

## **Jaarstukken**

**Boekjaar 2019**

## VOORWOORD

Het jaar 2019 zijn we gestart met het ontwikkelen van ons beleidsplan 2019-2022. Dit beleidsplan heeft de titel meegekregen “*Prettig Wonen in Naarden*”. Samen met onze stakeholders hebben we diverse huurders thuis opgezocht en zijn met hen het gesprek aangegaan. Met name de inbreng van onze huurders heeft ons geleid naar 4 belangrijke thema’s. De rode draad is daarbij leefbaarheid.

Leefbaarheid hebben we daarbij vanuit vier invalshoeken benaderd:

- Steeds meer huurders zijn zich bewust van de kwetsbaarheid van ons milieu en daarbij het risico van een leefbare wereld en willen dat wij hierop inspelen. Duurzaamheid is dan ook een van de thema’s waarbij we in ieder geval inzetten op het energiezuiniger maken van de woningen;
- Betaalbaarheid is ook een belangrijk onderwerp. Een betaalbare woning bevordert de leefbaarheid voor onze bewoners;
- De leefbaarheid in de zin van prettig met elkaar samen wonen zonder al teveel overlast en problemen is een derde thema;
- Een vierde onderwerp in het kader van leefbaarheid is de beschikbaarheid van de woningen. Deze is met name belangrijk voor onze woningzoekenden. Door het oplopen van het woningtekort wordt de druk op betaalbare woningen erg groot met alle gevolgen van dien.

De samenwerking met Huurdersbelang en onze bewonerscommissies is iets waar wij als woningstichting heel blij mee mogen zijn. Ik heb grote bewondering voor de inzet en betrokkenheid van alle leden. Zij zetten zich met veel enthousiasme belangeloos in voor het “Prettig Wonen” van onze huurders.

In de regio Gooi en Vechtstreek is door de diverse samenwerkingspartners een convenant afgesloten met betrekking tot de regionale aanpak van woonproblematiek toegespitst op de kwetsbare huurders. Vanuit drie pijlers zijn er afspraken gemaakt om ervoor te zorgen dat de kwetsbare doelgroep niet tussen wal en schip valt met leefbaarheidsproblemen als gevolg. Het gaat hier om huurders met huurachterstanden, huurders die woonoverlast veroorzaken en huurders met een zorgvraag. Er zijn door gemeente, zorginstellingen en corporaties afspraken gemaakt over de aanpak van deze problematiek. Doordat wij in verband met renovatie en verduurzaming achter heel veel voordeuren kwamen constateerden wij in 2019 meer misstanden dan gedacht (bijv. vervuiling, vereenzaming, burenruzies). Wij hebben een medewerkster ingehuurd specifiek voor het aanpakken van deze problematiek vanuit de regionale aanpak.

Het hele jaar door is de aannemer aan de slag geweest in verband met het verduurzamen en renoveren van onze woningen. Onze huurders moesten af en toe wel even slikken. Het is heel ingrijpend als er dagenlang werkluï in je woning aan het boren, hakken en schilderen zijn. Gelukkig is bijna iedereen achteraf heel blij met het resultaat. Onze huurders geven aan veel meer comfort te ervaren en met name de bewoners van het appartementencomplex in het J.P. Thijsssepark zijn enorm trots op de nieuwe uitstraling van hun gebouw. Net na de zomer hebben we hier met alle betrokken huurders, de medewerkers van de aannemer, de wethouder en andere genodigden een leuk feestje gevierd.

In de tweede helft van 2019 werden we aangenaam verrast door de mededeling van Aedes dat wij in de Aedesbenchmark een A hebben gescoord voor huurdertevredenheid. Een mooie pluim op onze hoed, we zijn hier op gepaste wijze heel trots op.

In het najaar van 2019 hebben we uiteindelijk een deel van de prestatieafspraken met de Gemeente Gooise Meren kunnen ondertekenen. Na 2 jaar rekenen, vergaderen en onderhandelen zonder resultaat hebben we begin 2019 besloten om de afspraken te knippen. Over de volkshuisvestelijke

thema's waren we het eigenlijk snel eens. De voorzitter van Huurdersbelang heeft namens alle huurdersorganisaties hier een belangrijke rol in gespeeld. De afspraken over de sociale woningvoorraad worden separaat met alle corporaties en huurdersorganisaties afgehandeld. Zoals het er nu uitziet zullen deze afspraken binnen niet al te lange termijn worden ondertekend.

Ons financiële resultaat vóór belastingen is in dit verslagjaar € 6,2 mln. positief.

We hadden voor 2019 een resultaat begroot van € 1,6 mln. negatief. Het verschil van € 7,8 mln. wordt veroorzaakt door een toename van € 7,5 mln. door waardeverandering van de vastgoedportefeuille, grotendeels veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde.

Terugkijkend op 2019 kan ik zeggen dat wij met zijn allen heel veel werk hebben verzet en mooie resultaten hebben bereikt waar we trots op mogen zijn. Ik wil hierbij met name mijn collega's, de leden van de Raad van Commissarissen, de leden van Huurdersbelang en de bewonerscommissies en al onze belanghouders hartelijk danken voor hun bijdrage hieraan.

Lilian Verheul  
bestuurder

## Inhoud

1.	Onze klanten.....	- 6 -
1.1	Verhuren aan de doelgroep .....	- 6 -
1.2	Wonen en zorg .....	- 9 -
1.3	Leefbaarheid.....	- 11 -
1.4	Klachtencommissie.....	- 13 -
2.	Onze woningen.....	- 14 -
2.1	Strategisch voorraadbeleid .....	- 14 -
2.2	Samenstelling van het bezit .....	- 14 -
2.3	Kwaliteit van woningen .....	- 16 -
3.	Onze partners .....	- 19 -
3.1	Huurdersbelang .....	- 19 -
3.2	Bewonerscommissies .....	- 19 -
3.3	Maatschappelijke organisaties .....	- 20 -
3.4	Gemeente en regio.....	- 20 -
3.5	Lidmaatschappen .....	- 21 -
4.	Onze organisatie.....	- 22 -
5.	Ons toezicht; Jaarverslag Raad van Commissarissen .....	- 24 -
5.1	Visie en kaders.....	- 24 -
5.2	Inhoudelijk toezicht.....	- 24 -
5.3	Werkgeversrol en verantwoording beloning .....	- 26 -
5.4	Over de Raad van Commissarissen.....	- 27 -
6.	Onze financiële resultaten.....	- 30 -
6.1	Financieel beleid en beheer .....	- 30 -
6.2	Financiële positie.....	- 36 -
6.3	Risicomanagement .....	- 37 -
7.	Verklaring van het bestuur .....	- 39 -
8.	Verklaring van de Raad van Commissarissen .....	- 40 -
B.	JAARREKENING 2019 .....	- 41 -
1.	BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING PER 31 DECEMBER (X € 1,=).....	- 42 -
2.	WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1,=).....	- 43 -
3.	KASTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE (X € 1,=).....	- 44 -
4.	ALGEMENE TOELICHTING, REGELGEVING EN GRONDSLAGEN VAN WAARDERING ..	- 45 -
4.1.	Algemeen.....	- 45 -
4.2.	Regelgeving .....	- 45 -
4.3.	Grondslagen van waardering van activa en passiva.....	- 45 -
4.4.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	- 46 -
4.5.	Grondslagen voor de resultaatbepaling.....	- 54 -

4.6.	Overige toelichtingen .....	- 58 -
4.7.	Kasstroomoverzicht.....	- 59 -
5.	Toelichting op de balans (x € 1,=).....	- 60 -
6.	Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen .....	- 73 -
7.	Toelichting op de winst- en verliesrekening ( x € 1,=).....	- 75 -
	OVERIGE INFORMATIE .....	- 82 -
8.	a. BALANS (X € 1,=) VOOR RESULTAATBESTEMMING PER 31 DECEMBER .....	- 86 -
8.	b. WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1,=).....	- 88 -
8.	c. KASTSTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE (X € 1,=) .....	- 89 -
9.	Ondertekening.....	- 90 -
10.	Overige gegevens .....	- 91 -
	10.1 Resultaatbestemming .....	- 91 -
	10.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	- 91 -

## 1. Onze klanten

Woningstichting Naarden heeft in Naarden 812 huurwoningen. Ruim 750 van deze woningen zijn sociale huurwoningen. Een groot deel van de woningen bestaat uit ééngezinswoningen of 2- en 3-kamerwoningen. Een derde deel van de woningen is speciaal bestemd voor ouderen die zelfstandig wonen. Dit zijn seniorencomplexen waarin ook de zorgorganisatie een kantoor heeft. Het gaat hier om de Schans, de Bonnet, de Flank en het Ravelijn. In het complex de Beer zijn 24 onzelfstandige eenheden bestemd voor mensen die intramurale zorg nodig hebben.

### 1.1 Verhuren aan de doelgroep

#### *Nieuwe verhuringen*

Woningstichting Naarden heeft in het verslagjaar 65 nieuwe huurcontracten afgesloten. In 2019 zijn 58 woningen conform het regionale aanbodmodel via WoningNet aangeboden. De 58 woningen die volgens het aanbodmodel zijn verhuurd, zijn als volgt toegewezen:

Reguliere woning	27 woningen	41,5%
Seniorenwoning	26 woningen	40,0%
Vrije sectorwoning	1 woning	1,5%
Urgentie	3 woningen	4,6%
HOV-regeling	1 woning	1,5%

De overige woningen zijn als volgt toegewezen:

Statushouders (COA)	3 woningen	4,6%
Zorginstelling	4 woningen	6,2%

Woningtype	Netto huurprijsklasse				Totaal
	< € 424,44	€ 424,44 - € 607,46	€ 607,46 - € 720,42	> € 720,42	
Eengezinswoning	0	1	9	0	10
Seniorenwoning	0	20	7	1	28
Gestapelde woning	0	18	9	0	27
Totaal	0	39	25	1	65

In 2019 is 100% van de sociale huurwoningen toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan € 38.035,=. Hieronder vindt u een toelichting op de 65 woningmutaties.

	Aantal	Percentage
Verhuringen aan huurders met een inkomen < € 38.035,=	57	87,7%
Uitzonderingen op toetsing (COA)	3	4,6%
Verhuringen met een te hoog toewijzingsinkomen	0	0%
	60	92,3%
Contracten vrije sectorwoningen	1	1,5%
Verhuur aan zorginstelling	4	6,2%
<b>Totaal woningmutaties</b>	<b>65</b>	<b>100%</b>

## Toewijzingen per leeftijds-, gezinssamenstelling- en inkomenscategorie

### Eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 424,44	€ 424,44 - € 607,46	> € 607,46 - € 720,42	> € 720,42	
< 66 jaar	< € 22.700	0	20	0	0	20
< 66 jaar	> € 22.700	0	3	4	0	7
> 65 jaar	< € 22.675	0	9	0	0	9
> 65 jaar	> € 22.675	0	1	7	0	8
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>33</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>44</b>

### Tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 424,44	€ 424,44 - € 607,46	> € 607,46 - € 720,42	> € 720,42	
< 66 jaar	< € 30.825	0	3	0	0	3
< 66 jaar	> € 30.825	0	0	0	0	0
> 65 jaar	< € 30.800	0	2	0	0	2
> 65 jaar	> € 30.800	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

### Driepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 424,44	€ 424,44 - € 651,30	> € 651,30 - € 720,42	> € 720,42	
< 66 jaar	< € 30.825	0	10	0	0	10
< 66 jaar	> € 30.825	0	0	1	0	1
> 65 jaar	< € 30.800	0	0	0	0	0
> 65 jaar	> € 30.800	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

#### Huurbeleid, landelijk

Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Om de doorstroming te bevorderen en het scheef wonen te bestrijden, wordt voor huishoudens met een inkomen boven € 42.436,= een hogere huurverhoging toegestaan, de inkomensafhankelijke huurverhoging. De overheid geeft per inkomensgroep de maximale huurverhogingspercentages aan.

#### Huurbeleid WSN

Woningstichting Naarden heeft, in overleg met Huurdersbelang Woningstichting Naarden, de huurverhoging voor 2019 als volgt bepaald:

- de woningen met een hogere kwaliteit en een lage huurprijs zijn met 2,8% verhoogd;
- de woningen met een hogere huurprijs zijn met 1,4% verhoogd;
- de huurverhoging van de sociale woningen wordt alleen toegepast tot een maximale huurprijs van € 720,=;
- de huren van de 24 onzelfstandige woningen en 10 bedrijfsruimtes zijn met 1,6 % verhoogd.

De gemiddelde huurverhoging van WSN per 1 juli 2019 is daarmee 1,58% (2018: 1,35%). De inkomensafhankelijke huurverhoging is door Woningstichting Naarden niet toegepast.

### *Rioolheffing*

Vanaf 2018 wordt de rekening voor de rioolheffing door de gemeente Gooise Meren niet meer bij de huurders in rekening gebracht maar bij Woningstichting Naarden. Dit betekent een extra last voor de verhuurder van € 163.000,= in 2019. Voor de huurders betekent dit een woonlastenbesparing van gemiddeld € 200,= per jaar. De besparing door de rioolheffing is € 16,50 per maand. Dit betekent dat alle huurders van WSN ook in 2019 profiteren van lagere woonlasten.

### *Persoonlijke benadering*

Steeds meer huurders dreigen in de financiële 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 huurprijs te verlagen indien hierdoor recht op huurtoeslag ontstaat. Zowel in 2018 als in 2019 hebben huurders hiervan gebruik gemaakt. Daarnaast proberen wij huurders te helpen met betalen en goed betaalgedrag te stimuleren door ze bij huurachterstand tijdig te verwijzen naar de diverse instanties.

### *Verloop huurachterstanden*

Eind 2019 hebben 40 zittende huurders een huurachterstand. Dat is 4,9% van de in totaal 822 verhueringen. 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.

<b>Jaar</b>	<b>Aantal actieve contracten met huurachterstand</b>	<b>Huurachterstand</b>	<b>% van de jaarhuuropbrengst</b>
2019	40	35.847,=	0,55%
2018	44	44.103,=	0,70%
2017	35	30.787,=	0,53%
2016	46	49.262,=	0,86%
2015	48	44.284,=	0,73%
2014	60	55.801,=	0,94%

### *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.

Huurders met achterstand worden regelmatig gebeld, krijgen een SMS-je, appje of een mail. Als het te lang duurt of betaalafspraken worden niet nagekomen, dan nodigen we de huurders uit op kantoor of gaan bij hen langs. Vanaf dit jaar is de samenwerking met de gemeente Gooise Meren bij huurachterstanden geïntensiveerd. Conform het convenant Huisvesting Maatschappelijk Doelgroepen (HMD) worden bewoners die moeite hebben met de tijdige betaling van de maandelijkse huur aangemeld bij de gemeente. Nadat nagegaan is of de bewoners openstaan voor begeleiding van hun financiële situatie wordt een medewerker van Vangnet en Advies ingeschakeld. Deze medewerker begeleidt de huurder bij de maandelijkse huurbetaling en het inlopen van de huurachterstand. In 2018 zijn er door Aedes en de Woonbond afspraken gemaakt betreffende de betaalbaarheid van woningen, dit is vastgelegd in het Sociaal Huurakkoord. Vooruitlopend op de wettelijke status van het Sociaal Huurakkoord houdt Woningstichting Naarden zich al wel aan de gemaakte afspraken. De grote aandacht voor de incasso-problematiek en de extra inspanningen bij de Woningstichting hebben in de loop van 2019 tot een vermindering van de achterstand geleid.



