies sociale verzekeringen		781.084	755.525
				Overlopende passiva			
Liquide middelen	5.5	3.845.923	3.219.372			2.132.995	1.915.837
Som der vlottende activa		3.987.355	3.293.872				
TOTAAL ACTIVA		118.887.842	112.391.473	TOTAAL PASSIVA		118.887.842	112.391.473

2. WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1,-)

Functioneel model	REF	Jaarrekening 2017	Jaarrekening 2016
Huuropbrengsten	7.1	5.817.484	5.714.257
Opbrengsten servicecontracten	7.2	366.734	368.371
Lasten servicecontracten	7.3	349.848	353.491
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.4	306.326	232.717
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.5	1.481.627	1.979.775
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.6	789.373	679.833
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	7.7	56.398	38.611
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.200.646	2.798.202
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	0
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	7.8	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.9	-332.256	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.10	6.175.126	9.277.740
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.842.870	9.277.740
Overige organisatiekosten	7.11	237.551	297.843
Leefbaarheid	7.12	79.858	94.447
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.13	2.676	10.757
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.14	1.243.298	1.291.885
Saldo financiële baten en lasten		1.240.622	1.281.128
Resultaat voor belastingen		7.485.485	10.402.523
Belastingen	7.15	1.811.710	2.382.587
Resultaat na belastingen		5.673.775	8.019.936

3. KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2017		2016	
Operationele activiteiten:				
Ontvangsten:				
Huuropbrengsten	5.916.366		5.731.123	
Servicecontracten	426.342		355.132	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	13.326		22.155	
Renteontvangsten	112.501		10.757	
VPB	0		91.838	
Saldo ingaande kasstromen	6.468.534		6.211.005	
Uitgaven:				
Lonen en salarissen	386.994		383.378	
Sociale lasten	44.290		63.967	
Pensioenlasten	54.488		56.274	
Onderhoudsuitgaven	1.075.283		1.769.563	
Overige bedrijfsuitgaven	1.069.624		925.477	
Renteuitgaven	1.370.230		1.307.455	
Sectorspecifieke heffing	0		0	
Verhuurdersheffing	607.361		524.545	
Leefbaarheid	21.434		23.557	
VPB	0		0	
Saldo uitgaande kasstromen	4.629.705		5.054.216	
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.838.830		1.156.789
(Des)investeringsactiviteiten:				
MVA ingaande kasstromen:				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	0		0	
Verkoopontvangsten overig	0		0	
Investeringsontvangsten overig	0		0	
Saldo ingaande kasstromen MVA	0		0	
MVA uitgaande kasstromen:				
Nieuwbouw huur, woon- en n/z woningen	0		0	
Investerings overig	241.845		10.775	
Externe verkoopkosten	0		0	
Saldo uitgaande kasstromen MVA	241.845		10.775	
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		241.845		10.775
Financieringsactiviteiten:				
Ingaande kasstromen:				
Nieuwe door het WSW geborgde leningen	0		0	
Saldo ingaand	0		0	
Aflossing door het WSW geborgde leningen				
	-970.433		-1.030.208	
Saldo uitgaand	-970.433		-1.030.208	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		970.433		1.030.208
Mutatie liquide middelen		626.552		115.806
Liquide middelen per 01-01	3.219.372		3.103.568	
Liquide middelen per 31-12	3.845.924		3.219.373	
Mutatie liquide middelen	626.552		115.805	

4. Algemeen en waarderingsgrondslagen

Algemeen

Woningstichting Naarden is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Naarden (gemeente Gooise Meren). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. Woningstichting Naarden heeft specifieke toelating in de regio Gooi en Vechtstreek en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Woningstichting Naarden is onder nummer 32023314 ingeschreven bij het handelsregister.

Wet- en regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

Waarderingsgrondslagen

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Wel heeft een correctie plaatsgevonden op de Herwaarderingsreserve ultimo 2016 ten laste van de Overige reserves. Deze aanpassing is verwerkt onder het eigen vermogen.

Wet Normering Topinkomens

Voor de toelichting in de jaarrekening is uitgegaan van de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) zoals deze geldt voor 2017 en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017. Als normenkader is rekening gehouden met

- a. Uitvoeringsbesluit WNT
- b. Regeling Bezoldigingscomponenten WNT
- c. Beleidsregels Toepassing WNT

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de

staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingcomplexen. Een waarderingcomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingcomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingcomplex of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingcomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in het Handboek marktwaardering 2017.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- wooneenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Woningstichting Naarden hanteert de basisversie van het Handboek marktwaardering 2017 voor haar woongelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor BOG, MOG en intramuraal vastgoed hanteert Woningstichting Naarden de full versie van het Handboek marktwaardering 2017.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek marktwaardering 2017 en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of

waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Een eventueel negatief verschil wordt via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille ten laste van de overige reserves verantwoord.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeldatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Marktwaarde

De marktwaarde van de woningen is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek marktwaardering 2017. Hiervoor is de geactualiseerde versie (peildatum 31 december 2017) gebruikt. Zie hiervoor:

<http://wetten.overheid.nl/BWBR0036709/2018-03-21#Bijlage2>

De belangrijkste wijzigingen die in het handboek zijn doorgevoerd zijn de actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum 31 december 2017. Verder zijn er wijzigingen doorgevoerd zodat de markthuren, onderhoudskosten en discontovoeten nauwkeuriger kunnen worden bepaald.

De niet-woongelegenheden (bedrijfsmatige objecten en een intramuraal woon(zorg)complex) zijn gewaardeerd tegen de marktwaarde volgens het Handboek marktwaardering 2017 met toepassing van de fullversie. Bij toepassing van de fullversie kan de taxateur aanpassingen in bepaalde parameters (vrijheidsgraden) toepassen ten opzichte van de basisversie (zie tabel).

Type	Vrijheidsgraad	Reden
Zorg	*Markthuur	De markthuur is vastgesteld op basis van de NHC vergoeding* die van toepassing is op de verleende zorg binnen het object en het aantal zorgplaatsen. Er zijn afslagen toegepast voor de bezettingsgraad, huurdersgebonden onderhoud, de bijdrage van de exploitatie op de locatie in de huisvestingskosten van de zorginstelling en de verwachte kortingen op de huidige NHC-tarieven
	*Disconteringsvoet	Het handboek houdt geen rekening met enkele belangrijke aspecten in de waardering van zorgcomplexen. Nu is er ook rekening gehouden met het bouwjaar, lengte en type huurcontract, overhuur- of onderhuursituatie, locatieaspecten en de omvang van het complex
BOG	*Markthuur	De markthuur is vastgesteld op basis van recente huurtransacties van vergelijkbare objecten in de omgeving van het getaxeerde
	*Disconteringsvoet	Een lager rendement is op enkele BOG objecten van toepassing daar deze ruimten eventueel in gebruik kunnen worden genomen als woning

*De NHC is een productie gebonden normatieve vergoeding. Deze jaarlijkse vergoeding ontvangen zorginstellingen voor de huisvesting van haar cliënten en wordt gebaseerd op de zorgzwaartepakketten per cliënt.

Voor het overige is ook het Handboek marktwaardering 2017 toegepast.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt als toelichting opgenomen in de jaarrekening. De waardering van ons vastgoed geschiedt op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit.

Onderscheid wordt gemaakt in woningen bestemd voor de verhuur en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de begroting 2018 en de meerjarenbegroting.

Voor toekomstige jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeparameters zijn de volgende parameters gehanteerd:

Jaar	Prijsinflatie	Looninflatie	Bouwindex	Onderhoudsindex	Marktindex
2018	1,40%	2,20%	2,20%	2,20%	6,00%
2019	1,50%	2,30%	2,30%	2,30%	4,50%
2020	1,60%	2,30%	2,30%	2,30%	3,50%
2021	1,60%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
2022	1,80%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%
2023	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
e.v.					

Bovenstaande percentages sluiten aan op de in de begroting 2018 en meerjarenprognose gehanteerde parameters en sluiten ook vanaf het zesde jaar ook aan op de uitgangspunten van WSW.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Huurverhoging	Vanaf 2018 zijn met betrekking tot de bedrijfswaarde respectievelijk de volgende huurverhogingen ingerekend voor zowel het Daeb bezit en het niet-Daeb bezit: 2018 1,40% 2019 1,50% 2020 en 2021 1,60% 2022 1,80% 2023 e.v. 2,0%
Huurderving	0,8% van de jaarlijkse huuromzet is huurderving wegens oninbaarheid en leegstand tijdens onderhoud.
Huurharmonisatie	Huurharmonisatie wordt voor een periode van maximaal vijf jaar in de bedrijfswaardeberekening meegenomen en de mutatiegraad is gebaseerd op een realisatie van de complexspecifieke mutatiegraad van de vijf voorafgaande jaren. Bij mutatie wordt de huur gemuteerd naar streefhuur.
Mutatiegraad	De mutatiegraad van de woningen is per complex vastgesteld op basis van ervaringscijfers en verwachtingen.
Loonkosten	De loonkosten zijn gebaseerd op de (meerjaren)begroting 2018 en stijgen jaarlijks met de looninflatie-index.
Dagelijks onderhoud	Het klachten- en mutatieonderhoud is gebaseerd op de in de begroting 2018 opgenomen bedragen en stijgen jaarlijks met de onderhoudsindex.
Planmatig onderhoud	Kosten van planmatig onderhoud zoals voorzien in de meerjarenonderhoudsbegroting 2018. Deze begroting is voor een periode van 50 jaar opgesteld.
Bedrijfskosten	De bedrijfskosten zijn gebaseerd op de (meerjaren)begroting 2018 en stijgen jaarlijks met de prijsindex.
Verhuurderheffing	De verhuurderheffing is opgenomen voor de gehele exploitatieduur. Het tarief voor 2018 en verder opgenomen bedraagt 0,591% van de WOZ waarde voor alle woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Daarbij is rekening gehouden met een plafond voor de WOZ-waarde waarover verhuurderheffing wordt berekend van € 250.000,=.
Restwaarde	In de bedrijfswaardeberekening is voor de restwaarde grond uitgegaan van een opbrengst van € 30.000,= verminderd met € 15.000,= sloopkosten per VHE, en een waardestijging van 2,00%.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet bedraagt 5,0% conform de uitgangspunten van WSW.

Levensduur De levensduur is vastgesteld in het strategisch voorraadbeleid. De levensduur van een complex bedraagt maximaal 50 en minimaal 15 jaar bij doorexpluiten.

Verkoopopbrengsten Er zijn geen verkopen ingerekend.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en niet kan worden gecompenseerd binnen het waarderingscomplex waartoe het vastgoed gaat behoren, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van kostprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen.

Overige effecten

De overige effecten zijn gewaardeerd op de oorspronkelijke aanschafwaarde van de aandelen. Dit is uitsluitend van toepassing op de aandelen die Woningstichting Naarden bezit van Woningnet B.V.

Vorderingen

Waardering geschiedt tegen kostprijs, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid, gebaseerd op een statische benadering. De voorziening oninbare debiteuren wordt aan de hand van individuele beoordeling per huurder bepaald.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden rekening houdend met rente- en saldocompensatie mogelijkheden.

Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

Latente belastingvorderingen en Voorziening belastingverplichtingen (per saldo)

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en –verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. Hierbij wordt rekening gehouden in hoeverre er sprake is van (voorwaarts) verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

De latente belasting-vorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd en afhankelijk van het saldo opgenomen onder latente belastingvorderingen (FVA) dan wel de voorziening belastingverplichtingen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het waarderingscomplex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de kostprijs de marktwaarde van het waarderingscomplex per balansdatum overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden, worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op geamortiseerde kostprijs. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Winsten worden verantwoord in het jaar dat zij gerealiseerd zijn. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

Algemeen

De winst- en verliesrekening wordt opgesteld volgens het functionele model. In het categoriale model werd de opbouw van de opbrengsten en kosten, zonder onderscheid naar de bedrijfsactiviteiten, weergegeven.

In het functionele model worden de opbrengsten en kosten, die samen het “resultaat voor belastingen” vormen, uitgesplitst naar de verschillende te onderkennen bedrijfsactiviteiten, namelijk:

- netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille,
- netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling,
- netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille,
- waardeveranderingen vastgoedportefeuille,
- netto resultaat overige activiteiten,
- overige organisatie kosten,
- leefbaarheid;
- financiële baten en lasten.

De modellen hebben geen invloed op de resultaatbepaling; de hoogte van het “resultaat voor belastingen” en daarmee ook het “resultaat na belastingen” is gelijk in beide modellen.

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

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (exclusief de opbrengsten servicecontracten) na aftrek van huurdering.

Opbrengsten servicecontracten

Deze opbrengsten bestaan uit de aan het boekjaar toegerekende vergoedingen van huurders (boven de netto-huurprijs) voor leveringen van zaken en diensten na aftrek van gedeelde vergoedingen.

Lasten servicecontracten

Hier worden de kosten verantwoord die bij de huurders als servicekosten in rekening worden gebracht.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord welke rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten.

De betreffende kosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

Naast de veelal direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de

subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Deze kosten worden onder deze categorie verantwoord. De betreffende kosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Afschrijvingen onroerende en roerende activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op de onroerende en roerende activa ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Over de grondwaarde wordt niet afgeschreven. Deze wordt beschouwd als restwaarde.