De incasso van vorderingen die te hoog oplopen, wordt uit handen gegeven aan een deurwaarder. WSN werkt momenteel met twee deurwaarderskantoren. Met de deurwaarders wordt periodiek een overleg omtrent alle vorderingen bij de deurwaarder gehouden.

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 voering gesteld wordt.

#### *Huurderwing*

In 2019 bedroeg de gedeerde huuropbrengst € 56.671,=. (2018: 68.011,=)

De onderverdeling van de totale huurderwing is als volgt:

<b>Huurderwing wegens</b>	2019	2018
Leegstand	38.394,=	37.091,=
Oninbaarheid (incl. dotatie voorziening dubieuze vorderingen)	18.277,=	30.920,=
<b>Totaal</b>	<b>56.671,=</b>	<b>68.011,=</b>

## **1.2 Wonen en zorg**

Woningstichting Naarden is een corporatie van beperkte omvang die letterlijk en figuurlijk dicht bij haar huurders staat. Ruim 30% van het woningbezit is prima geschikt voor huisvesting van de oudere doelgroep. In de 4 appartementencomplexen waar ouderen zelfstandig wonen is een zorgkantoor gevestigd van waaruit thuiszorg geleverd kan worden. Deze complexen hebben allemaal een actieve bewonerscommissie waarmee wij regelmatig overleggen. Tijdens deze overleggen is er altijd een vertegenwoordiger van Huurdersbelang als toevoerder aanwezig. Zo ontstaat een goede verbinding tussen de commissies en Huurdersbelang. Woningstichting Naarden realiseert zich dat een actieve bewonerscommissie bijdraagt aan het welbevinden van haar bewoners. Wij stimuleren en ondersteunen dan ook de bewonerscommissies in hun werkzaamheden. Een keer per jaar organiseren wij een gezamenlijke bijeenkomst waarbij alle leden van Huurdersbelang en alle leden van de bewonerscommissies bij elkaar komen. Er wordt een actueel thema behandeld en er is ruimte voor onderlinge kennisgeving en uitwisselen van ervaringen.

Naast de appartementen voor zelfstandig wonen hebben wij ook nog een complex met onzelfstandige eenheden bestemd voor mensen met een vorm van dementie.

#### *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 zorgkantoor in het gebouw en biedt thuiszorg aan de bewoners. Het gebouw heeft diverse algemene ruimtes met verschillende functies. Er is bijvoorbeeld een recreatieruimte, een koffiecorner, een biljartruimte, een bibliotheek, een jeu de boulesbaan, een kapper en een fysio. Een huismeester is iedere werkdag aanwezig in het complex. Er is een actieve bewonerscommissie die vele activiteiten organiseert met behulp van een groot aantal vrijwilligers. Daarnaast is de bewonerscommissie het aanspreekpunt voor de Woningstichting inzake het onderhoud aan het gebouw en de leefbaarheid.

Een paar jaar geleden is een groot gedeelte van de algemene ruimtes gerenoveerd.

#### *De Flank*

Naast het verpleeghuis de Naarderheem staat het gebouw de Flank met 60 seniorenwoningen. In dit complex is een zorgkantoor aanwezig. Vanuit dit kantoor verleent Vivium de thuiszorg.

Begin 2018 is een van de bewoners dodelijk verongelukt door het gebruik van zijn scootmobiel op de eerste etage van het gebouw. Door dit ongeluk zijn wij ons gaan verdiepen in de risico's van het gebruik van de scootmobiel in de gebouwen.

De Flank is het enige complex voor ouderen welke geen gemeenschappelijke ruimte heeft. Het is daarom lastig voor de bewonerscommissie om activiteiten te organiseren. Inmiddels is er een plan ontwikkeld om een recreatieruimte aan het gebouw te realiseren. In het voorjaar van 2020 zal met de bouw gestart worden. De bewonerscommissie is nauw betrokken bij de ontwikkeling van deze ruimte.

#### *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 complex voor intramurale bewoning van zorggroep Amaris voor mensen met lichamelijke en psychogeriatrische 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 verbindingsbrug 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 hier ook 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 de bewoners.

#### *De Beer*

In het complex De Beer zijn 24 ouderen met een grote zorgbehoefte gehuisvest. Het complex wordt in zijn geheel gehuurd door Amaris, die eveneens de zorg levert. Het complex omvat 24 onzelfstandige eenheden voor ouderen met dementie.

#### *L-Zorg*

In een complex met ééngezinwoningen aan de Schout hebben wij jarenlang een 4-tal woningen verhuurd aan Philadelphia. De woningen waren onderling doorgebroken en bestemd voor de huisvesting van jongeren met een verstandelijke beperking. In het voorjaar van 2019 heeft Philadelphia de huur opgezegd. In overleg met Philadelphia hebben wij de woningen doorverhuurd aan L-Zorg zonder veel bouwkundige ingrepen. L-Zorg is een zorginstelling die zorg-op-maat biedt aan oudere mensen die vanwege lichamelijke en/of psychische beperkingen zijn aangewezen op ondersteuning maar nog niet in aanmerking komen voor verblijf in een verpleeghuis.

#### *Overig*

Woningstichting Naarden verhuurt 4 reguliere woningen aan voor het huisvesten van verstandelijk gehandicapten.

Het betreft de volgende woningen:

- 3 woningen aan de Vroedschap voor zelfstandig begeleid wonen;
- 1 seniorenwoning aan de G. Schipperstraat voor de huisvesting van een persoon.

### 1.3 Leefbaarheid

De kwaliteit van wonen hangt af van de woning, de woonomgeving en alle organisaties en mensen die een rol spelen bij de woning en de woonomgeving. Woningstichting Naarden investeert op velerlei gebied in leefbaarheid. Te denken valt aan het stimuleren en ondersteunen van de huurderskoepel "Huurdersbelang" en de bewonerscommissies. In de ouderencomplexen is een huismeester actief. Ten behoeve van een betere dienstverlening is een sociale vakman ingezet die naast de kleine reparaties ook de sociale problematiek oplost of signaleert.

#### *De leefbaarheid rondom de woningen*

In een aantal complexen worden gesprekken gevoerd met bewonerscommissies of een klankbordgroep van huurders om de leefbaarheid rondom de woningen te verbeteren. Het gaat dan om schoonhouden van trappenhuizen, 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. Zo hebben wij in 2019 tegelijk met het verduurzamen van de woningen in het appartementencomplex aan het J.P. Thijssepark ook het gebouw esthetisch aangepakt. Het complex heeft een complete facelift gekregen. De bewoners zijn zoveel als mogelijk geraadpleegd over de uit te voeren werkzaamheden en er is inmiddels een bewonerscommissie opgericht zodat de bewoners ook in de toekomst betrokken blijven bij het behoud van de kwaliteit van het complex.

#### *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 Woningstichting Naarden en Huurdersbelang gestimuleerd en ondersteund. 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 ouderencomplex "de Flank" wordt een recreatieruimte ontwikkeld zodat ook hier de bewonerscommissie meer activiteiten kan ontplooiën en bewoners elkaar makkelijker kunnen ontmoeten.

Eind 2018 is de Woningstichting gestart met de uitvoering van werkzaamheden in verband met het energiezuinig maken van de woningen. De huurders van deze woningen worden actief betrokken bij de planvorming. Als het mogelijk is zullen wij in deze complexen ook een bewonerscommissie of een klankbordgroep oprichten. Doordat wij in deze complexen achter alle voordeuren komen hebben we ook veel meer zicht gekregen op wat er nu werkelijk achter de voordeur aan de hand is. Wij zijn behoorlijk geschrokken van deze werkelijkheid. Er zijn veel adressen waar iets aan de hand is. Een speciaal hiervoor ingehuurd medewerkster heeft haar handen vol aan het begeleiden, corrigeren en ondersteunen van de bewoners van deze adressen. Volgens het protocol van Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen (regionaal convenant van gemeenten, corporaties en netwerkpartners) zijn verschillende dossiers aangepakt.

#### *Bestrijding van woonfraude/hennepteelt*

Woningstichting Naarden 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. Hierin nemen de corporaties deel maar ook de gemeente, de politie en de sociale recherche. In het verslagjaar zijn een aantal adressen in onderzoek genomen. Er zijn 4 gevallen van woonfraude geconstateerd. De betreffende huurders zijn inmiddels vertrokken uit de woning.

Woningstichting Naarden is deelnemer aan het Hennepconvenant Midden-Nederland, waarin melding en aanpak van (vermoedelijke) hennepkwekerijen geregeld is. In het verslagjaar zijn geen meldingen binnengekomen van (vermoedelijke) hennepkwekerijen.

### *Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen (HMD)*

In 2019 is het project Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen van start gegaan. Dit is een regionaal project waarbij gemeenten, zorgpartijen en corporaties samenwerken waarbij ernaar wordt gestreefd om de kwetsbare bewoners te beschermen en slecht huurderschap op te lossen of te voorkomen waarbij het niet uitmaakt bij welke corporatie je huurt en in welke gemeente je in de regio Gooi en Vechtstreek woont.

Dit project gaat om huishoudens met huurschulden, huurders met een zorgvraag of huurders die overlast geven.

Het doel is om:

- Bij de eerste signalen van woongerelateerde problemen actief te reageren en hulp te bieden om verergering te voorkomen;
- Dakloosheid door ontruiming op basis van woonproblemen van huurders te voorkomen;
- Een oplossing te bieden daar waar een ontruimde ex-huurder geen acceptabele kandidaat meer is voor de woningcorporaties;
- “nieuwe” a.s. huurders (bijvoorbeeld door extramuralisatie) van wie zorgpartijen aangeven dat geheel zelfstandig wonen nog geen optie is toch een huurcontract (onder voorwaarden) te kunnen bieden.

Gedurende het gehele proces is het info-meldpunt HMD (onderdeel van het urgentiebureau) de plek voor alle vragen met betrekking tot het H.M.D.

### *Huren onder voorwaarden (HOV)*

Huren onder voorwaarden is een huurcontract waarbij de huurder erkent dat er een probleem is en hij/zij zorg aanvaard door een zorginstantie die ook het huurcontract tekent.

Er zijn 3 momenten dat binnen het HMD waarbij een vorm van huren onder voorwaarden kan worden ingezet.

- Een huurder zonder huurverleden waar zorg of twijfel is omtrent goed huurderschap bij het aangaan van een huurcontract
- Een zittende huurder met (startend) slecht huurderschap door bijvoorbeeld huurachterstand, overlast of vervuiling waarbij verplicht inzetten van zorg noodzakelijk is om tot goed huurderschap te komen.
- Een terugkerende huurder die in het verleden heeft gehuurd bij een woningcorporatie in de regio en waarvan wegens slecht huurderschap op basis van overlast/vervuiling en/of huurachterstand het huurcontract is ontbonden en de huurder om die reden nu geweigerd zal worden bij de corporatie.

### *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, drank- of drugsgebruik, onaangepast gedrag of vanwege relationele problemen. Door het passend toewijzen en voorrangregels voor mensen die uitstromen uit maatschappelijke instellingen komen steeds meer kwetsbare bewoners bij elkaar te wonen waardoor de leefbaarheid onder druk komt.

Indien het gaat om meldingen van huis-, tuin- en keukenoverlast dan verwijzen wij naar Buurtbemiddeling. In 2017 hebben de corporaties en de gemeente Gooise Meren een convenant gesloten met Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling wordt in steeds meer gemeenten toegepast. Versa Welzijn heeft dit initiatief voor de gemeente Gooise Meren opgepakt. 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 de Woningstichting doorverwezen naar Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling werkt niet altijd. In dat geval (en in de zwaardere gevallen waarin wij überhaupt niet doorverwijzen) grijpt Woningstichting Naarden zelf in. Er worden stevige gesprekken gevoerd, onderzoek gedaan en indien nodig wordt het HMD traject opgestart. In 2019 heeft Woningstichting Naarden meer dan 30 zwaardere dossiers opgepakt.

#### **1.4 Klachtencommissie**

Conform het reglement van de Klachtencommissie kunnen bewoners hun ongenoegen uiten over het handelen van medewerkers van Woningstichting Naarden, dan wel personen die werkzaam zijn in opdracht van de Woningstichting. Deze klachten kunnen gemeld worden bij de Klachtencommissie. De Klachtencommissie is een onafhankelijke commissie die bestaat uit 3 leden. Alle leden zijn onafhankelijk en zijn goed bekend met de sociale huursector. Een secretaris (in dienst van Woningstichting Naarden) ondersteunt de Klachtencommissie. In het jaarverslag van de Klachtencommissie doet de commissie verslag van haar activiteiten. Er is één reguliere vergadering gehouden waarbij de directeur van de Woningstichting aanwezig was. In deze vergadering is het jaarverslag over 2018 besproken.

In 2019 heeft de Klachtencommissie geen klachten ontvangen.

In overleg met de zittende leden van de Klachtencommissie van Woningstichting Naarden en woningcorporatie Gooi- en Omstreken uit Hilversum zijn wij een initiatief gestart om een regionale Geschillencommissie op te richten. De ambitie is om deze Geschillencommissie in de eerste helft van 2020 van start te laten gaan.

## **2. Onze woningen**

### **2.1 Strategisch voorraadbeleid**

In het beleidsplan 2019-2022 staat een aantal uitgangspunten die betrekking hebben op het vastgoed. Een belangrijk punt is dat wij in 2020 een wensportefeuille gaan uitwerken. Deze wensportefeuille geeft inzicht m.b.t. doelgroep, investering, huurprijs, sloop- nieuwbouw, verduurzaming van onze woningvoorraad voor de komende 15 jaar.