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

De lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten zijn opgenomen in de toelichting op de winst- en verliesrekening. Onder deze posten zijn de lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten met betrekking tot de in het boekjaar werkzame werknemers opgenomen.

Pensioenen

Woningstichting Naarden heeft de pensioenen ondergebracht bij het SPW. Deze pensioenregeling betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren.

Voor de pensioenregeling betaalt Woningstichting Naarden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis, premies aan het bedrijfstakpensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Woningstichting Naarden geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. Woningstichting Naarden heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Overige organisatiekosten

De organisatiekosten die niet toerekenbaar zijn aan de verschillende activiteiten worden opgenomen onder deze post. De overige organisatiekosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Leefbaarheid

Dit betreft de uitgaven die gedaan worden zodat mensen prettiger kunnen leven en samenwonen in hun woonomgeving.

Rentebaten en rentelasten

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

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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare 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.

Deze bate of last is in de resultatenrekening opgenomen.

Financiële instrumenten en risicobeheer

Financiële instrumenten

Woningstichting Naarden maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en valutarisico af te dekken. Derivaten zijn in het Treasurystatuut uitgesloten. In de leningovereenkomsten van Woningstichting Naarden zijn geen derivaten opgenomen die voor afzonderlijke waardering in aanmerking komen.

Doelstellingen risicobeheer

In het Treasurystatuut van Woningstichting Naarden staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's.

Valutarisico

Valutarisico's worden door WSN uitgesloten, doordat financiële instrumenten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.

Renterisico

In haar leningenportefeuille heeft WSN alleen langlopende rentevaste annuïtaire leningen.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Woningstichting Naarden heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen, omschreven in het Treasurystatuut. Woningstichting Naarden maakt gebruik van één huisbankier (ING bank). Er is ultimo 2017 geen kredietfaciliteit meer.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerp fase en afgeleid daarvan het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Woningstichting Naarden een aantal standpunten ingenomen. De latenties worden gewaardeerd op nominale waarde. Deze keuze is in eerder jaren gemaakt en voor 2017

gehandhaafd. Wij kiezen daarmee voor een consistente waardering. Ook is de keuze gemaakt om de latenties te salderen.

In 2018 worden de plannen voor verduurzaming van ons vastgoed verder uitgewerkt. Daarbij zullen ook de fiscale consequenties gewogen worden en zal in het kader van de op stellen taxplanning, na de geactualiseerde meerjarenbegroting, getoetst worden of de gekozen waarderingssystematiek (nominaal of contante waarde) de meest logische keuze is voor WSN.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden de gerealiseerde ontvangsten en uitgaven weergegeven. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

5. BALANS PER 31 DECEMBER (X € 1,-)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
5.1 Vastgoedbeleggingen		
5.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	99.987.920	102.810.189
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	14.314.305	5.316.908
5.1.2 DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	117.944	0
5.1.3 Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	0	0
Totaal materiële vaste activa per 31 december	<u>114.420.169</u>	<u>108.127.098</u>

5.1.1 Vastgoed in exploitatie

	<i>2017</i>	<i>2017</i>	<i>2017</i>
Verloopoverzicht 2017			
	Totaal DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 31 december	102.810.189	5.316.908	108.127.098
Effect stelselwijziging	0	0	0
Herrekenende stand per 1 januari	<u>102.810.189</u>	<u>5.316.908</u>	<u>108.127.098</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>			
Herclassificatie naar commercieel vastgoed	-3.360.004	3.360.004	0
Investerings			
Desinvesteringen			
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie			
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik			
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	537.735	5.637.393	6.175.128
Overige mutaties			
Totaal mutatie	<u>-2.822.269</u>	<u>8.997.397</u>	<u>6.175.128</u>
Saldo per 31 december	<u>99.987.920</u>	<u>14.314.305</u>	<u>114.302.226</u>
Aanschafwaarde	45.544.892	6.124.742	51.669.634
Cumulatieve herwaarderingen	57.042.709	8.709.860	65.752.570
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.599.681	-520.297	-3.119.978
Marktwaarde per 31 december	<u>99.987.920</u>	<u>14.314.305</u>	<u>114.302.226</u>

Brand en stormverzekering

Het vastgoed is per 31 december 2017 voor € 87,3 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade en aansprakelijkheid.

Bedrijfswaarde

De totale bedrijfswaarde van het gehele bezit bedraagt op basis de berekeningen € 46,5 miljoen (2016 = € 55,9 miljoen). Hiervan betreft € 38,8 miljoen DAEB en € 7,7 miljoen niet-DAEB. De daling wordt met name veroorzaakt door parameterwijzigingen en het exploitatiebeleid. Er zijn geen woningen bestemd voor de verkoop.

5.1.2 DAEB onroerende zaken in ontwikkeling

	2017	2016
Stand per 31 december	0	0
Stand per 1 januari	0	0
<u>Mutaties in het boekjaar:</u> investeringen	117.944	0
Saldo	117.944	0
Saldo per 31 december	117.944	0

Woningstichting Naarden gaat investeren in duurzaamheid. Deze kosten betreffen voorbereidingskosten van een aantal complexen.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
5.1 <u>Onroerende roerende zaken en goederen t.d.v. de exploitatie</u>		
5.1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	425.758	717.496
5.1.4 Overige goederen en diensten tbv exploitatie	53.664	64.840
Totaal materiële vaste activa per 31 december	<u>479.422</u>	<u>782.336</u>

5.1.3 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

	Kantoor- pand	Automa- tisering	Vervoer middelen	Totaal
1 januari 2017				
aanschaffingswaarde	805.470	101.681	39.075	946.226
cumulatieve afschrijvingen	-147.892	-55.698	-25.140	-228.730
Boekwaarde	<u>657.578</u>	<u>45.983</u>	<u>13.935</u>	<u>717.496</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>				
investerings	24.925	31.637	39.930	96.492
desinvesterings	-11.375		-3.495	-14.870
afschrijvingen	-23.667	-11.617	-5.820	-41.104
overige waardeverandering	-332.256			-332.256
Saldo	<u>-342.373</u>	<u>20.020</u>	<u>30.615</u>	<u>-291.738</u>
Saldo per 31 december	<u>315.205</u>	<u>66.003</u>	<u>44.550</u>	<u>425.758</u>
aanschaffingswaarde	819.020	133.318	75.510	1.027.848
cumulatieve afschrijvingen	-503.815	-67.315	-30.960	-602.090
Boekwaarde	<u>315.205</u>	<u>66.003</u>	<u>44.550</u>	<u>425.758</u>

Afschrijvingstermijnen voor onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

	Lineair	Restwaarde	Restwaarde
Kantoorpand	30 jaar	20%	20%
Vervoermiddelen	5 jaar	20%	20%
Automatisering	5 jaar		
Gereedschap	3 jaar		
Inventarissen	5-10 jaar		

Brand en stormverzekering

Het kantoor is verzekerd voor € 551.982,= en de inventaris van zowel ons kantoor als de inventaris op het kantoor in Het Ravelijn is voor € 90.000,= verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade.
De vervoermiddelen zijn WA + casco verzekerd.

5.1.4 Overige goederen en diensten t.d.v. de exploitatie

	<u>Totaal</u>
1 januari 2017	
aanschaffingswaarde	151.820
cumulatieve afschrijvingen	-86.980
Boekwaarde	<u>64.840</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>	
investerings	4.118
desinvesterings	0
afschrijvingen	-15.294
corr. afschr. i.v.m. desinvesterings	0
Saldo	<u>-11.176</u>
Saldo per 31 december	<u>53.664</u>
aanschaffingswaarde	155.938
cumulatieve afschrijvingen	-102.274
Boekwaarde	<u>53.664</u>

5.2 Financiële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld

	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
5.2.1 Overige effecten	896	896
5.2.2 Latente belastingvorderingen	0	187.271
Totaal financiële vaste activa	<u>896</u>	<u>188.167</u>

5.2.1 Overige effecten

Saldo per 1 januari

Mutaties in het boekjaar:

mutatie

Saldo mutaties

Saldo per 31 december

	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Saldo per 1 januari	896	896
mutatie	0	0
Saldo mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>896</u>	<u>896</u>

Het betreft 100 aandelen Woningnet.

Woningstichting Naarden heeft door deze deelneming een stemrecht van 100/501031.

5.2.2 Latente belastingvorderingen	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Deze post is als volgt samengesteld		
<i>Verrekenbare tijdelijke verschillen inzake:</i>		
5.2.2.1 Latentie als gevolg van verschillen commercieel/fiscaal	0	-1.966.181
5.2.2.2 Actieve latentie inzake voorwaartse verliesrekening	0	2.094.542
5.2.2.3 Latente belastingvordering leningen o/g	0	58.910
Totaal	0	187.271

De latente belastingvordering is gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering in de jaarrekening. In 2017 is dit per saldo een latente belastingverplichting geworden.

5.2.2.1 Latenties als gevolg van verschillen commercieel/fiscaal	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Latentie te verkopen woningen	0	0
Latentie afwaardering WOZ	0	-3.532.440
Saldo per 1 januari	0	-3.532.440
Effect stelselwijziging	0	3.710.302
Herrekende stand per 01 januari	0	177.862
Mutaties in het boekjaar	0	-2.144.043
Saldo per 31 december	0	-1.966.181

5.2.2.2 Actieve latentie inzake voorwaartse verliesrekening	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Saldo per 1 januari	0	2.330.899
Effect stelselwijziging	0	0
Herrekende stand per 01 januari	0	2.330.899
Mutaties in het boekjaar	0	-236.357
Saldo per 31 december	0	2.094.542

Na de verwerking van het berekende fiscale positieve resultaat resteert er een post verliesverrekening. In de toekomst zijn er voldoende positieve fiscale resultaten om de uitstaande verliezen binnen de verrekeningstermijn te compenseren. De vordering is gesaldeerd met latente belastingverplichtingen.

5.2.2.3 Latente belastingvordering leningen o/g	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Saldo per 1 januari	0	61.096
Mutaties in het boekjaar	0	-2.186
Saldo per 31 december	0	58.910

Dit betreft de berekende latentie over het verschil in 2008 (VSO) bepaalde tussen de marktwaarde en de nominale waarde van de leningen. De vordering is gesaldeerd met latente belastingverplichtingen.

5.3 <u>Vorraden</u>	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Saldo per 1 januari	0	0
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Toename voorraad	6.136	0
Afname voorraad		0
Saldo mutaties	6.136	0
Saldo per 31 december	6.136	0
5.4 <u>Vorderingen</u>	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Deze post is als volgt samengesteld		
5.4.1 Huurdebiteuren	33.534	22.110
5.4.2 Gemeenten	0	1.119
5.4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
5.4.4 Overige vorderingen	44.797	35.586
5.4.5 Overlopende activa	56.965	15.685
Totaal	<u>135.296</u>	<u>74.500</u>

De vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

5.4.1 **Huurdebiteuren**

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

	Aantal huurders		Huurachterstand	
	2017	2016	2017	2016
- t/m 1 maand	24	30	11.198	9.940
- t/m 2 maanden	4	6	4.954	6.953
- t/m 3 maanden	3	2	4.641	1.212
- 3 maanden en meer	4	10	9.994	31.157
Subtotaal	<u>35</u>	<u>48</u>	<u>30.787</u>	<u>49.262</u>
Achterstanden vertrokken bewoners	15	14	33.813	26.932
Voorziening oninbare debiteuren			-31.066	-54.084
Totaal huurdebiteuren	<u>50</u>	<u>62</u>	<u>33.534</u>	<u>22.110</u>

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt 1,03 %. (2016 : 1,24 %)

Uitstaande vorderingen bij deurwaarder

	Aantal huurders		Huurachterstand	
	2017	2016	2017	2016
Huurschuld zittende bewoners	8	10	11.528	25.667
Huurschuld vertrokken bewoners	11	11	33.038	22.927
	<u>19</u>	<u>21</u>	<u>44.566</u>	<u>48.594</u>

<u>Verloop voorziening oninbare debiteuren</u>	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Saldo per 1 januari	-54.084	-39.315
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Toevoegingen:	-5.116	-16.807
Onttrekking:	28.134	2.038
Saldo per 31 december	<u>-31.066</u>	<u>-54.084</u>

5.4.2 Gemeenten	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Gemeente Naarden	0	1.119
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>1.119</u>

5.4.3 Belasting en premies sociale verzekeringen	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Te vorderen belastingen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

5.4.4 Overige vorderingen	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Overige vorderingen	44.797	35.586
Saldo per 31 december	<u>44.797</u>	<u>35.586</u>

5.4.5 Overlopende activa	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Vooruitbetaalde kosten		7.335
Nog te ontvangen posten	56.965	8.350
Saldo per 31 december	<u>56.965</u>	<u>15.685</u>

5.5 <u>Liquide middelen</u>	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Kas	684	533
Vrij opneembare banktegoeden	261.072	206.690
Deposito's/spaarrekeningen	3.584.167	3.012.149
Totaal liquide middelen	<u>3.845.923</u>	<u>3.219.372</u>

Woningstichting Naarden heeft geen kredietfaciliteit.
Het saldo liquide middelen staat volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