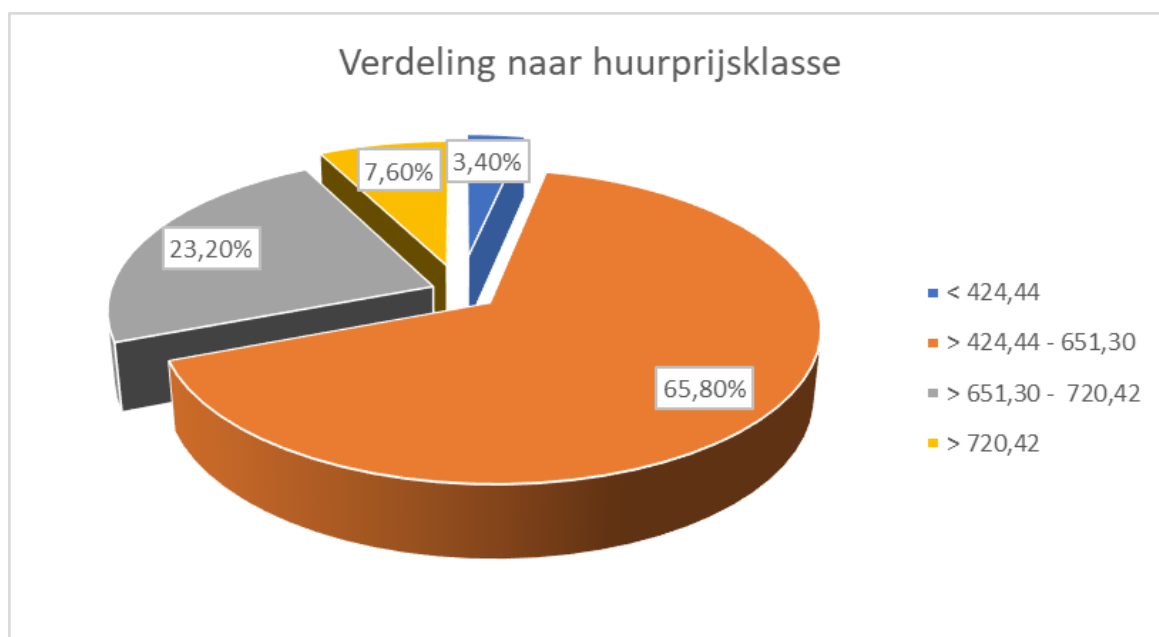
Voor wat betreft duurzaamheid is de ambitie uitgesproken om in 2021 voor alle woningen een gemiddeld energielabel B te hebben. In 2016 zijn we gestart met een onderzoek wat heeft geleid tot een aantal scenario's voor het aanpakken van een 8-tal complexen die een lager label dan B voeren. In 2017 zijn we aan de slag gegaan met het uitwerken van maatregelen voor 6 complexen. Inmiddels zijn de werkzaamheden in 5 complexen afgerond. Volgens planning zullen we voor de zomer van 2020 het laatste complex afronden en gemiddeld op label B scoren. Voor het zevende complex loopt een apart onderzoek in verband met een meer complexe problematiek. Onze ambitie is om eind 2020 een ontwikkelplan te kunnen presenteren aan de RvC. Het achtste complex betreft een complex uit 1923 bestaande uit 42 twee-onder-een-kapwoningen en 4 beneden-, en bovenwoningen met enorme tuinen. Er is een onderzoek gedaan om te bepalen of het nog zin heeft om veel geld in deze woningen te investeren voor de verduurzaming. Het zijn gedateerde woningen met een kleine, ongunstige plattegrond. De uitslag van dit onderzoek heeft ons doen besluiten om deze woningen op termijn te slopen. Bij sloop ontstaat een kans de mogelijkheid om 25 woningen extra te bouwen. De Bewonerscommissie is betrokken bij het onderzoek en de besluitvorming. Een aantal bewoners is fel tegen sloop. In 2019 is er in overleg met de Bewonerscommissie planmatig onderhoud uitgevoerd. De woningen zijn geschilderd en er zijn overige noodzakelijke reparaties uitgevoerd bijvoorbeeld aan het hang- en sluitwerk van de voor- en achterdeuren. De komende jaren voeren we alleen nog noodzakelijk onderhoud uit. In de beleidsplanperiode 2019-2022 komen we met een plan van aanpak voor sloop-nieuwbouw. Inmiddels heeft de gemeente in overleg met de Bewonerscommissie en WSN opdracht gegeven voor een cultuurhistorisch onderzoek.

Voor de hoogte van de huurprijs hebben wij in het beleidsplan 2015-2018 uitgesproken dat wij minimaal 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. Deze ambitie hebben wij ruimschoots gehaald. Dit betekent wel dat wij de afgelopen jaren verhoudingsgewijs veel meer huishoudens met een hele kleine portemonnee hebben gehuisvest. Hierdoor neemt de kwetsbaarheid van onze huurders wel toe. Zeker omdat we ook steeds meer personen huisvesten die afkomstig zijn uit maatschappelijke instellingen. In ons nieuwe beleidsplan hebben we uitgesproken om sterker te sturen op maximaal 70% doelgroep maar ook om te onderzoeken of we bij een aantal kwetsbare complexen gebruik kunnen maken van de vrije toewijzingsruimte waarbij we 10% van onze woningen gaan aanbieden aan huishoudens met een hoger inkomen. Inmiddels ligt er een plan waarbij we bij de meest kwetsbare gestapelde woningen een enkele woning gaan aanbieden aan hogere inkomens.

### **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 Eengezinswoningen	Totaal Meergezinswoningen	Totaal Onzelfstandige woningen
Goedkoop	< € 424,44	28	3,4%	28	0	11	17	0
Betaalbaar	> € 424,44 – € 651,30	534	65,8%	529	5	176	334	24
Duur	> € 651,30 – € 720,42	188	23,2%	166	22	89	99	0
Vrije sector	> € 720,42	62	7,6%	21	41	37	25	0
<b>Totaal</b>		<b>812</b>	<b>100%</b>	<b>744</b>	<b>68</b>	<b>313</b>	<b>475</b>	<b>24</b>



De gemiddelde huurprijs van het totale woningbestand (812 woningen) van WSN bedroeg op 31 december 2019 € 617,67 per maand (2018: € 608,31).

De verdeling van het corporatiebezit naar bouwjaren 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%
<b>Totaal</b>	<b>812</b>	<b>100%</b>



### 2.3 Kwaliteit van woningen

Het doel van WSN is om het woningbezit in een kwalitatief goede staat te verhuren. Hiervoor wordt de op een conditiemeting gebaseerde (meerjaren)onderhoudsbegroting ingezet en worden 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 2019:

Soort onderhoud	Begroting	Lasten onderhoud	Afwijking
Planmatig onderhoud	871	478	393
Dagelijks onderhoud	288	325	-37
Mutatie onderhoud	390	525	-135
Cyclisch onderhoud	225	181	44
Advies onderhoud(inclusief conditiemeting)	30	2	28
<b>TOTAAL ONDERHOUD</b>	<b>1.804</b>	<b>1.511</b>	<b>293</b>

#### Planmatig onderhoud

Een aantal werkzaamheden die gepland waren in 2019 zijn verschoven naar 2020 (€276.000). Een groot deel van deze werkzaamheden zijn wel al voorbereid en aanbesteed echter de aannemers konden door tijdgebrek niet eerder starten

De belangrijkste werkzaamheden planmatig onderhoud in 2019 zijn;

#### Diverse complexen; schilderwerk

De opgenomen onderhoudswerkzaamheden buitenschilderwerk van de complexen 2 (H. van Eijkenstraat), 9 (Aalscholverstraat), 14 (Schout, Vierschaar), 19 (G. Schipperstraat) en 26 (Thorbeckestraat) zijn in 2019 uitgevoerd en naar tevredenheid van de bewoners afgerond.

#### Complex 8 (J.P. Thijssepark) en 11 (Kuyperlaan); Vervangen dakramen

Het vervangen van de dakramen is in de tweede helft van 2019 opgedragen en in december afgerond. De kosten zijn ruim onder het budget gebleven in verband met een te hoge begrote eenheidsprijs van de dakramen. Prijzen zijn gecorrigeerd in de huidige conditiemeting.



#### Complex 12 (Aalscholverstraat, Nesciohof); Vervangen CV ketels en WTW-units

De voorbereidingen voor de vervanging van de CV ketel en WTW-units zijn in 2019 gestart, de uitvoering start in het 1e kwartaal van 2020. Door de huidige werkdruk bij aannemers duren offertetrajecten langer en laat de uitvoering ook langer op zicht wachten. De in 2019 geregistreerde kosten betreffen proefopstellingen en een tweetal ketels en WTW-units in verband met defecten vallend buiten het onderhoudscontract. Vervanging van de goten en hemelwaterafvoeren is in het 3e kwartaal gerealiseerd.

#### Complex 14 (Schout, Vierschaar); Vervangen goten en hemelwaterafvoeren

Vervanging van de goten en hemelwaterafvoeren heeft plaatsgevonden vanaf half september.

#### Complex 15 (E. de Bruijnstraat); Vervanging bergingsdeuren

Het vervangen van de bergingsdeuren in complex 15 betreft een overlooppost uit 2018.

#### Complex 18 (De Flank); Vervangen lift en plaatsen tijdelijke lift

De werkzaamheden zijn in het 1e kwartaal uitgevoerd. Overschrijding is ontstaan door een tweetal aanpassingen bij de binnenbekleding van de lift en meerkosten in de extern ingehuurde werkvoorbereiding en toezicht. Het vervangen van de verlichting in de algemene ruimtes is in het 4e kwartaal gerealiseerd.

#### Complex 22 (De Schans); Vervangen motoren mechanische ventilatie

Het vervangen van de motoren heeft plaatsgevonden in het 4e kwartaal. De aanbesteding is gunstig uitgevallen, mede door de keuze van het type motor.

### **Dagelijks onderhoud**

Het dagelijks onderhoud is in 2019 hoger uitgevallen dan begroot. Dit is te verklaren doordat wij in 2019 op verzoek van huurders meer badkamers en keukens hebben vervangen dan voorzien.

### **Mutatieonderhoud**

Woningstichting Naarden 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:

- eventuele aanwezige zachtboardplafonds worden vervangen door brandvertragende gipsplafonds;
- indien er sprake is van asbest wordt deze voor nieuwe verhuring gesaneerd
- 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, badkamer-, toilet- en keukeninrichting gemoderniseerd.

In het jaar 2019 bedroegen de totale kosten voor het mutatie onderhoud € 524.728,=. Het mutatieonderhoud heeft betrekking op 65 mutaties. In het jaar 2018 waren de kosten voor mutatie onderhoud € 426.569,=. Dit bedrag had betrekking op 66 mutaties.

### **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 werkzaam-

heden. 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.

### **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 de mutatie van woningen, worden uitsluitend cv-installaties met een hoog rendement geplaatst; dit geldt ook voor cyclische vervanging van cv-ketels;
- bij vervanging van sanitaire voorzieningen worden waterbesparende kranen en douchekoppen geïnstalleerd;
- Bij vervanging van armaturen wordt er gekozen voor energiezuinige ledverlichting.

### **Energielabels**

Uitgangspunt in ons beleidsplan is om het bezit naar gemiddeld label B te brengen waarbij de ondergrens op complexniveau minimaal label D is. Hiervoor zijn bij een groot aantal woningen investeringen in energiebesparende maatregelen noodzakelijk. Na voorbereidingen, overleg en onderzoek in voorgaande jaren is de uitvoering gestart in 2018.

In september 2019 heeft in het J.P. Thijsepark een feestelijke afsluiting van het eerste cluster plaatsgevonden onder grote belangstelling, en in aanwezigheid van de wethouder. De complexen 1 (Huiszerpoortstraat) en 7 (J.W. Frisolaan) uit het eerste cluster zijn binnen het budget gerealiseerd en hebben een energielabel A gehaald. In januari 2020 worden de laatste werkzaamheden van complex 10 (J.P. Thijsepark) uit dit cluster binnen budget afgerond en krijgen een energielabel A.

De werkzaamheden voor de energiebesparende maatregelen uit het tweede cluster van de complexen 5 (Smidtstraat) en 6 (Dubelaarstraat) zijn nagenoeg gereed en zullen begin 2020 zijn afgerond. In januari 2020 worden de werkzaamheden aan complex 3 (Pr. Beatrixhof) gestart. De verwachting is dat ook deze woningen ook een energielabel A behalen.

### **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**

Huurdersbelang is een vereniging die een steunpunt wil zijn voor de huurders van Woningstichting Naarden en samen met de huurders en de Woningstichting 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 een belangrijke gesprekspartner op beleidsniveau.

In 2019 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 de Woningstichting zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Gekwalificeerd advies over de huurverhoging
- Begroting 2019 Huurdersbelang
- Jaarverslag Huurdersbelang 2018
- Jaarrekening 2018 Woningstichting
- Activiteitenplan 2020 Woningstichting
- Begroting 2020 Woningstichting
- Prestatieafspraken gemeente Gooise Meren
- Overleg met de bewonerscommissies
- Investeringsplannen duurzaamheid
- Toekomst H. van Eijkenstraat
- Voordracht huurderscommissaris
- Activiteitenplan Huurdersbelang 2020
- Informatieavond
- Huurderstevredenheidsonderzoek
- Leefbaarheidsproblematiek

#### **3.2 Bewonerscommissies**

Woningstichting Naarden heeft formeel 2 maal per jaar een overleg met de bewonerscommissies afzonderlijk. Hierbij zijn één of twee bestuursleden van Huurdersbelang aanwezig om de verbinding te maken. Onderwerpen die aan de orde komen zijn o.a. afrekening servicekosten, het toewijzingsbeleid, leefbaarheid, bewonersactiviteiten, tuinonderhoud en de publieke ruimten.

De bewonerscommissies zijn:

- Bewonerscommissie de Schans/Bonnet
- Bewonerscommissie Het Ravelijn
- Bewonerscommissie De Flank
- Bewonerscommissie H. van Eijkenstraat

In onze complexen met ouderen zijn veel vrijwilligers actief, hetzij in de commissies, hetzij op eigen initiatief dragen zij bij aan een prettige woonomgeving. Woningstichting Naarden is erg blij met deze vrijwilligers maar merkt ook dat het steeds lastiger 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 vaak kwetsbaarder en hebben meer behoefte aan georganiseerde activiteiten. De bewoners betalen maandelijks een bijdrage in de servicekosten voor de activiteiten georganiseerd door de bewonerscommissie.

De bewonerscommissie van de H. van Eijkenstraat is ontstaan in verband met onze sloop- nieuwbouwplannen. Er zijn voor- en tegenstanders van de sloop in vertegenwoordigd.

### **3.3 Maatschappelijke organisaties**

Woningstichting Naarden onderhoudt diverse contacten met externe partijen met betrekking tot beleidsvorming omtrent sociale volkshuisvesting, woonruimteverdeling, zorgpartijen, leefbaarheid, overlast en financiële ontwricting. Deze partners zijn:

- Regionaal Platform voor woonruimteverdeling en Sociaal Domein
- Regionaal overleg portefeuillehouders gemeenten en corporatiedirecteuren
- Directeurenoverleg regio over diverse actuele onderwerpen
- WoningNet over het (digitaal) aanbieden van de woningen
- Zorgoverleg met Amaris en Vivium omtrent hun dienstverlening in onze complexen
- Casusoverleg met gemeente, politie, Vangnet en Advies en collega-corporaties inzake woonoverlast
- Regionaal overleg in verband met het Huren Maatschappelijke Doelgroen (HMD)
- Het loket Wijzer, WMO-steunpunt van de gemeente
- Versa schuldhulpverlening en maatschappelijke dienstverlening

### **3.4 Gemeente en regio**

In de gemeente Gooise Meren zijn 6 woningcorporaties actief die gezamenlijk regulier overleg hebben op wethouders-niveau. Net voor de zomer van 2017 is gestart met het ontwikkelen van prestatieafspraken tussen gemeente, huurders en corporaties. In eerste instantie was het de bedoeling dat de afspraken in december 2017 getekend zouden worden. Uiteindelijk heeft het traject veel te lang geduurd. Net voor de zomer van 2020 is besloten om de prestatieafspraken knippen. Over de volkshuisvestelijke thema's waren we het snel eens. De voorzitter van Huurdersbelang Woningstichting Naarden heeft als vertegenwoordiger van alle huurdersorganisaties hier een belangrijke rol in gespeeld. De afspraken over de sociale woningvoorraad worden separaat met alle corporaties en huurdersorganisaties afgehandeld. Zoals dit er nu uitziet zal Woningstichting Naarden in het eerste kwartaal van 2020 deze afspraken ook kunnen ondertekenen.

Net voor de zomer van 2019 hebben de corporaties uit de gemeente Gooise Meren het initiatief genomen om nader kennis te maken met wethouders en raadsleden van de gemeente. In een gezamenlijke bijeenkomst zijn de belanghouders door woordvoerders van de corporaties bijgepraat over de diverse actuele volkshuisvestelijke thema's en hebben we met zijn allen een bezoek gebracht aan een aantal spraakmakende complexen van de corporaties.

In de regio is er een initiatief ontstaan in het kader van CO2 neutraal. Diverse betrokken partijen uit de regio (regiogemeenten, netbeheerders, waterschap, woningcorporaties, energiecorporaties, huurdersverenigingen en Regio Gooi en Vechtstreek) hebben een convenant getekend "Samen op Pad". De ambitie van Gooi en Vechtstreek is een energie-neutrale regio. Het is een zeer complexe opgave. Het betekent dat de gehele gebouwde omgeving inclusief ondergrond moet worden getransformeerd. Het gaat om duizenden woningen per jaar.

### **3.5 Lidmaatschappen**

Woningstichting Naarden is lid van de volgende organisaties:

- Aedes – de landelijk actieve brancheorganisatie voor woningcorporaties
- De Nederlandse Woonbond – de landelijke belangenvereniging voor huurders en woningzoekenden
- VTW – De Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties is een beroepsvereniging, belangenbehartiger en bewaker van de kwaliteit van het interne toezicht bij woningcorporaties
- NVBW – De Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties behartigd de belangen van de bestuurders van corporaties als werknemer in de brede zin
- MKW – brancheorganisatie voor kleine woningcorporaties binnen Aedes

## 4. Onze organisatie

### **Medewerkers**

Het aantal medewerkers bestond op 31 december 2019 uit 12 (2018: 12), waarvan er 9 parttime werken. Het aantal fte's per die datum was 10,07 (2018: 9,66).

In 2019 is er een enkele mutatie geweest op het gebied van het personeel. Het hoofd Financiën/Controller is per 15 mei uit dienst getreden en heeft een functie buiten de corporatie aanvaard. In eerste instantie is de ontstane vacature vervuld door een extern medewerker van de firma Hofmeier. Na het vertrek van het Hoofd Financiën is er besloten om deze functie uit te breiden naar 36 uur en het takenpakket te verbreden. Naast Financiën stuurt het Hoofd Bedrijfsvoering ook de afdeling Verhuur aan. Per 1 september jl. is de vacature vervuld.

Per 1 april jl. is het dienstverband van de senior medewerker Verhuur- en bewonerszaken van 34 uur aangepast naar 36 uur.

Vanaf eind februari 2019 is er een (extern) medewerker aangetrokken als medewerker Overlast & Woonfraude.

Naast de personeelwisselingen van afgelopen jaren hadden we in 2019 ook te maken met het feit dat de managementassistente 12 ½ jaar werkzaam was bij Woningstichting Naarden. Tijdens een gezellig moment hebben wij bij dit feit stilgestaan.

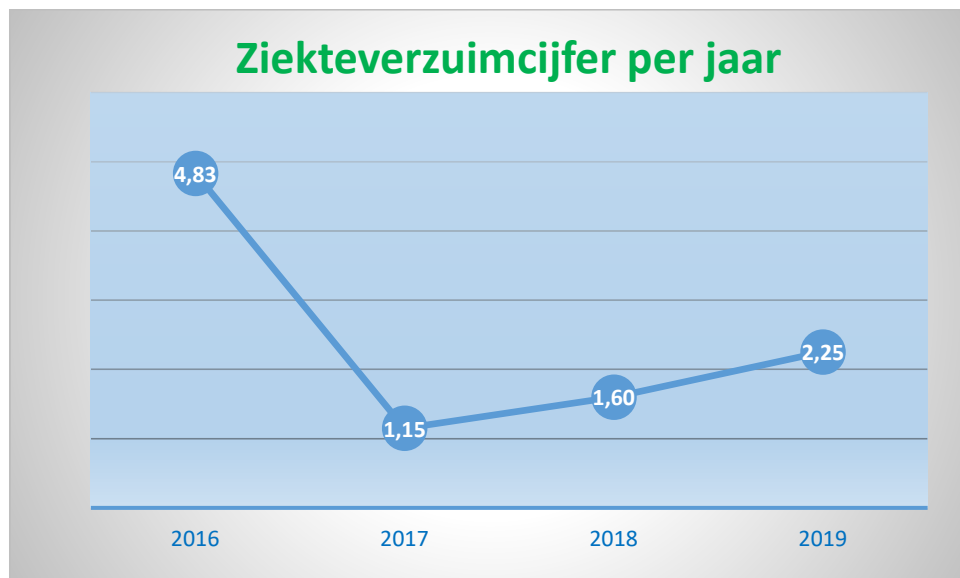
### **CAO**

In de loop van 2019 is de CAO voor de periode 2019-2020 vastgesteld.

### **Ziekteverzuim/Arbo-zaken**

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

Het ziekteverzuimpercentage voor 2019 kwam uit op 2,25% (2018: 1,60%). Dit ziekteverzuim was niet arbeid gerelateerd.



### ***Ontwikkeling en opleidingen***

In 2019 zijn er door alle medewerkers cursussen/trainingen gevolgd, te weten:

- Samenwerken in de wijk
- Ontwikkeling en verwachting asbest
- FMP
- Trainingen i.v.m. vernieuwde WoningNet
- Herhaling BHV
- MPM
- Huurrecht verdieping
- PWC-jaarrekening 2019
- Management Follow Up training
- Netwerkbijeenkomsten, kennissessies, regionale (gebruikers) overleggen

In 2019 zijn er drie bijeenkomsten geweest voor alle medewerkers, te weten:

- Bijeenkomst Magis in het kader van klanttevredenheid tezamen met Huurdersbelang WSN
- Training omgaan met agressie/grensoverschrijdend gedrag
- WSN personeelsdag: Een bezoek aan museum Het Schip in Amsterdam. We hebben hier een rondleiding gehad in het volkswoningbouwcomplex dat is ontworpen door architect Michel de Klerk. Tevens hebben we in het museum de expositie bezocht die de opkomst van de woningbouwverenigingen en de Amsterdamse School toont.

### ***Integriteit/Klokkenluidersregeling***

De bestaande regelingen zijn behandeld in 2019. In 2019 zijn er geen meldingen geweest.

### ***Agressieprotocol***

Jaarlijkse wordt het bestaande protocol getoetst en indien nodig aangepast. In 2019 zijn er geen aanpassingen doorgevoerd.

Op 20 juni hebben we een zeer nuttige training “omgaan met agressie/grensoverschrijdend gedrag” gehouden. Kort na de training hebben we te maken gehad met een paar agressieve huurders die het niet eens waren met de gang van zaken. Van één incident hebben wij aangifte gedaan bij de politie. Dit voorval was kort na de training en het blijkt maar weer dat het belangrijk is dat we als organisatie hier aandacht aan besteden door middel van training en overleg.

### ***Werkoverleg bedrijfsbreed***

Eenmaal per maand wordt er een werkoverleg gehouden voor alle medewerkers. Tijdens dit maandelijkse overleg worden de diverse onderwerpen zoals de AVG, Integriteit en Agressie behandeld.

## 5. Ons toezicht; Jaarverslag Raad van Commissarissen

In 2019 concentreerde de aandacht van de Raad van Commissarissen zich op een aantal belangrijke ontwikkelingen: de opstelling van het nieuwe beleidsplan 2019-2022, de investeringen in duurzaamheidsmaatregelen om in 2020 te komen tot een gemiddeld energielabel B voor al onze woningen, leefbaarheid, de realisatie van prestatieafspraken met de gemeente Gooise Meren en de doorontwikkeling van de interne organisatie.

### 5.1 Visie en kaders

De Raad van Commissarissen (“RvC”) houdt toezicht op het functioneren van de enige Bestuurder, de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken binnen de Woningstichting Naarden. Daarnaast adviseert de RvC de 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 doelen en prestaties van de corporatie. Daarnaast vormen het voldoen aan wet- en regelgeving, adequate risicobeheersing en cultuur en gedrag binnen de organisatie belangrijke thema’s voor de Raad.

### 5.2 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 2019-2022 van WSN is in nauwe samenspraak met gemeente, huurders en overige belanghouders opgesteld. Hierbij werd in januari een “belanghoudermiddag” georganiseerd waarbij leden van de RvC, leden van Huurdersbelang Woningstichting Naarden (“HBWSN”), medewerkers en andere stakeholders in koppels van 2 personen de dialoog opzochten met huurders door bij hen op bezoek te gaan. Tevens was er in het kader van ontwikkeling van het beleidsplan in februari een “heidag” met RvC en management.

Het nieuwe beleidsplan is door de Bestuurder vastgesteld in mei 2019 en door de RvC goedgekeurd. Dat beleidsplan is bepalend voor de jaarlijkse activiteiten van WSN. De Raad van Commissarissen concludeert dat de strategie als vastgelegd in het nieuwe beleidsplan inmiddels al volop in uitvoering is.

Bij de uitvoering van de strategie en diverse activiteiten worden volgens de Governance code de stakeholders betrokken. Zo is advies gevraagd aan de huurdersorganisatie over het nieuwe beleidsplan, de jaarlijkse huurverhoging en het regionaliseren van de Klachtencommissie. Ook is overleg gevoerd



met de huurderorganisatie over andere relevante onderwerpen, zoals betaalbaarheid en leefbaarheid.

In 2019 zijn belangrijke stappen gezet inzake de verduurzaming van het woningbezit, hetgeen voor WSN een belangrijke doelstelling is. Het eerste cluster woningen van drie complexen is opgeleverd en het tweede cluster van drie complexen is in uitvoering genomen.

#### ***Toezicht op financiële en operationele prestaties en op beheersing van risico's***

De RvC volgt via onder meer uitgebreide viermaandrapportages, nauwgezet de financiële en operationele prestaties. Een robuuste financiële positie ziet de RvC als een voorwaarde voor continuïteit van WSN en als voorwaarde voor verwezenlijking van haar ambities en doelstellingen.

Ook heeft de Raad kennis genomen van het systeem van interne risico beheersing en het onderliggende model en de risico inschattingen en beheersmaatregelen alsmede het aanbestedingsbeleid met de 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 2020, de meerjarenbegroting 2020-2029 en het investeringsprogramma 2020 goedgekeurd.

#### ***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 de afgelopen drie jaar zijn de verbeterpunten opgepakt zoals de verdere concretisering en uitvoering van onze investeringsplannen. In 2020 zal er wederom een externe visitatie plaatsvinden.

In 2019 was de Klachtencommissie op volle sterkte. De Bestuurder heeft aangegeven dat er in 2019 geen klachten in behandeling zijn genomen door de Klachtencommissie. Het reglement van de Klachtencommissie staat op de website.

De tevredenheid onder huurders is verder verbeterd en laat mooie scores zien. WSN beschikt inmiddels over het Aedes Benchmark label A.

De RvC heeft geconstateerd dat WSN 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.

#### ***Toezicht op 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 2018 heeft een update van de gedragscode plaatsgevonden.

De RvC is niet van belangenverstremgeling tussen Bestuurder of corporatie dan wel anderszins gebleken.

De leden van de RvC hebben geen activiteiten ontplooid die in concurrentie zijn met de woningcorporatie noch hebben zij activiteiten voor de corporatie buiten hun functie als toezichthouder verricht.

### ***Opdrachtgeverschap externe accountant***

Sinds het verslagjaar 2017 is Share Impact de accountant.

De RvC heeft in aanwezigheid van de bestuurder met de accountant de Managementletter en Jaarrekening besproken. Eén keer is met de accountant gesproken buiten de aanwezigheid van de Bestuurder.

### **5.3 Werkgeversrol en verantwoording beloning**

#### ***Invulling werkgeversrol***

Het is de verantwoordelijkheid van de RvC om de werkgeversrol van de Bestuurder in te vullen. Hier toe hebben de voorzitter en de vicevoorzitter met de Bestuurder de jaarlijkse evaluatie en de beoordeling van het functioneren van Bestuurder besproken mede aan de hand van de vooraf overeengekomen doelstellingen alsmede een zelfevaluatie van de Bestuurder. In het kader van de beoordeling hebben de voorzitter en vicevoorzitter zonder de Bestuurder met de leden van het Management team gesproken. Ook is vooraf de huurdersorganisatie om een inbreng gevraagd. De RvC is tevreden over het functioneren van de bestuurder over 2019 en spreekt waardering uit over haar inzet, wijze van samenwerken en behaalde resultaten.

#### ***Bezoldiging 2019 bestuurder***

WSN houdt zich aan de wet- en regelgeving op het gebied van bezoldiging van de bestuurders in de branche. Bepalend voor de hoogte van de bezoldiging zijn onder meer 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 € 102.000,- 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 beloning van de Bestuurder bleef in 2019 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 Bestuurder behaalde in 2019 4,5 PE punten en voldeed daarmee aan de eis van gemiddeld 36 PE punten over een periode van drie jaar.

#### ***Advies en Klankbordrol***

Tijdens verschillende strategische en verdiepingssessies fungeerde de RvC als klankbord voor de Bestuurder. Ook daarbuiten waren de leden van de RvC voor de Bestuurder voor advies beschikbaar.

#### ***RvC Besluiten***

Door de RvC zijn de volgende besluiten genomen:

- Vaststelling doelstellingen 2019 voor de bestuurder
- Vaststelling risicomanagement en controlplan 2019
- Vaststelling bezoldiging bestuurder
- Vaststelling bezoldiging RvC
- Goedkeuring aanpassing investeringsstatuut
- Vaststellen jaarrekening 2018
- Goedkeuring jaarverslag 2018
- Goedkeuring beleidsplan 2019-2022

- Herbenoeming voorzitter RvC
- Goedkeuring extra budget voor ontwikkeling recreatieruimte De Flank en wijze van aanbesteding
- Goedkeuring begroting 2020 en meerjarenbegroting
- RvC zal zienswijze aanvragen bij de AW voor herbenoeming van de Bestuurder per 1 april 2020
- Goedkeuring van budget voor onderzoeken verduurzamingsscenario's en verbetering flat Beatrixhof (24 appartementen)
- Goedkeuring voor Treasuryjaarplan 2020

#### 5.4 Over de Raad van Commissarissen

##### **Samenstelling**

De Raad van Commissarissen telde per 31 december 2019 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-schets	L.T. van Bloois	D. Broekman	D.W. Emmens	R. Meijrink
<b>Functie RvC</b>	Voorzitter	Vicevoorzitter Voordracht huurdersorganisatie	Lid	Lid Voordracht huurdersorganisatie
<b>Lid RvC sinds</b>	27/10/2015	1/5/2016	24/8/2016	1/1/2019
<b>Hoofdfunctie</b>	Toezichthouder publieke/private organisaties	Advocaat	CFO Brouwerij Egmond	Manager Wonen & Vastgoed
<b>Nevenfuncties</b>	Lid van de RvT van het Flevolandschap Lid van de RvC van Stichting Lefier Lid van de RvT van Zorggroep Apeldoorn e.o. Lid van de RvT van Stichting Maeykehiem	Lid RvC Woningstichting Nijkerk	Lid RvC Rabobank Alkmaar e.o.	Lid RvT Stichting Dock
<b>Statutair aftredend</b>	27/10/2023	1/5/2020 herbenoembaar	24/8/2020 herbenoembaar	1/1/2023 herbenoembaar
<b>Geslacht</b>	M	V	M	M
<b>PE-punten</b>	7	7	47	29

##### **Meldingsplicht**

Volgens artikel 29 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de Raad van Commissarissen een brede meldingsplicht. In 2019 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 naar 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 RvC 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 27 november 2019 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 rolvervulling van de RvC met de Bestuurder, informatievoorziening, vergaderingen RvC, etc. is het functioneren van de RvC geëvalueerd. Voorafgaand aan de zelfevaluatie zijn alle leden van de RvC door de externe begeleider geïnterviewd. Tevens is door de begeleider input opgehaald bij de Bestuurder. De uitkomsten van deze gesprekken zijn aan de orde geweest in de zelfevaluatie bijeenkomst. De belangrijkste aandachtspunten zijn: het verder ontwikkelen van SMART doelstellingen op basis van het geformuleerde (strategisch)beleid en het updaten van de toezichtvisie en het toezichtkader. Op deze punten zijn inmiddels stappen gezet.