5.6	<u>Eigen vermogen</u>	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
5.6.1	Herwaarderingsreserve		
	Saldo per 1 januari	60.341.397	51.548.124
	Bij: mutatie boekjaar	5.411.173	4.974.179
	Bij: correctie resultaat 2016		3.819.094
	Saldo per 31 december	<u>65.752.570</u>	<u>60.341.397</u>
5.6.2	Overige reserves		
	Saldo per 1 januari	15.992.791	16.427.122
	Bij: jaarresultaat voorgaand boekjaar	8.019.937	8.358.943
	Af: Toevoeging herwaarderingsreserve	-5.411.174	-4.974.180
	Af: Correctie herwaarderingsreserve 2016		-3.819.094
	Saldo per 31 december	<u>18.601.554</u>	<u>15.992.791</u>
5.6.3	Resultaat boekjaar	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
	<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
	Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	5.673.775	8.019.936
	Saldo per 31 december	<u>5.673.775</u>	<u>8.019.936</u>

5.7 Voorzieningen

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
<i>Deze post is als volgt samengesteld</i>		
5.7.1 Voorziening loopbaanontwikkeling	11.423	8.423
5.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	1.624.439	0
Totaal	<u>1.635.862</u>	<u>8.423</u>

5.7.1 Voorziening loopbaanontwikkeling

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Saldo per 1 januari	8.423	6.223
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Toevoegingen:	3.400	2.200
Onttrekking:	-400	
Saldo per 31 december	<u>11.423</u>	<u>8.423</u>

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd.

De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

5.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Deze post is als volgt samengesteld		
<u>Belastbare tijdelijke verschillen inzake:</u>		
5.7.2.1 Passieve Latentie als gevolg van verschillen commercieel/fiscaal	3.205.812	0
5.7.2.2 Actieve latentie inzake voorwaartse verliesrekening	-1.523.887	0
5.2.2.3 Actieve belastinglatentie leningen o/g	-57.486	0
Totaal	<u>1.624.439</u>	<u>0</u>

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd door belastbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering in de jaarrekening.

5.7.2.1 Passieve latentie a.g.v. verschillen commercieel/fiscaal	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Latentie te verkopen woningen	0	0
Latentie afwaardering WOZ	1.966.181	0
Herrekende stand per 01 januari	<u>1.966.181</u>	<u>0</u>
Mutaties in het boekjaar	<u>1.239.631</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>3.205.812</u>	<u>0</u>

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van activa en verplichtingen. Het betreft in dit geval de passieve latentie inzake de afwaardering lagere WOZ waarde.

5.7.2.2 Actieve latentie inzake voorwaartse verliesrekening	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Saldo per 1 januari	-2.094.542	0
Mutaties in het boekjaar	570.655	0
Saldo per 31 december	<u>-1.523.887</u>	<u>0</u>

Na de verwerking van het berekende fiscale positieve resultaat resteert er een post verliesverrekening. In de toekomst zijn er voldoende positieve fiscale resultaten om de uitstaande verliezen binnen de verrekeningstermijn te compenseren.

5.7.2.3 Actieve belastinglatentie leningen o/g	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Saldo per 1 januari	-58.910	0
Mutaties in het boekjaar	<u>1.424</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>-57.486</u>	<u>0</u>

Dit betreft de berekende latentie over het verschil in 2008 (VSO) bepaald tussen de marktwaarde en de nominale waarde van de leningen.

5.8 Langlopende schulden**5.8.1 Schulden/leningen kredietinstellingen**

	<u>Boekjaar</u> <u>2017</u>	<u>Boekjaar</u> <u>2016</u>
opgenomen leningen begin boekjaar	35.014.416	35.014.416
cumulatieve aflossingen	-7.925.025	-6.894.817
presentatie onder kortlopende schulden	-976.302	-1.027.766
Schuldrestant begin boekjaar	<u>26.113.089</u>	<u>27.091.833</u>
 <u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Nieuwe lening	0	0
Aflossingen	-976.302	-978.744
Saldo mutaties	<u>-976.302</u>	<u>-978.744</u>
opgenomen leningen einde boekjaar	35.014.416	35.014.416
cumulatieve aflossingen	-8.901.327	-7.925.025
presentatie onder kortlopende schulden	-1.022.004	-976.302
Schuldrestant einde boekjaar	<u>25.091.085</u>	<u>26.113.089</u>

Rentevoet en aflossingssysteem:

Het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen geldleningen, berekend over het nog uitstaande saldo per 31 december bedraagt 4,65% (2016 4,64%).

Alle leningen worden op basis van het annuïteitensysteem afgelost.

Van dit saldo heeft € 0 miljoen betrekking op leningen waarvan de looptijd < is dan 5 jaar.

Het kortlopende deel van de leningen bedraagt € 1.022.004,= en wordt gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Er kunnen geen vervroegde aflossingen plaatsvinden zonder boeterente.

Zekerheden:

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn geen zekerheden van hypothecaire aard gesteld.

Borgstelling:

Voor alle langlopende leningen is een borgstelling van het WSW .

Marktwaarde:

De marktwaarde van de leningen tot einde looptijd, op basis van de rentecurve per 31-12-2017, bedraagt € 35.790.000,=. De duration van onze leningenportefeuille is 10,4 jaar

5.9	<u>Kortlopende schulden</u>	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
	Deze post is als volgt samengesteld :		
5.9.1	Schulden aan kredietinstellingen	1.022.004	976.302
5.9.2	Schulden aan leveranciers	329.907	112.241
5.9.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	71.769
5.9.4	Overlopende passiva	781.084	755.525
	Totaal	<u>2.132.995</u>	<u>1.915.837</u>

5.9.1	Schulden aan kredietinstellingen	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
	Deze post is als volgt samengesteld :		
	Bank Nederlandse Gemeenten	781.437	745.304
	Nederlandse Waterschapsbank N.V.	240.567	230.998
	Saldo per 31 december	<u>1.022.004</u>	<u>976.302</u>

5.9.2	Schulden aan leveranciers	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
	Diverse leveranciers	329.907	112.241
	Saldo per 31 december	<u>329.907</u>	<u>112.241</u>

5.9.3	Belasting en premies sociale verzekeringen	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
	Loonbelasting	0	15.939
	Sociale premies	0	6.387
	Vennootschapsbelasting	0	0
	Omzetbelasting	0	49.443
	Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>71.769</u>

5.9.4	Overlopende passiva	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
	Niet vervallen rente	572.196	594.995
	Vooruitontvangen huren	47.673	42.392
	Aangegane verplichting inzake onderhoud	0	3.219
	Te verrekenen servicekosten	65.480	67.530
	Nog te betalen kosten werkorganisatie	95.736	47.389
	Saldo per 31 december	<u>781.084</u>	<u>755.525</u>

Kortlopende schulden worden binnen één jaar betaald.

6. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichting aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Vanwege de door het Waarborgfonds gegarandeerde leningen met een oorspronkelijk bedrag van € 33.946.00,=, bestaat tot het teniet gaan van de vordering een nadere verplichting. Deze verplichting treedt in werking zodra het eigen vermogen van het Waarborgfonds daalt tot onder 0,25% van het door het Waarborgfonds gegarandeerde volume. Op dat moment kan bij de deelnemer pro rata parte op eerste aanzegging een bijdrage in dat vermogenstekort ingevorderd worden.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSN een obligoverplichting jegens het WSW van 3,85% berekend over het schudrestant. Ultimo 2017 bedraagt dit € 1.005.354,= (2016: € 1.042.942,=).

Borgstelling Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Op 4 oktober 2013 deed het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een oproep aan al haar deelnemers, om over te gaan tot een onherroepelijke volmacht als bedoeld in het Reglement van Deelneming.

Artikel 30 van dit Reglement van Deelneming regelt dat Woningstichting Naarden zich verplicht heeft om op eerste verzoek van het WSW hetzij hypotheek te verstrekken op al het onderpand dat op dat moment geldt als WSW-onderpand hetzij een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht te verstrekken aan het WSW, zodat het WSW in staat is om op een later moment over te gaan tot hypotheekvestiging. Op 12 december 2013 is de akte van volmacht gepasseerd bij notariskantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn te Den Haag.

Het ingebrachte onderpand heeft een WOZ-waarde van € 131.137.000,=.

Onderhoudsverplichtingen

Er is in 2017 geen verplichting aangegaan voor 2018.

Lopende gerechtelijke procedure

Op balansdatum was er nog sprake van een gerechtelijke procedure tegen Woningstichting Naarden inzake een door Woningstichting Naarden betwiste te betalen suppletie op de WW-uitkering van de voormalig directeur-bestuurder. In 2017 is Woningstichting Naarden in het gelijk gesteld. Na hoger beroep is de zaak definitief in 2018 door het Hof doorgehaald, waarmee deze zaak volledig is afgerond en Woningstichting Naarden geen verdere verplichtingen in deze heeft.

Vorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door Raad van Commissarissen in de vergadering van 30-05-2018 in de jaarrekening verwerkt. In de statuten is geen passage over de resultaatbestemming opgenomen.

Het gehele resultaat is als volgt verdeeld:

Toevoeging aan de herwaarderingsreserve	€ 5.411.174,--
Toevoeging aan de overige reserves	€ <u>262.601,--</u>
Resultaat boekjaar 2016	€ 5.673.775,--

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening (x € 1,=)

Bedrijfsopbrengsten

7.1 Huuropbrengsten

	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Woningen en woongebouwen DAEB	5.164.648	5.452.644
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	663.812	283.179
Onroerende goederen niet zijnde woningen DAEB	8.764	11.507
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	12.098	15.886
Totaal	<u>5.849.322</u>	<u>5.763.216</u>
Huurderving wegens leegstand	-48.611	-32.102
Huurderving wegens oninbaarheid	16.773	-16.857
Totaal	<u>-31.838</u>	<u>-48.959</u>
Totaal Huuropbrengsten	<u>5.817.484</u>	<u>5.714.257</u>

De te ontvangen netto huur is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van:

- De algemene jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2017 (gemiddeld 0,98 %)
- Individuele huurverhogingen als gevolg van aangebrachte verbeteringen
- Huurharmonisatie bij mutatie

Als gevolg van het scheidingsvoorstel DAEB en niet DAEB heeft er een verschuiving plaatsgevonden van huuropbrengsten sociaal vastgoed naar commercieel vastgoed.

De huurderving bedraagt 0,54 % van de te ontvangen huur (2016: 0,90 %).

De post huurderving oninbaar geeft een postief resultaat vanwege de vrijval van de voorziening dubieuze debiteuren. In de voorziening was een te hoge post oninbaar opgenomen welke nu gecorrigeerd is.

7.2 Opbrengsten servicecontracten

	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Overige zaken	12.514	12.658
Leveringen en diensten	425.482	425.792
Te verrekenen servicekosten	-67.001	-66.469
Subtotaal	<u>370.995</u>	<u>371.981</u>
Af: huurderving	-4.261	-3.610
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>366.734</u>	<u>368.371</u>

Dit betreft de bedragen die de huurders boven de (netto) huurprijs betalen voor schoonmaakkosten, elektra, etc. De vergoeding voor levering en diensten is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks afgerekend.

De vergoedingsderving bedraagt 0,97% van de te ontvangen vergoeding (2016: 1,01%).

7.3 Lasten servicecontracten

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Gas, water en elektra	155.156	165.788
Onderhouds- en schoonmaakkosten	114.121	108.440
Diversen	32.446	32.113
Toegerekende personeelskosten	38.071	35.555
Toegerekende overige organisatiekosten	10.054	11.595
	<hr/>	<hr/>
Totaal lasten servicecontracten	349.848	353.491

7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Huurdersorganisatie + klachtencommissie	20.908	27.550
Kosten woonruimteverdeling	15.892	13.635
Porti- en telefoonkosten	8.248	6.471
Kantoorbehoeften en drukwerk	20.306	17.917
Kosten externe adviezen (adm.organisatie)	8.283	27.588
Contributie landelijke federatie	7.373	7.379
Verzekeringskosten	5.191	5.037
Niet verrekenbare servicekosten	7.555	0
Overige kosten	12.853	3.466
Toegerekende personeelskosten	175.171	102.240
Toegerekende overige organisatiekosten	24.545	21.434
	<hr/>	<hr/>
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	306.326	232.717

7.5 Onderhoudslasten

	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Kosten planmatig onderhoud	126.058	84.273
Kosten renovaties	32.424	15.439
Dagelijks onderhoud	241.902	250.795
Mutatie onderhoud	341.147	244.850
Cyclisch onderhoud	176.508	166.079
Project Het Ravelijn	184.112	926.134
Advieskosten onderhoud	39.499	12.211
Toegerekende personeelskosten	305.055	258.530
Toegerekende overige organisatiekosten	34.922	35.221
Subtotaal	<u>1.481.627</u>	<u>1.993.532</u>
Geactiveerd onderhoud	0	-13.757
Totale lasten onderhoud	<u>1.481.627</u>	<u>1.979.775</u>

De onderhoudslasten worden specifiek toegerekend aan DAEB vastgoed of Niet-DAEB vastgoed.