### ***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 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 2019 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 en de beroepsregel 2017. De bezoldiging is lager dan de wet en de beroepsregel toestaat; de RvC vindt matiging gepast, gezien de publieke taak van een woningcorporatie. De verantwoording van de bezoldiging treft u aan bij de toelichting op de winst- en verliesrekening.

### ***Vergaderingen***

De Raad kwam acht maal bijeen in een reguliere vergadering, tweemaal in een thema bijeenkomst en eenmaal tijdens de zelfevaluatie.

Bij de reguliere vergaderingen is de Bestuurder aanwezig.

De voorzitter en de 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 Bestuurder over voortgang, nieuwe ontwikkelingen en incidenten.

### **Overleg met de huurdersorganisaties**

Op 2 mei 2019 organiseerde HBWSN (HuurdersBelang Woningstichting Naarden) de Algemene Ledenvergadering en op 7 november 2019 een thema bijeenkomst. Bij deze bijeenkomsten was ook een afvaardiging van de RvC aanwezig. De RvC heeft zowel formeel (2x overleg gevoerd) als informeel contact met de HBWSN.

### **Vooruitblik**

In 2020 zal de ambitie om de woningvoorraad op gemiddeld label B te hebben worden waargemaakt met de oplevering van het laatste complex van het tweede cluster.

In 2020 zal verder invulling gegeven worden aan de in het nieuwe beleidsplan 2019-2022 geformuleerde doelstellingen rond de thema's leefbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Het is de bedoeling in 2020 de productieafspraken met de gemeente Gooise Meren te ondertekenen waarmee de prestatieafspraken compleet zijn.

In 2020 zal wederom een externe visitatie plaatsvinden.

### **Tot slot**

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2019 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Share Impact heeft deze jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van de directeur-bestuurder. De RvC verleent de 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.

De RvC spreekt zijn dank uit naar de bestuurder, alle medewerkers en de leden van HBWSN voor hun grote en loyale inzet in 2019 bij de realisatie van de doelstellingen van WSN.

## **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). Voor 2019 is er geen sprake van majeure wijzigingen.

#### **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.

#### **DAEB en niet-DAEB**

In 2017 heeft Woningstichting Naarden gekozen voor het regime van administratieve scheiding. Hierop is in dat jaar ook goedkeuring verleend door de Autoriteit woningcorporaties. Bij de administratieve scheiding zijn de volgende zaken van belang:

- Er is sprake van een interne lening van de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak (bij aanvang € 5,8 miljoen).
- 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%.
- Na de scheiding zijn er in de DAEB-tak 748 verhuureenheden en in de niet-DAEB-tak 74 verhuureenheden (totaal 822 vhe).

In 2019 zijn er geen woningen overgegaan van niet-DAEB naar DAEB, en ook niet van DAEB naar niet-DAEB

#### **Marktwaarde en Beleidswaarde**

De waardering van ons vastgoed in exploitatie vindt plaats op marktwaarde in verhuurde staat. Daarnaast is in 2018 een nieuw waardebegrip geïntroduceerd: de beleidswaarde. De beleidswaarde is gekomen ter vervanging van de bedrijfswaarde, die dan ook niet meer uitgevraagd wordt door het WSW en de Aw. Kort gezegd geeft de marktwaarde in verhuurde staat een waarde weer die nooit door de corporatie zal worden gerealiseerd. De beleidswaarde zou die waarde beter weergeven, doordat er niet uitgegaan wordt van het uitpanden van ons bezit, ons eigen huurbeleid wordt gehanteerd in plaats van markthuren en ook de corporatie eigen onderhouds- en beheerlasten worden ingerekend in plaats van de beleggersnormen uit de marktwaarde berekening.

## Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Onderstaand wordt eerst ingegaan op het verloop van de marktwaarde van 2018 naar 2019.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Marktwaarde 2018</b>	<b>105.891</b>	<b>14.689</b>	<b>120.580</b>
<b>Mutatie objectgegevens</b>			
Contracthuur en leegstand	643	142	785
Maximaal redelijke huur	444	0	444
WOZ-waarde	3.545	537	4.082
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-4	-12	-15
Mutatiekans	-321	20	-301
Complexdefinitie en verkooprestricties	259	0	259
<b>Subtotaal mutatie objectgegevens</b>	<b>4.567</b>	<b>687</b>	<b>5.254</b>
<b>Methodische wijzigingen handboek en software</b>			
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	3.861	411	4.272
Minimale mutatiekans in eindwaarde	557	27	584
<b>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</b>	<b>4.418</b>	<b>438</b>	<b>4.856</b>
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>			
Markthuur na validatie	-159	-50	-209
Disconteringsvoet na validatie	-5.684	-861	-6.545
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>	<b>-5.843</b>	<b>-911</b>	<b>-6.754</b>
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>			
Macro-economische parameters	-112	-154	-266
Markthuur	1.955	288	2.242
Leegwaardestijging	-1.826	-140	-1.966
Splitsings- en verkoopkosten	70	9	79
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-18	-2	-20
Beheerkosten	-94	-9	-104
Belastingen en verzekeringen	512	73	585
Verhuurderheffing	-53	-18	-70
Disconteringsvoet	5.200	772	5.972
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>	<b>5.633</b>	<b>820</b>	<b>6.453</b>
<b>Marktwaarde 2019</b>	<b>114.667</b>	<b>15.722</b>	<b>130.389</b>
<i>Percentage marktwaarde 2019 t.o.v. 2018</i>	<i>108,29%</i>	<i>107,04%</i>	<i>108,14%</i>

Per 31 december 2019 is de totale marktwaarde in verhuurde staat € 130.389.230. De belangrijkste oorzaken van de stijging van de marktwaarde tussen 2018 en 2019 zijn:

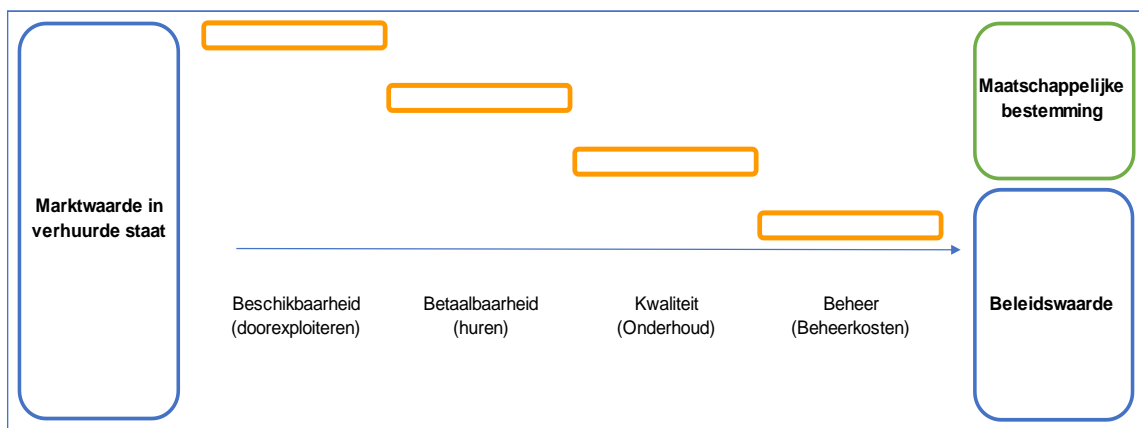
- Stijging van de contracthuur: de gemiddelde contracthuur van de woningen is gestegen van € 608,31 in 2018 naar € 620,87 in 2019 (+ 2,06%);
- Stijging van de WOZ-waarde. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 164.991 in 2018 naar € 177.299 in 2019 (+ 7,46%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten;

- Stijging onderhoud naar scenario: In het doorexploiteerscenario geldt dat er géén verouderingskosten meer in de eindwaarde worden ingerekend. Ook is het mutatieonderhoud dat standaard werd ingerekend conform het handboek komen te vervallen. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen in het doorexploiteerscenario is gestegen van € 888,81 in 2018 naar € 1.342,54 in 2019 (+51,05%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen in het uitpondscenario is gedaald van € 888,81 in 2018 naar € 529,88 in 2019 (-40,38%). Dit heeft een positief effect in de marktwaarde omdat WSN voornamelijk het uitpondscenario toepast;
- De gemiddelde markthuur van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gestegen van € 853,90 naar € 928,59 (+8,7%);
- De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gestegen van 6,43% naar 6,47% (+0,04 procentpunt).

### Beleidswaarde

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

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van een viertal aspecten. Op deze vier aspecten worden aanpassingen doorgevoerd in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming'. De figuur hieronder geeft visueel de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde.



### *Beleidswaarde van toepassing op woonegelegenheden*

Voor toepassing op basis van het type vastgoed wordt aangesloten bij de definities die zijn opgenomen in het handboek marktwaardering. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woonegelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woonegelegenheden (studenteneenheden).

Voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed is de marktwaarde dus de waarde die bedrijfswaarde vervangt in de LTV en solvabiliteit. Niet-woonegelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), en parkeergelegenheden.

De beleidswaarde (+marktwaarde voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed) wordt bepaald voor het totaal van de corporatie (dus DAEB en niet-DAEB).



Onderstaand in hoofdlijnen de stappen die gemaakt worden om te komen van marktwaarde naar beleidswaarde.

#### **Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat**

Het startpunt voor het bepalen van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat conform balans in de jaarrekening. Bij WSN gaat het om de basisversie.

#### **Stap 1: beschikbaarheid (doorexploiteren)**

Voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde in stap 0 is de afslag voor beschikbaarheid.

#### **Stap 2a: betaalbaarheid (huur)**

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploiteerscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur). De streefhuur wordt net als de markthuur op vhe-niveau vastgelegd in de objectgegevens. De streefhuur is de huur die bij mutatie van huurder wordt vastgesteld conform beleid van de corporatie en rekening houdend met wet- en regelgeving.

#### **Stap 2b: betaalbaarheid (verhuurderheffing)**

Als gevolg van het vervangen van de markthuur door de streefhuur moet er ook voor meer woningen verhuurderheffing worden afgedragen.

Het verschil van de uitkomst van deze stappen 2a en 2b met de uitkomst uit stap 1 is de afslag voor betaalbaarheid.

#### **Stap 3: kwaliteit (onderhoud)**

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding.

#### *Definitie onderhoud*

De definitie van de onderhoudsnorm vanuit het eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.

#### *Onderhoud in eindwaarde*

Conform het handboek modelmatig waarderen marktwaarde wordt in de eindwaardeberekening toekomstig onderhoud volgens de eeuwigdurende methode bepaald. De in vorige handboeken opgenomen verouderingsopslag komt daarbij, net als bij de bepaling van de marktwaarde, te vervallen. Voor de beleidswaarde wordt in de eindwaarde de beleidsonderhoudsnorm verondersteld. Het minimum van markt- of beleidsonderhoud is niet meer van toepassing. Aanpassing van beleidsonderhoud betekent ook automatisch beleidsonderhoud in de eindwaarde. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 2 is de afslag voor kwaliteit.

#### **Stap 4: beheer**

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten mogelijk voor extra uitgaven ten behoeve van exploitatie en (vastgoed gerelateerde) leefbaarheid. Beheer kan afwijken van de bij de marktwaarde gehanteerde marktnormen. Deze stap vervangt de volgende componenten uit de DCF-berekening met een beheernorm die aansluit bij de langjarige kosten voor beheer:

- Beheerkosten

- Belastingen
- Verzekeringen
- Overige zakelijke lasten

De definitie van de beheernorm vanuit het eigen beleid is gelijk met de definitie gehanteerd als het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst en verliesrekening aan het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille' minus de verhuurderheffing. De verhuurderheffing is al in het doorexploiteerscenario ingerekend en zou anders dubbel worden ingerekend.

Het verschil van de uitkomst van deze stap met de uitkomst uit stap 3 is de afslag voor beheer.

De uitkomst van deze laatste stap is de beleidswaarde.

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

- De gemiddelde streefhuur voor het vastgoed in exploitatie is in totaal € 655 (DAEB € 631 en niet-DAEB € 899);
- De gemiddelde kosten voor onderhoud zijn gemiddeld € 2.794 (DAEB € 2.805 en niet-DAEB 2.685) en
- De gemiddelde disconteringsvoet is 6,24% (DAEB 6,24% en niet-DAEB 6,27%).

#### Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als uitgangspunt neemt.

De beleidswaarde was ultimo 2018 € 62,5 mln. (51,9% van de marktwaarde). Ultimo 2019 is de beleidswaarde € 45,1 mln. (34,6% van de marktwaarde).

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt WSN bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met Huurdersbelang over de huursomstijging.
- Bij de bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die ultimo 2019 in de beleidswaardering niet is aangepast ten opzichte van de in het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoed en regio waarin WSN actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

Hiermee kan globaal geconcludeerd worden dat de beleidswaarde een realistischer beeld geeft van de waarde van onze portefeuille dan de op de balans opgenomen marktwaarde. Door uit te gaan van doorexploiteren in plaats van verkoop, van onze eigen streefhuur in plaats van een markthuur en het toepassen van ons eigen onderhoudsbeleid en beheerlasten komt de beleidswaarde uit op bijna 35% van de marktwaarde.

Logisch is ook het verschil in percentage tussen de DAEB en de niet-DAEB. Bij de niet-DAEB is het verschil tussen uitponden of doorexploiteren kleiner, omdat daar al sprake is van een hogere huur. Ook de streefhuren in de niet-DAEB zijn hoger dan in de DAEB, waardoor het huureffect minder is. Als gevolg van streefhuren boven de liberalisatiegrens is ook het effect van de verhuurderheffing hier minimaal ten opzichte van de DAEB.

Bepaling Beleidswaarde 2019	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
<b>Marktwaarde 2019</b>	<b>130.389.225</b>	<b>114.666.955</b>	<b>15.722.270</b>
<i>afslagen:</i>			
Beschikbaarheid	-2.925.475	-2.872.730	-52.745
Betaalbaarheid (huur)	-33.779.720	-30.925.607	-2.854.113
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-9.317.937	-9.096.047	-221.890
Kwaliteit	-35.157.795	-32.495.141	-2.662.654
Beheer	-4.119.216	-3.953.203	-166.013
<b>Beleidswaarde 2019</b>	<b>45.089.082</b>	<b>35.324.227</b>	<b>9.764.855</b>
<b>Beleidswaarde als % marktwaarde</b>	<b>34,6%</b>	<b>30,8%</b>	<b>62,1%</b>

#### Toelichting op de belangrijkste mutaties van de beleidswaarde 2019

- Sinds handboek 2019 worden er geen overdrachtskosten meer ingerekend in beleidswaarde. Dit leidt tot een lichte stijging van de beleidswaarde;
- Conform handboek 2019 worden er in de eindwaarde geen verouderingskosten meer ingerekend en wordt er in de eindwaarde gerekend met de beleidsnorm onderhoud (die hoger ligt dan de norm vanuit de marktwaarde). Dit leidt tot een substantiële daling van de beleidswaarde;
- De gemiddelde WOZ-waarde van de woonobjecten is gestegen van € 164.991 in 2018 naar € 177.299 in 2019 (+7,46%). Hoe hoger de WOZ-waarde, des te hoger de ingerekende verhuurderheffing. Deze mutatie in de WOZ-waarde werkt binnen de beleidswaarde door via de verhuurderheffing; Dit leidt tot een lichte daling van de beleidswaarde;
- In tegenstelling tot vorig jaar wordt er in de beleidswaarde 2019 niet meer gerekend met de reguliere huurstijging boven inflatie uit de marktwaarde. In plaats daarvan wordt het eigen beleid gevolgd. Voor Wst. Naarden geldt dat er geen reguliere huurstijging boven inflatie wordt toegepast. Dit leidt tot een substantiële daling van de beleidswaarde;
- De gemiddelde onderhoudsnorm is gestegen van € 2.623 in 2018 naar € 2.890 in 2019. (+10,18%). Dit leidt tot een substantiële daling van de beleidswaarde;
- De gemiddelde beheernorm is gedaald van € 938 in 2018 naar € 886 in 2019. (-5,54%). Dit leidt tot een lichte stijging van de beleidswaarde.

#### Belastinglatenties

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 deze WOZ-waarde minder bedraagt dan de boekwaarde, dan is een afwaardering (voorwaartse verliesverrekening) mogelijk.

In 2017 en voorgaande jaren heeft Woningstichting Naarden voor dit verschil een belastinglatentie tegen nominale waarde opgenomen. In 2018 is deze keuze heroverwogen en is besloten deze latentie op te nemen tegen contante waarde.

Woningstichting Naarden heeft daarnaast een actieve latentie voor verliesverrekening en het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de rente op leningen O/G.

De verwachting is dat WSN met ingang van belastingjaar 2018 netto betaler voor de Vennootschapsbelasting wordt. Dat komt omdat de WOZ-waarden sneller zijn gestegen dan ingerekend.

### **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 in haar portefeuille 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. Hiertoe heeft WSN onder meer een Reglement Financieel Beleid en Beheer opgesteld om inzichtelijk te maken hoe wij onze financiële continuïteit borgen. Jaarlijks wordt ook toegezien door de controller en de accountant op naleving van dit Reglement.

De afgelopen jaren hebben de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de samenwerking geïntensiveerd om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Deze samenwerking kwam in een stroomversnelling met het verzoek van de minister aan beide organisaties om het 'verticaal toezichtsmodel' uit te werken.

Een belangrijk onderdeel van het verticaal toezicht is één gezamenlijk beoordelingskader op de terreinen waarop Aw en WSW beiden werkzaam zijn. Daartoe behoort afstemming tussen beide organisaties over de wijze waarop effectieve maatregelen en interventies geïmplementeerd worden.

Dit gezamenlijk beoordelingskader heeft geleid tot drie gedeelde beoordelingsonderwerpen:

- *Financiële continuïteit*: is de financiële continuïteit / levensvatbaarheid van de corporatie gewaarborgd?
- *Bedrijfsmodel*: wat zijn de beleidsvoornemens en -realisatie van de corporatie en wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit. In hoeverre wordt het maatschappelijk bestemd vermogen hiermee voldoende beschermd.
- *Governance & Organisatie*: is de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van de corporatie effectief?

Jaarlijks wordt WSN door Aw en WSW getoetst op bovenstaande zaken. Over 2018 heeft dit niet geleid tot opmerkingen of aanwijzingen door Aw en WSW.

### Ratio's

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

- De ICR is een ratio 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. Voor deze ratio's wordt het vastgoed gewaardeerd op beleidswaarde;
- De dekkingsratio betreft het schuldrestant van door het WSW geborgde leningen ten opzichte van de bij het WSW ingezet onderpand (op basis van de marktwaarde).

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

Ratio	Norm WSW	WSN 2019	WSN 2018	Opmerking
ICR	> 1,40	2,01	2,05	Voldoet aan WSW norm
LTV	< 75%	59%	40%	Voldoet aan WSW norm
Solvabiliteit	> 20%	48%	62%	Voldoet aan WSW norm
Dekkingsratio	< 50%	20%	21%	Voldoet aan WSW norm

ICR (Interest 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.

LTV (Loan to value):

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

Solvabiliteit:

Met de solvabiliteit wordt de vermogenspositie van de corporatie beoordeeld. De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen op basis van beleidswaarde te delen door het balanstotaal op basis van beleidswaarde.

Dekkingsratio:

De dekkingsratio geeft het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen weer ten opzichte van de bij het WSW ingezette onderpand gewaardeerd tegen marktwaarde.

### 6.3 Risicomanagement

Op 18 april is in het werkoverleg aandacht besteed aan de risico-inventarisatie uit 2017. Naar aanleiding hiervan heeft de interim financieel manager in april en mei met vertegenwoordigers van de afdeling Verhuur en Vastgoed een gesprek gevoerd over de volledigheid en juistheid van de opgenomen risico's en beheersingsmaatregelen. Aan de hand van deze gesprekken is de inventarisatie geactualiseerd. Bovendien is van alle risico's de kans en impact bepaald. Op basis hiervan zijn de 5 meest actuele en belangrijkste risico's en bijbehorende maatregelen geselecteerd.

Het controlplan 2019 bevat zes hoofdonderwerpen. Hiervan zijn er in het eerste kwartaal drie uitgevoerd, te weten de toets op de marktwaarde, de toets van het reglement financieel beleid en beheer en de controle van de huurverhoging. In het tweede kwartaal is de controle op het vaststellen van de huurprijzen bij mutatie uitgevoerd. Eind november heeft de accountant kennis genomen van de verantwoordingsdocumenten energetische maatregelen voor de complexen 1 en 7 (beide complexen maken deel uit van cluster 1) en zijn definitief vastgesteld. Het proces van het aantrekken van financiering is beschreven aan de hand van een kruisjeslijst. De controle op het inkoopproces is uitgevoerd in de periode januari en begin februari 2020.

De resterende punten vanuit de implementatie van de AVG zijn geprioriteerd en de punten met prioriteit 1 zijn afgehandeld. In september is een audit uitgevoerd op de juiste toepassing van de beschreven procedures rondom de AVG. Doordacht gebruik van MS Outlook is besproken tijdens het personeelsoverleg van 28 november 2019. De beleidsdocumentatie van informatie- en toegangsbeveiliging is geactualiseerd.

### **Coronacrisis**

Op het moment van het opmaken van de jaarrekening zitten we middenin de coronacrisis. Een ongekende crisis die de komende tijd een flinke maatschappelijke en financiële impact zal hebben op veel burgers en bedrijven. De jaarrekening van Woningstichting Naarden is opgesteld op continuïteitsbasis. Naar onze beste inschatting en alle feiten en omstandigheden in ogenschouw nemend is er voor Woningstichting Naarden geen sprake van een ernstige onzekerheid van de continuïteit van onze organisatie en derhalve ook niet van onontkoombare discontinuïteit van de organisatie. Mogelijk zullen de huurachterstanden oplopen doordat huurders (tijdelijk) niet in staat zijn om de huur te betalen doordat hun inkomen achteruit gaat of in zijn geheel wegvalt. Wij hebben reeds maatregelen genomen om samen met deze huurders naar een oplossing te zoeken. Als gevolg van de betalingsproblemen zal er mogelijk ook een hogere huurderiving ontstaan. Wst. Naarden voorziet geen majeure problemen in de uitvoering van onze projecten. De duurzaamheidsprojecten zijn bijna afgerond en de aannemer is tot op heden nog in staat om door te gaan.

Het is nog niet te voorspellen welke impact deze crisis gaat hebben op de marktwaarde van de woningen. Een daling van de marktwaarde heeft geen directe invloed op de continuïteit van de stichting.

## **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 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Naarden, 18 mei 2020

Mw. L. Verheul  
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 2019. 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 deze jaarstukken treft u het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag 2019 aan zoals deze conform artikel 9 van de statuten is vastgesteld door de bestuurder. In de bijeenkomst van de Raad van 18 mei 2020 heeft de Raad kennis genomen van de bevindingen van de accountant en vervolgens het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag 2019 goedgekeurd.

In deze jaarstukken treft u ook de jaarrekening 2019 aan zoals deze door de bestuurder is opgesteld en gecontroleerd door de accountant. In de bijeenkomst van de Raad van 18 mei 2020 heeft de Raad kennis genomen van de bevindingen van de accountant en vervolgens de jaarrekening 2019 vastgesteld overeenkomstig art. 35 lid 3 van de Woningwet.

Naarden, 18 mei 2020

De heer L.T. van Bloois  
voorzitter



## **B. JAARREKENING 2019**

### **Inhoudsopgave**

1. Balans
2. Winst- en verliesrekening
3. Kasstroomoverzicht
4. Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering
5. Toelichting op de balans
6. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen
7. Toelichting op de winst- en verliesrekening
8. Splitsing Daeb / niet-Daeb
  - a. Balans naar DAEB en niet DAEB gescheiden
  - b. Winst- en verliesrekening naar DAEB en niet DAEB gescheiden
  - c. Kasstroomoverzicht naar DAEB en niet DAEB gescheiden
9. Overige informatie
10. Overige gegevens
11. Ondertekening

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

ACTIVA	REF.	2019	2018	PASSIVA	REF.	2019	2018
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	5.1			<b>Eigen vermogen</b>	5.6		
DAEB Vastgoed in exploitatie		114.666.955	105.891.334	Herwaarderingsreserve		81.042.683	71.380.066
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		15.722.270	14.688.571	Overige reserves		15.373.755	21.853.645
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling		171.469	173.635	Resultaat boekjaar		5.771.197	3.182.728
Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling		1.266	8.039				
<i>Sub-totaal</i>		<b>130.561.960</b>	<b>120.761.579</b>	<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>102.187.635</b>	<b>96.416.439</b>
<b>Materiële vaste activa</b>							
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		408.521	422.350				
Overige goederen en diensten		48.953	38.379				
<i>Sub-totaal</i>		<b>457.474</b>	<b>460.729</b>	<b>Voorzieningen</b>	5.7		
<b>Financiële vaste activa</b>	5.2			Voorziening loopbaanontwikkeling		21.813	15.241
Overige effecten		896	896	Voorziening latente belastingverplichtingen		0	0
Latente belastingvorderingen		54.638	296.790	Voorziening onrendabele investeringen		2.472.203	2.498.068
				duurzaamheid			
<i>Sub-totaal</i>		<b>55.534</b>	<b>297.686</b>	<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>2.494.016</b>	<b>2.513.309</b>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>131.074.968</b>	<b>121.519.994</b>				
<b>Voorraden</b>	5.3			<b>Langlopende schulden</b>	5.8		
Voorraad klein materiaal		10.387	9.610	Schulden/leningen kredietinstellingen		25.301.214	24.021.174
				<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>25.301.214</b>	<b>24.021.174</b>
<b>Vorderingen</b>	5.4						
Huurdebiteuren		36.083	40.339	<b>Kortlopende schulden</b>	5.9		
Overheid		210.700	0	Schulden kredietinstellingen		1.119.960	1.069.910
Belastingen en premies sociale verzekeringen		7.500	14.100	Schulden aan leveranciers		424.357	286.863
Overige vorderingen		13.708	20.060	Belastingen en premies sociale verzekeringen		634.809	140.757
Overlopende activa		21.248	25.325	Schulden ter zake van pensioenen		18.302	7.996
				Overlopende passiva		760.434	740.431
<i>Sub-totaal</i>		<b>289.239</b>	<b>99.824</b>	<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>2.957.862</b>	<b>2.245.957</b>
<b>Liquide middelen</b>	5.5						
		1.566.133	3.567.450	<b>Totaal vlottende activa</b>			
		1.865.759	3.676.884				
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>132.940.727</b>	<b>125.196.878</b>	<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>132.940.727</b>	<b>125.196.879</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>132.940.727</b>	<b>125.196.878</b>				

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

Functioneel model	REF.	Jaarrekening 2019	Jaarrekening 2018
Huuropbrengsten	7.1	5.959.078	5.854.626
Opbrengsten servicecontracten	7.2	422.343	375.163
Lasten servicecontracten	7.3	444.588	381.128
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.4	362.242	319.424
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.5	1.922.313	1.600.365
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.6	1.015.699	1.068.626
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>2.636.579</b>	<b>2.860.246</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	0
<b>Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>7.8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.9	-4.815.794	-3.100.700
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.10	9.809.316	6.238.169
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>4.993.522</b>	<b>3.137.469</b>
Terugbouwvergoeding	7.11	104.000	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>104.000</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>7.12</b>	<b>285.714</b>	<b>254.900</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>7.13</b>	<b>72.079</b>	<b>79.743</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.14	508	878
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.15	1.146.679	1.196.640
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>1.146.171</b>	<b>1.195.762</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>6.230.137</b>	<b>4.467.311</b>
Vennootschapsbelasting	7.16	458.940	1.284.583
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>5.771.197</b>	<b>3.182.728</b>

### 3. KASTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE (X € 1,-)

<b>Operationele activiteiten:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ontvangsten:</b>		
Huuropbrengsten	5.993.652	5.872.595
Vergoedingen	442.621	424.342
Overige bedrijfsontvangsten	132.165	75.717
Ontvangen interest	1.391	308
Saldo ingaande kasstromen	6.569.829	6.372.962
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	691.418	653.985
Onderhoudsuitgaven	1.631.106	1.295.600
Overige bedrijfsuitgaven	1.254.077	1.196.878
Betaalde interest	1.165.227	1.227.413
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	65.648
Verhuurderheffing	649.900	640.019
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.238	2.644
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	5.394.966	5.082.187
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.174.863</b>	<b>1.290.775</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten:</b>		
<b>MVA ingaande kasstromen:</b>		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	0	0
Verkoopontvangsten overig	0	0
Investeringsontvangsten overig	0	0
Saldo ingaande kasstromen	0	0
<b>MVA uitgaande kasstromen:</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en n/z woningen	0	0
Investerings verbeteruitgaven	4.481.503	535.418
Investerings overig	24.767	26.108
Saldo uitgaande kasstromen	4.506.270	561.526
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-4.506.270</b>	<b>-561.526</b>
<b>Financieringsactiviteiten:</b>		
<b>Ingaande kasstromen:</b>		
Nieuwe door het WSW geborgde leningen	2.400.000	0
Mutatie Interne lening Daeb niet-Daeb	0	0
Saldo ingaande kasstromen	2.400.000	0
<b>Uitgaande kasstromen:</b>		
Aflossing door het WSW geborgde leningen	1.069.910	1.007.723
Aflossing interne lening Daeb niet-Daeb	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	1.069.910	1.007.723
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.330.090</b>	<b>-1.007.723</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-2.001.317</b>	<b>-278.474</b>
Liquide middelen per 01-01	3.567.450	3.845.924
Liquide middelen per 31-12	1.566.133	3.567.450
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-2.001.317</b>	<b>-278.474</b>

## **4. ALGEMENE TOELICHTING, REGELGEVING EN GRONDSLAGEN VAN WAARDERING**

### **4.1. Algemeen**

Woningstichting Naarden is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Zij is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Woningstichting Naarden is bij Koninklijk besluit toegelaten op 9 oktober 1914. De woningstichting staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32023314.