	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	1.377.577	1.929.037
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	104.053	50.738
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>1.481.630</u>	<u>1.979.775</u>

7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Belastingen	137.292	115.590
Verzekeringen	24.956	24.671
Sector specifieke heffing (Verhuurderheffing)	607.362	524.545
Heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)	4.658	4.683
Overige directe exploitatielasten	15.106	10.344
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>789.373</u>	<u>679.833</u>

7.7 <u>Afschrijvingen onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie</u>	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Activa ten dienste van de exploitatie	56.398	38.611
Totaal afschrijvingen	<u>56.398</u>	<u>38.611</u>

7.8 <u>Resultaat verkopen vastgoedportefeuille</u>	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Verkoop woningen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Woningstichting Naarden heeft geen verkoopportefeuille. Er zijn geen verkopen geweest in 2016 en 2017

7.9 <u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Waardeverandering kantoorgebouw	-332.256	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-332.256</u>	<u>0</u>

7.10 <u>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	6.175.126	9.277.740
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>6.175.126</u>	<u>9.277.740</u>

De waardevermindering of – vermeerdering die voortvloeit uit de waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als "Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille". Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

7.11 Overige organisatiekosten

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Bestuurskosten	3.134	1.452
Advieskosten treasury	3.721	7.174
Kosten externe ondersteuning wijzigingen Woningwet	24.387	54.934
Kosten visitatie	275	15.167

Honorarium accountant

De volgende honoraria van de accountant zijn ten laste gebracht van het boekjaar. De facturen van 01-01 tot en met 31-12 vallen in het boekjaar.

Baker Tilly Berk:

Accountantscontrole jaarrekening 2016	11.418	45.236
Adviesdiensten op fiscaal terrein	9.927	6.074

Share Impact accountants

Accountantscontrole jaarrekening 2017	38.115	0
---------------------------------------	--------	---

Toegerekende personeelskosten	106.460	107.109
Toegerekende overige organisatiekosten	40.113	60.697

Totaal overige organisatiekosten	237.551	297.843
----------------------------------	----------------	----------------

7.12 Leefbaarheid

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
2e Kansbeleid	1.076	1.375
Kosten onderhoud	11.679	14.639
Toegerekende personeelskosten	56.032	62.349
Toegerekende overige organisatiekosten	11.071	16.084
Totaal kosten leefbaarheid	79.858	94.447

Lonen en salarissen

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Salarissen	356.606	375.379
Kosten extern personeel	202.585	21.376
Ontvangen ziekengelden	0	0
Totaal lonen en salarissen	559.191	396.755

De personeelsomvang in FTE is als volgt te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

Directie	0,56	0,56
Technische beheer	2,67	2,89
Administratie	1,44	1,67
Woondiensten	2,28	0,78
Secretariaat	0,67	0,67
Wijken	1,00	1,00
	8,61	7,56

WNT-verantwoording 2017 Woningstichting Naarden

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op WSN van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-Maximum voor de woningcorporaties, klasse B. Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Woningstichting Naarden is € 95.000,=.

Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Het individuele WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

	L.Verheul
Functie(s)	Directeur- bestuurder
Duur dienstverband in 2017	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,56
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Indien fictieve dienstbetrekking, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	n.v.t.
Individueel WNT-maximum	52.778
Bezoldiging	
Beloning	42.970
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	7.587
Totaal bezoldiging 2017	50.557
Motivering indien overschrijding: zie	-
Gegevens 2016:	
Duur dienstverband	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,56
Beloning	42.970
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	7.604
Totaal bezoldiging 2016	50.574

Toezichthoudende toefunctionarissen

	L.T. van Bloois	D.Broekman	D.W.Emmens	K.de Wolf
Functie(s)	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum	14.250	9.500	9.500	9.500
Bezoldiging				
Beloning	8.250	6.000	5.500	5.500
Belastbare onkostenverg.	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op term.	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2017	8.250	6.000	5.500	5.500
Gegevens 2016:				
Duur dienstverband	1/1 -31/12	1/5 - 31/12	1/9 -31/12	1/9 -31/12
Beloning	5.503	3.500	1.833	1.833
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	5.503	3.500	1.833	1.833

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde toefunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Sociale lasten

	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Sociale lasten	30.705	32.265
Ziektekostenverzekering	22.656	22.809
Verzuimverzekering	468	3.302
Totaal sociale lasten	<u>53.829</u>	<u>58.376</u>

Pensioenlasten

	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Pensioenlasten	55.485	56.274
Totaal pensioenlasten	<u>55.485</u>	<u>56.274</u>

Ultimo 2017 zijn er evenals ultimo 2016 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2017 € 55.485,= (2016: € 56.274,=).

De pensioenregeling van Woningstichting Naarden wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Woningstichting Naarden valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het betreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen.

De pensioenregeling is een middelloonregeling met, voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden), voorwaardelijke toeslagverlening.

De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 2,5% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 14.061).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 17,19% van het pensioengevend salaris.

De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds (SPW) bedraagt ultimo 2017 volgens opgave van het fonds 115,8% (2016: 109,5%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft WSN bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

7.13 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Rente overige vorderingen	0	0
Rente op uitgezette middelen	2.676	10.757
Totaal rentebaten	<u>2.676</u>	<u>10.757</u>

7.14 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Rentelasten langlopende leningen	1.236.036	1.284.480
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.262	7.405
Totaal rentelasten (a)	<u>1.243.298</u>	<u>1.291.885</u>
Saldo financiële baten en lasten	<u>1.240.622</u>	<u>1.281.128</u>

7.15 Belastingen

	<i>Boekjaar 2017</i>	<i>Boekjaar 2016</i>
Verrekening vervallen latentie geldleningen	1.424	2.186
Mutatie actieve latentie	1.239.631	236.358
Mutatie passieve latentie	570.655	2.144.043
Totaal belastingen	<u>1.811.710</u>	<u>2.382.587</u>

Woningstichting Naarden waardeert de belastinglatenties in de balans op nominale waarde. Zie ook de waarderingsgrondslagen.
Onder de post belastingen in de Winst- en verliesrekening worden hier de mutaties in de actieve en passieve latenties opgenomen.

8. Ondertekening

Origineel getekend te Naarden, 30 mei 2018
Bestuur Woningstichting Naarden

Mevrouw L. Verheul
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen Woningstichting Naarden