De statuten van Woningstichting Naarden zijn het laatst gewijzigd op 26 november 2018.

Woningstichting Naarden is gevestigd aan de Generaal Kraijenhoffstraat 76, 1411 BE, Naarden (gemeente Gooise Meren) en heeft regionale toelating. De regionale toelating heeft betrekking op de woningmarktregio Metropoolregio Amsterdam.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Het verslagjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

### **4.2. Regelgeving**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van BW2 titel 9, het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

### **4.3. Grondslagen van waardering van activa en passiva**

#### **4.3.1. Algemeen**

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van 2018. De waardering van de activa en passiva alsmede de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van actuele waarde, tenzij anders vermeld. Opbrengsten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Positieve resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen zodra deze voorzienbaar zijn.

#### **4.3.2. Verwerking verplichtingen**

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 aangaan- de verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningstichting rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is in principe sprake indien de formalisering van het definitief ontwerp, en daarvan afgeleid het aanvragen van de omgevingsvergunning, heeft plaatsgevonden.

#### **4.3.3. Verbonden partijen**

Woningstichting Naarden heeft in het boekjaar geen natuurlijke personen en entiteiten geïdentificeerd die kwalificeren als verbonden partij op grond van BW2 titel 9 (vorig jaar idem).

#### **4.3.4. Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak**

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Intramuraal zorgvastgoed

DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (2019: € 720,42; 2018: € 710,68), het maatschappelijk vastgoed en het overig sociaal vastgoed. Vanuit de herziene Woningwet is hier voor de woningen aan toegevoegd, de voorwaarde dat, indien de aanvangshuur van een woning onder de huurtoeslaggrens ligt, deze ook classificeert als DAEB woning, ondanks het feit dat de huidige contracthuur (als gevolg van huurverhogingen in het verleden) boven deze grens is komen te liggen. In de jaarrekening 2019 zijn daarom onder het DAEB vastgoed ook 21 woningen opgenomen waarvan de huurprijs weliswaar boven de geldende huurtoeslaggrens ligt, maar waarvan de huur bij aanvang van het contract onder die grens lag.

(De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor Toegelaten Instellingen.

Niet-DAEB vastgoed bevat primair de woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (2019: € 720,42; 2018: € 710,68) en waarvan de aanvangshuur ook boven de huurtoeslaggrens lag, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

De classificatie in DAEB en niet-DAEB is reeds per 1 januari 2017 in lijn gebracht met het scheidingsvoorstel dat op 24 oktober 2017 door de Aw is goedgekeurd.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan deze DAEB en niet-DAEB-tak is de volgende methode toegepast:

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

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden ook met bovenstaande methode toegerekend.

#### **4.4. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva**

##### **4.4.1. Vastgoedbeleggingen**

###### **Waardering bij eerste verwerking**

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

###### **Waardering na eerste verwerking**

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is

deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2019, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

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

### **Marktwaarde**

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde betreft voor dit doel de marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop Woningstichting Naarden actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Woningstichting Naarden die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop Woningstichting Naarden actief is.

Woningstichting Naarden hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woningen en het bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed.

De waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Naarden. Terzake verwijzen wij tevens naar het bestuursverslag, waarin is toegelicht dat een gedeelte van de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

### ***Complexindeling***

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

### ***Doorexploiteer- en uitpondscenario***

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (‘DCF’) methode. Voor woongelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het door-exploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis

van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De veronderstelling van doorexploiteren is met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingcomplex aan het einde van het 15e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. Op deze eindwaarde moeten de overdrachtkosten nog in mindering worden gebracht om zo de netto eindwaarde te bepalen.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorg- vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woonegelegenheden verlopen zoals in het doorexploiteerscenario, inclusief de verhuurderheffing voor zover van toepassing, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15e jaar is gelijk aan alle kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

### **Parameters**

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van parameters. Parameters in % geven aan de wijziging ten opzichte van de stand van het voorafgaande jaar; parameters in bedragen betreffen de startwaarden op 1-1 en zijn, tenzij anders vermeld, inclusief BTW:.

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille zijn:

	2020	2021	2022	2023 ev
<b>Macro-economische</b>				
prijninflatie (in %)	1,30	1,50	1,80	2,00
loonkostenstijging (in %)	2,50	2,50	2,50	2,50
bouwkostenstijging (in %)	3,50	2,50	2,50	2,50
leegwaardestijging: parameters Noord Holland (in %)	5,00	2,00	2,00	2,00
<b>Modelparameters</b>				
<u>Woonegelegenheden (ééngezins- en meergezinswoningen)</u>				
<u>(respectievelijk afgekort als EGW en MGW):</u>				
instandhoudingsonderhoud EGW (gemiddeld in €)	599			
instandhoudingsonderhoud MGW (gemiddeld in €)	751			
mutatieonderhoud EGW (gemiddeld in €)	599			
mutatieonderhoud MGW (gemiddeld in €)	484			
beheerkosten EGW (in €)	447			
beheerkosten MGW (in €)	439			
gemeentelijke OZB (% van de WOZ-waarde)	0,0762	0,0762	0,0762	0,0762



overige belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (als percentage van de WOZ waarde)	0,09	0,09	0,09	0,09
verhuurderheffing (als % van de WOZ-waarde)	0,0562	0,0562	0,0563	0,0537
huurprijstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar:				
voor zelfstandige eenheden	1,00	1,20	1,30	0,50
voor onzelfstandige eenheden	0,00	0,00	0,00	0,00
huurderving (als % van de huursom)	1,00	1,00	1,00	1,00
mutatiekans bij doorexploiteren	8,88			
mutatiekans bij uitponden	8,01			
disconteringsvoet (in % gemiddeld bij doorexploiteren)	6,26			
disconteringsvoet (in % gemiddeld bij uitponden)	6,34			
verkoopkosten bij uitponden als % van leegwaarde	1,40	1,40	1,40	1,40

De mutatiekans bij doorexploiteren is per waarderingscomplex bepaald op het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren, waarbij voor complexen die minder dan 5 jaar in exploitatie zijn is gerekend met het gemiddelde van hetzelfde type in hetzelfde postcodegebied.

De mutatiekans bij uitponden is bij aangebroken complexen gelijk aan mutatiekans bij doorexploiteren. Bij niet aangebroken complexen geldt:

- het eerste jaar 2,0% hoger dan -,
- jaar 2 tot en met jaar 5 gelijk aan -
- jaar 6 tot en met jaar 15 gelijk aan 70% van
- de mutatiekans bij doorexploiteren.

#### Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG):

instandhoudingsonderhoud per m2 ex BTW	5,60			
mutatieonderhoud per m2 ex BTW	9,40			
marketing bij mutatie (als % van de marktjaarhuur)	14,00	14,00	14,00	14,00
beheerkosten (in % van de marktjaarhuur)	3,00	3,00	3,00	3,00
gemeentelijke OZB (% van de WOZ-waarde)	0,127			
overige belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (als % van de WOZ-waarde)	0,13	0,13	0,13	0,13
disconteringsvoet	8,49			

#### Maatschappelijk onroerend goed (MOG):

instandhoudingsonderhoud per m2 incl. BTW	6,80			
mutatieonderhoud per m2 incl. BTW	11,40			
marketing bij mutatie (als % van de marktjaarhuur)	14,00	14,00	14,00	14,00
beheerkosten (in % van de marktjaarhuur)	2,00	2,00	2,00	2,00
gemeentelijke OZB (% van de WOZ-waarde)	0,127			
Overige belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (als % van de WOZ-waarde)	0,13	0,13	0,13	0,13
disconteringsvoet	8,63			

#### Zorg onroerend goed (ZOG):

instandhoudingsonderhoud per m2 incl. BTW	9,00			
mutatieonderhoud per m2 incl. BTW	11,40			
marketing bij mutatie (als % van de marktjaarhuur)	14,00	14,00	14,00	14,00
beheerkosten (in % van de marktjaarhuur)	2,50	2,50	2,50	2,50
gemeentelijke OZB (% van de WOZ-waarde)	0,000			
overige belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (als % van de WOZ-waarde)	0,36	0,36	0,36	0,36
disconteringsvoet	8,21			

De gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van het bedrijfsmatig – en maatschappelijk vastgoed zijn volgens het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde 2019.

### **Opbouw disconteringsvoet**

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten en uitgaven in de toekomst te bepalen.

### **Disconteringsvoet woongelegenheden EGW en MGW**

Voor woongelegenheden van het type EGW en MGW wordt de disconteringsvoet bepaald op basis van een aantal eigenschappen van de verhuureenheid. Bij die eigenschappen horen parameters die bepaald zijn ten eerste op basis van de door taxateurs toegepaste discontovoeten full waarderingen in de dataset van het validatieonderzoek 2018 en ten tweede door effectstudies en backtesting waarbij de uitkomsten uit de analyse van de dataset afgezet worden tegen een aanvaardbare en verklaarbare waardeontwikkeling.

De hoogte van de disconteringsvoet is afhankelijk van de volgende kenmerken van de woning:

- het bouwjaar, verdeeld in 7 klassen,
- het type verhuureenheid (EGE of MGW),
- het COROP-gebied (indeling gebruikt voor analytische doeleinden),
- het scenario doorexploiteren of uitponden en
- het feit of een verhuureenheid is gelegen in een krimp- of aardbevingsgebied.

### **Disconteringsvoet BOG, MOG en ZOG:**

Het waarderingshandboek bouwt de disconteringsvoet op in 3 onderdelen:

- De risicovrije rentevoet.  
De hoogte van de risicoloze rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de E.C.B. (Europese Centrale Bank) genomen. Voor 2019 bedraagt de basis-IRS 0,26% (2018: 0,44%).
- De vastgoedsector specifieke opslag.  
De vastgoedsectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. De opslag bedraagt 5,70% (2018: 5,52%).
- De opslag voor het markt- en objectrisico.  
Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van bouwjaar, type verhuureenheid en regio.

### **Exit Yield**

Het Exit Yield percentage bepaalt de eindwaarde van een complex aan het einde van de 15-jarige cashflow berekening. De eindwaarde wordt contant gemaakt tegen de gehanteerde disconteringsvoet. De Exit Yield moet feitelijk gezien worden als het aanvangsrendement over 15 jaar. Deze is daarmee dan ook afhankelijk van de status van het complex aan het einde van de beschouwde periode. Op individueel complexniveau zijn aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15-jarige DCF periode bepaald. De Exit Yields zijn individueel ingeschat op complexniveau. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in een exit yield na uitponden en een exit yield na doorexploiteren.

## **Herwaardering**

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. Ongerealiseerde winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

## **Beleidswaarde**

De beleidswaarde sluit beter aan op het beleid van Woningstichting Naarden en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeenkom met de grondslagen voor de marktwaarde, met uitzondering van 4 onderdelen vanuit de maatschappelijke opgave.

Om tot de beleidswaarde te komen worden, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, de volgende aanpassingen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario doorexploiteren (in plaats van de hoogste van doorexploiteren en uitponden). Er wordt bovendien geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie aangepast naar de vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. De streefhuur is afgeleid van de markthuur en per verhuureenheid bepaald.
3. De component onderhoud uit de marktwaardeberekeningen is vervangen door een eigen onderhouds-norm gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting 2019 – 2028 en toerekening in de functionele winst- en verliesrekening.
4. De beheerskosten uit de marktwaardeberekeningen zijn vervangen door een eigen beheernorm, bepaald vanuit de functionele winst- en verliesrekening.

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

De beleidswaarde is opgenomen in de toelichting op de balans bij het vastgoed in exploitatie. Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen..

## **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Afwaardering naar lagere marktwaarde vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### **4.4.2. Materiële vaste activa**

#### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

#### **Overige goederen ten behoeve van de exploitatie**

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde verminderd met de afschrijvingen op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

#### **4.4.3. Financiële vaste activa**

##### **Overige effecten**

De overige effecten zijn gewaardeerd tegen de oorspronkelijke aanschafwaarde. De effecten betreffen aandelen in WoningNet BV.

##### **Latente belastingvorderingen**

Voor de waardering van de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de paragraaf “Belastingen” in deze grondslagen.

#### **4.4.4. Voorraden**

##### **Voorraad klein materiaal**

De voorraad is gewaardeerd tegen inkoopprijs.

#### **4.4.5. Vorderingen**

De vorderingen zijn gewaardeerde tegen nominale waarden, waar nodig onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid. De voorziening voor oninbaarheid wordt individueel bepaald.

#### **4.4.6. Liquide middelen**

Liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarden en bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen staan, voor zover niet anders toegelicht, ter vrije beschikking aan de stichting.

#### **4.4.7. Eigen vermogen**

##### **Herwaarderingsreserve**

De herwaarderingsreserve betreft het totaal van de positieve verschillen tussen de marktwaarde van het vastgoed en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. De herwaarderingsreserve betreft feitelijk dat deel van het eigen vermogen dat op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd. De herwaarderingsreserve is op complexniveau (kasstroom genererende eenheden) bepaald.

##### **Overige reserves**

De overige reserves betreffen dat deel van het eigen vermogen dat is gerealiseerd.

#### **4.4.8. Voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen.

##### **Voorziening onrendabele investeringen**

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

##### **Voorziening latente belastingverplichtingen**

Voor de waardering van de voorziening latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar de paragraaf “Belastingen” in deze grondslagen.

## **Overige voorzieningen**

### **Voorziening Individueel Loopbaan Budget**

Op grond van de CAO hebben werknemers onder voorwaarden recht op een Individueel Loopbaan Budget (ILB). Het (nominaal) recht wordt jaarlijks aan deze voorziening toegevoegd, de bestede kosten worden in mindering gebracht. Deze voorziening heeft het karakter van kostenequalisatie.

### **4.4.9. Langlopende schulden**

#### **Leningen aan kredietinstellingen**

De leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De leningenportefeuille bestaat uit langlopende annuïtaire leningen en één roll-over-lening. De gemiddelde rentevoet ultimo 2019 bedraagt 4,22 % (2018:4,65 %). De aflossingsverplichtingen voor het eerstkomend boekjaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

### **4.4.10. Kortlopende schulden**

De onder deze post opgenomen bedragen zijn gebaseerd op nominale waarden.

### **4.4.11. Belastingen**

#### **Acute belastingen**

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO) en berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

#### **Latente belastingen**

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden jaarlijks per verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. Eventuele latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen het actueel te verwachten belastingpercentage. Hierbij is rekening gehouden met de aangekondigde geleidelijke verlaging van het huidige tarief van 25% naar 21,7% in 2021.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de woningstichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de woningstichting bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen. Er is bevoegdheid tot salderen omdat de vorderingen en schulden betrekking hebben op dezelfde belastingautoriteit.

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. En ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie.

#### **4.5. Grondslagen voor de resultaatbepaling**

##### **4.5.1. Algemeen**

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

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelf vervaardigde of van derden verkregen goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de verlening van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

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

De winst- en verliesrekening wordt opgesteld volgens het functionele model. In het functionele model worden de opbrengsten en kosten overeenkomstig de voorschriften uitgesplitst naar de verschillende te onderkennen bedrijfsactiviteiten, namelijk:

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

In het categoriale model wordt de opbouw van de opbrengsten en kosten, zonder onderscheid naar de bedrijfsactiviteiten weergegeven.