De heer L.T. van Bloois, Voorzitter

Mevrouw T.J.C.M. Broekman

De heer D.W. Emmens

De heer K. de Wolf

9. CONTROLEVERKLARING

10. Bijlagen

KENGETALLEN

Boekjaar	2017	2016	2015	2014	2013	
Aantal verhuureenheden						
1	Woningen en woongebouwen					
a.	in exploitatie	812	812	815	809	785
b.	aantal opgeleverd		0	0	6	24
c.	aangekocht bezit		0	0	0	0
d.	verkocht bezit		0	-3	0	0
2	Onroerende zaken niet zijnde woningen					
a.	in exploitatie	10	10	8	8	8
Totaal aantal verhuureenheden		822	822	820	823	817
Gemiddelde verzekerde waarde per vhe		106.229	103.100	99.813	99.427	100.157
Gemiddelde grondslag WOZ per vhe		159.534	159.636	0	162.714	163.914
Kwaliteit						
1	Kosten niet-planmatig onderhoud per vhe	709	603	604	708	1.186
2	Kosten planmatig onderhoud per vhe	680	1.465	666	998	680
3	Totaal kosten onderhoud per vhe	1.389	2.068	1.270	1.706	1.866
Het verhuren van woningen						
1	Huurachterstand in %	1,03	1,24	1,11	1,26	1,26
2	Huurderving in %	0,54	0,90	0,50	0,84	1,62
3	Mutatiegraad in %	8,64	9,48	9,02	9,23	9,94
Financiële continuïteit						
1	Solvabiliteit (%) vóór stelselwijziging	n.v.t	30,12	27,44	19,18	24,28
	Solvabiliteit (%) na stelselwijziging	75,73	75,05	74,18	-	-
2	Liquiditeit	1,87	1,72	1,59	0,61	1,00
3	Loan to Value bedrijfswaarde (%)	54,31	47,85	52,55	58,50	0,00
4	Loan to Value WOZ-waarde (%)	19,13	20,64	21,15	21,74	0,00
5	ICR	2,48	1,89	2,74	1,61	0,00
6	DSCR	1,76	1,70	1,86	1,36	0,00
7	Rentabiliteit eigen vermogen	n.v.t	9,75	36,54	-36,08	-2,26
	REV na stelselwijziging	6,30	9,51	9,96	-	-
8	Rentabiliteit vreemd vermogen	4,56	4,58	4,57	-4,49	4,61
9	Rentabiliteit totaal vermogen	n.v.t	5,17	13,22	-3,32	2,90
	RTV na stelselwijziging	5,81	8,28	8,57	-	-
Balans en winst- en verliesrekening						
1	Eigen vermogen per woning voor stelselwijziging	n.v.t	15.627	14.103	8.917	12.223
	Eigen vermogen per woning na stelselwijziging	110.872	103.884	-	-	-
2	Totaal opbrengsten per woning	7.616	7.491	7.814	7.142	6.843
3	Overige bedrijfslasten per woning	-1.831	-1.794	-1.748	-1.883	-1.397
4	Rente resultaat per woning	-1.528	-1.271	-1.206	-1.206	-1.172
5	Jaarresultaat per woning voor stelselwijz.	n.v.t	1.524	5.135	-3.217	-276
	Jaarresultaat per woning na stelselwijz.	6.987	9.877	9.840	-	-

De cijfers 2012 t/m 2014 zijn exclusief stelselwijziging.

WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1,=)

Categoriaal model	Begroting 2017	Jaarrekening 2017	Jaarrekening 2016
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	5.787.000	5.817.484	5.714.257
Opbrengsten servicecontracten	363.500	354.803	355.132
Resultaat verkoopresultaten vastgoedportefeuille	0	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	25.400	64.601	22.155
Saldo bedrijfsopbrengsten	6.175.900	6.236.888	6.091.544
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	39.000	56.398	38.611
Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		332.256	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.074.000	-6.175.126	-9.277.740
Lonen en salarissen	464.100	559.191	396.755
Sociale lasten	62.700	53.829	58.376
Pensioenlasten	64.200	55.485	56.274
Onderhoudslasten	1.101.618	1.141.623	1.686.025
Leefbaarheid	14.800	19.871	23.557
Lasten servicecontracten	333.550	335.391	306.686
Overige bedrijfslasten	1.228.600	1.131.863	1.126.754
Saldo bedrijfslasten	4.382.568	-2.489.219	-5.584.702
Bedrijfsresultaat	1.793.332	8.726.107	11.676.246
Financiële baten en lasten			
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	126.000	2.676	10.757
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.328.000	-1.243.298	-1.284.480
Saldo financiële baten en lasten	-1.202.000	-1.240.622	-1.273.723
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	591.332	7.485.485	10.402.523
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-476.468	1.811.710	2.382.587
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	114.864	5.673.775	8.019.937

Balans: DAEB		Balans: Niet-DAEB	
	1-1-2018		1-1-2018
Activa		Activa	
Materiële vaste activa		Materiële vaste activa	
DAEB vastgoed in exploitatie	99.987.920	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.314.305
DAEB vastgoed in ontwikkeling	117.944	DAEB vastgoed in ontwikkeling	0
MVA ten dienste van exploitatie	425.758	MVA ten dienste van exploitatie	0
MVA overige goederen (uitgesplitst op complexnivo)	45.639	MVA overige goederen (uitgesplitst op complexnivo)	8.025
Financiële vaste activa		Financiële vaste activa	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	8.729.249	Netto vermogenswaarde niet-DAEB	0
Startleningen u/g DAEB-scheiding	5.543.000	Startleningen u/g DAEB-scheiding	0
Effecten	896	Effecten	
Latentie Woz-waarde	0	Latentie Woz-waarde	
Vaste activa	114.850.407	Vaste activa	14.322.330
Vorraden	6.136	Vorraden	0
Huurdebiteuren	30.951	Huurdebiteuren	2.583
Gemeente	0	Gemeente	0
Overige vorderingen (uitgesplitst)	29.654	Overige vorderingen (uitgesplitst)	14.262
Overige vorderingen (overig)	881	Overige vorderingen (overig)	0
Overlopende activa	56.965	Overlopende activa	0
Opgelopen rente startleningen u/g DAEB-scheiding			
Liquide middelen	3.715.473	Liquide middelen	130.451
Vlottende activa	3.840.060	Vlottende activa	147.296
Totaal activa	118.690.466	Totaal activa	14.469.626
Passiva		Passiva	
Herwaarderingsreserve	57.042.709	Herwaarderingsreserve	8.709.861
Resultaat boekjaar	4.896.825	Resultaat boekjaar	776.950
		Correctie resultaat	
Overige reserves	28.088.365	Overige reserves	-757.562
Eigen vermogen	90.027.899	Eigen vermogen	8.729.249
Leningen o/g	25.091.085	Leningen o/g	0
		Startleningen o/g DAEB-scheiding	5.543.000
Voorziening loopbaanontwikkeling	11.423	Voorziening loopbaanontwikkeling	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.476.224	Voorziening latente belastingverplichtingen	148.215
Langlopende schulden	26.578.732	Langlopende schulden	5.691.215
Schulden kredietinstellingen	1.022.004	Schulden kredietinstellingen	0
Schulden aan leveranciers	299.806	Schulden aan leveranciers	30.103
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Overlopende passiva	189.829	Overlopende passiva	19.059
Opgelopen rente leningen o/g	572.196	Opgelopen rente startleningen o/g DAEB-scheiding	0
Kortlopende schulden	2.083.835	Kortlopende schulden	49.162
Totaal passiva	118.690.466	Totaal passiva	14.469.626