Een functionele indeling is niet het doel maar een middel om inzicht te krijgen. We hebben vastgesteld dat in ons geval kan worden volstaan met een relatief eenvoudige verdeling. Een goede basis voor de verdeling van de niet direct toerekenbare personeelskosten vormen immers de functieomschrijvingen en kostenplaatsen van de betrokken medewerkers. Deze methode geeft voldoende houvast om de invloed van subjectieve inschattingen te beperken. Ook wordt hiermee voldaan aan de voorwaarde voor een bestendige gedragslijn in de toegepaste verdeling.

In het jaar 2019 heeft er een aanpassing van de bezetting en taakverdeling plaatsgevonden waardoor een volledige herijking van de verdeelsleutels moest plaatsvinden. Dit wordt jaarlijks beoordeeld. Wel zijn de verdeelsleutels geactualiseerd aan de hand van de uitgevoerde werkzaamheden. Op deze wijze geeft onze winst-en-verliesrekening op basis van de functionele indeling een getrouw beeld en het vereiste inzicht.

In de “Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019” zijn een aantal kosten en opbrengsten nadrukkelijk benoemd in bepaalde rubrieken. Dit wijkt af van de interpretatie van 2018. Hierdoor hebben we een herclassificatie van een aantal posten moeten doorvoeren. Dit is bij desbetreffende posten benoemd.

De verdeelsleutels zijn niet kleiner dan 10%. Hiervoor is gekozen om schijnnaauwkeurigheid te voorkomen.

De overige indirecte kosten hebben een direct verband met de personeelskosten (huisvesting, automatisering, algemene beheerskosten enz.). Deze kosten zijn met dezelfde verdeelsleutel als de indirecte personeelskosten toegerekend.

#### **4.5.2. Exploitatie vastgoedportefeuille**

##### **Huuropbrengsten**

Hieronder zijn opgenomen de te ontvangen netto huuropbrengsten, exclusief de van huurders te ontvangen vergoedingen voor levering van goederen en diensten, en verminderd met eventuele huurderving. Zowel de jaarlijkse huurverhoging als tussentijdse aanpassingen zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften. De Wet Doorstroming Huurmarkt is in april 2016 ingevoerd met daarin de huursombenadering. Voor 2019 mocht de huursom met maximaal 2,6% stijgen; inflatie (1,6%) + 1%.

##### **Opbrengsten servicecontracten**

Dit betreft de vergoedingen die huurders naast de netto huur verschuldigd zijn voor levering van goederen en diensten, verminderd met de derving. Deze vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en vloeien voort uit de huurovereenkomsten. Na afloop van de afrekenperiode vindt op basis van de lasten servicecontracten een afrekening met de bewoners plaats.

##### **Lasten servicecontracten**

Dit betreft de kosten die verband houden met de leveringen en diensten aan huurders, die voortvloeien uit de huurovereenkomsten.

##### **Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Dit betreft alle directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten, zoals personeelskosten van medewerkers die primair bezig zijn met de exploitatie van het vastgoed.

Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de lasten verhuur- en beheer toegerekend.

##### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

Hier worden de onderhoudskosten gepresenteerd die zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Dit omvat naast de externe onderhoudskosten ook de directe personeelskosten van de eigen dienst (interne aannemerij) en van de bouwkundig medewerker en manager techniek.

Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de lasten onderhoudsactiviteiten toegerekend.

##### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

De niet direct te relateren kosten die verband houden met het hebben van vastgoed zijn opgenomen onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit zijn onder meer de belastingen, verzekeringen, bijdrage Autoriteit Woningcorporaties, saneringsheffing en de verhuurderheffing.

#### **4.5.3. Verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Woningstichting Naarden heeft geen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop.

#### **4.5.4. Verkoop vastgoedportefeuille**

##### **Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

De post verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft de gerealiseerde verkoopopbrengst van verkopen uit bestaand bezit en de verkopen uit voorraad. De verkoopopbrengst wordt verantwoord op het moment van levering. De externe verkoopkosten worden op de verkoopopbrengst gesaldeerd. In 2019 en 2018 zijn geen verkopen gerealiseerd.

##### **Toegerekende organisatiekosten**

Dit betreft de personeelskosten van de medewerkers belast met de verkoop van vastgoed uit de portefeuille of uit voorraad. Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de toegerekende organisatiekosten toegerekend.

##### **Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

Dit betreft de boekwaarde (tegen marktwaarde) van het verkochte vastgoed op het moment van verkoop. Indien van een verkocht object een ongerealiseerd positief waardeverschil is begrepen in de herwaarderings-reserve, dan wordt deze bij verkoop gerealiseerd en overgeheveld van de herwaarderingsreserve naar de overige reserve.

#### **4.5.5. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

##### **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (onrendabele top).

Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.

Ook worden de waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan, opgenomen onder deze activiteit.

##### **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie die gevalueerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat, voor zover niet gerealiseerd.

##### **Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

Dit betreft niet gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille die ontstaan zijn door een wijziging in de waarde van het vastgoed opgenomen onder de voorraden in de post "Vastgoed bestemd voor verkoop".

#### **4.5.6. Overige activiteiten**

##### **Opbrengst en kosten overige activiteiten**

Dit betreft de niet-primaire activiteiten zoals het beheer voor derden en overige dienstverlening.

#### **4.5.7. Overige organisatiekosten**

In deze categorie zijn de kosten opgenomen die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Het zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. De overige organisatiekosten omvat ook de kosten van personeel en organisatie, extern adviseur treasury, vastgoedsturing en control.



Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de overige organisatiekosten toegerekend. Dit betreft de toerekening voor governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control.

#### **4.5.8. Leefbaarheid**

Dit betreft de directe kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. Het betreft externe kosten en interne kosten zoals personeelskosten van medewerkers die primair bezig zijn met leefbaarheid. Dergelijke kosten van werkzaamheden voor gebouwen en gronden in eigendom zijn opgenomen over de post "Lasten verhuur- en beheeractiviteiten".

Van de indirecte kosten (zoals personeelskosten van medewerkers die niet direct toe te rekenen zijn, huisvesting en automatisering) is via een verdeelstaat ook een deel aan de kosten omtrent leefbaarheid toegerekend.

#### **4.5.9. Financiële baten en lasten**

##### **Financiële instrumenten en marktrisico's**

Binnen het treasurybeleid van de stichting is het gebruik van derivaten niet toegestaan. Derhalve is in 2019, evenals in 2018, geen gebruik gemaakt van financiële- en/of rente-instrumenten.

Woningstichting Naarden loopt met name renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Het vigerende treasurystatuut bepaalt dat de renterisico's maximaal vijftien procent van de uitstaande lange termijn schuld mogen bedragen. Ultimo boekjaar wordt aan deze bepaling voldaan.

De woningstichting voldoet aan de criteria die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw stelt aan de kredietwaardigheid en loopt derhalve geen significante kredietrisico's.

Aangezien de woningstichting alleen in Nederland werkzaam is en geen vorderingen en schulden in vreemde valuta heeft, worden geen valutarisico's gelopen.

##### **Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Dit betreft de ontvangsten rente van banktegoeden en rentedragende vorderingen.

##### **Rentelasten en soortgelijke kosten**

De rentelasten houden verband met opgenomen rentedragende leningen, rekening courantkrediet en eventuele overige rentedragende schulden. De 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 aan de ontvangen leningen verbonden transactiekosten.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. De geactiveerde rente wordt gesaldeerd onder de rentelasten.

#### **4.5.10. Belastingen resultaat gewone bedrijfsuitoefening**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet-, of beperkt aftrekbare, kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen in de latente belas-

ting vorderingen en schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

#### **4.6. Overige toelichtingen**

##### **Pensioenen**

Op grond van de CAO Woondiensten is de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Dit betreft een toegezegde pensioenregeling, waarbij aan de deelnemers een pensioen is toegezegd op de pensioengerechtigde leeftijd afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou er sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. Het SPW heeft namelijk verklaard dat er geen objectieve sleutel bestaat voor het toerekenen van een proportioneel aandeel in de positieve of negatieve risico's aan aangesloten werkgevers en dat zij ook geen informatie kan geven over de toekomstige ontwikkelingen van werkgeverspremies.

Behalve de betaling van premies heeft de woningstichting geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. De woningstichting heeft in geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

##### **Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling**

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoed in exploitatie
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.
- Verwerking fiscaliteit

##### **Vastgoed in exploitatie**

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 5 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2019, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

##### **Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningstichting zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige belanghebbenden aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvor-

mingsproces van de woningstichting rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

#### **Verwerking fiscaliteit**

De berekening van de fiscale positie is in overeenstemming met de geldende fiscale faciliteiten en de afspraken (VSO) die met de fiscus gemaakt zijn.

### **4.7. Kasstroomoverzicht**

#### **Algemeen**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

#### **Operationele activiteiten**

De ingaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft naast de huur- en vergoeding (servicecontracten) ontvangsten uit overige bedrijfsontvangsten. Ook de interest ontvangsten op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen. De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en rente uitgaven (interest op lening portefeuille en borgstellingsvergoeding WSW). Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sectorspecifieke heffing, de verhuurderheffing en de uitgaven voor leefbaarheid als aparte kasstroom in beeld gebracht.

#### **(Des)investeringsactiviteiten**

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kasstromen betreffende materiele vaste activa en financiële vaste activa.

Onder de materiele vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoopontvangsten bestaand bezit opgenomen.

De materiele vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgaven aan nieuwbouw woongelegenheden en woningverbetering. Ook is hieronder opgenomen de investeringen ten dienste van de exploitatie.

#### **Financieringsactiviteiten**

De kasstromen uit hoofde van de financieringsactiviteiten zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in door WSW geborgde leningen, gesplitst naar nieuw opgenomen leningen en aflossingen.

## 5. Toelichting op de balans (x € 1,-)

### Activa

Vaste activa	<i>Boekjaar 2019</i>	<i>Boekjaar 2018</i>	
<b>5.1 <u>Vastgoedbeleggingen</u></b>			
<b>5.1.1</b> DAEB vastgoed in exploitatie	114.666.955	105.891.334	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	15.722.270	14.688.571	
<b>5.1.2</b> DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	171.469	173.635	
Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	1.266	8.039	
Saldo per 31 december	<u>130.561.960</u>	<u>120.761.579</u>	
<b>5.1.1 Vastgoed in exploitatie</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
Verloopoverzicht 2019	Totaal DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari			
Aanschafwaarde	45.644.443	6.064.700	51.709.143
Cumulatieve herwaarderingen	62.756.196	8.623.871	71.380.067
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.509.305		-2.509.305
Marktwaaarde per 1 januari 2019	<u>105.891.334</u>	<u>14.688.571</u>	<u>120.579.905</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>			
Investeringsen	0	0	0
Desinvesteringen	0	0	0
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde	8.775.621	1.033.699	9.809.320
Overige mutaties	0	0	0
Totaal mutatie	<u>8.775.621</u>	<u>1.033.699</u>	<u>9.809.320</u>
Saldo per 31 december	<u>114.666.955</u>	<u>15.722.270</u>	<u>130.389.225</u>
Aanschafwaarde	45.644.443	6.064.700	51.709.143
Cumulatieve waardeveranderingen	69.022.512	9.657.570	78.680.082
Marktwaaarde per 31 december	<u>114.666.955</u>	<u>15.722.270</u>	<u>130.389.225</u>

De marktwaarde in verhuurde staat en de mutatie hierin van 2018 naar 2019 worden toegelicht in het hoofdstuk over de financiële resultaten in het jaarverslag.  
In het jaar 2019 zijn diverse duurzaamheidsprojecten uitgevoerd. De kosten zijn rechtstreeks onttrokken aan desbetreffende voorziening.

### Brand en stormverzekering

Het vastgoed is per 31 december 2019 verzekerd voor € 84,8 miljoen (2018 € 82,1 miljoen) tegen het risico van brand- en stormschade en aansprakelijkheid.  
De herbouwwaarde per 31-12-2019 is met de jaarlijkse prijsstijging geïndexeerd.

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het gehele bezit bedraagt € 45.089.082= (DAEB € 35.324.227,= en Niet-DAEB € 9.764.855,=). De beleidswaarde bedraagt 34,6% van de marktwaarde in verhuurde staat. Deze lagere waarde wordt veroorzaakt door een viertal afslagen; beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer en wordt als volgt gespecificeerd:

Marktwaarde 2019		130.389.225
Afslagen; beschikbaarheid	-2.925.475	
betaalbaarheid (huur)	-33.779.720	
betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-9.317.937	
kwaliteit	-35.157.795	
beheer	-4.119.216	
		<u>-85.300.143</u>
Beleidswaarde 2019		<u>45.089.082</u>

Bij beleidswaarde wordt uitgegaan van doorexploiteren in plaats van verkoop, van onze eigen streefhuur in plaats van een markthuur, het toepassen van een eigen onderhoudsbeleid en beheerlasten. Na toepassing van de bovenstaande afslagen komt de beleidswaarde uit op 34,6% van de marktwaarde.

### 5.1.2 DAEB onroerende zaken in ontwikkeling

	<i>Boekjaar</i> <b>2019</b>	<i>Boekjaar</i> <b>2018</b>
Stand per 1 januari	173.635	117.944
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investeringen duurzaamheid cluster 1	2.239.677	697.832
Investeringen duurzaamheid cluster 2	2.742.631	0
Af; tlv voorziening onr. investering cluster 1	-2.239.677	-602.632
Af; tlv voorziening onr. investering cluster 2	-2.744.797	0
Af: Overgeboekt naar vastgoedbeleggingen	0	-39.509
Saldo	-2.166	55.691
Saldo per 31 december	<u>171.469</u>	<u>173.635</u>

Woningstichting Naarden investeert in duurzaamheid. De uitgaven ten laste van de voorziening onrendabele investeringen betreffen energiebesparende maatregelen voor complex 3, 5 en 6.

**Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling**

	<i>Boekjaar 2019</i>	<i>Boekjaar 2018</i>
Stand per 1 januari	8.039	0
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investeringen	1.266	8.039
Af; tlv voorziening onrendabele investeringen	0	0
Af: afboeken project geen doorgang naar waardeveranderingen	-8.039	
Saldo	-6.773	8.039
Saldo per 31 december	1.266	8.039

**MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	<i>Boekjaar 2019</i>	<i>Boekjaar 2018</i>
<b>5.1 <u>Onroerende en roerende zaken</u></b>		
<b>5.1.3</b> Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	408.521	422.350
<b>5.1.4</b> Overige goederen en diensten	48.953	38.379
Saldo per 31 december	457.474	460.729

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

	Kantoor- pand	Inventaris + Automatisering	Vervoer middelen	Totaal
1 januari 2019				
aanschaffingswaarde	807.257	171.189	69.849	1.048.295
cumulatieve afschrijvingen	-502.257	-89.501	-34.187	-625.945
Boekwaarde	305.000	81.688	35.662	422.350
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>				
investeringen	0	3.142	16.500	19.642
desinvesteringen buiten gebruik	0	-11.804	-29.919	-41.723
afschrijvingen	0	-21.668	-7.844	-29.512
afschrijvingen buiten gebruik		11.804	25.960	37.764
Saldo	0	-18.526	4.697	-13.829
Saldo per 31 december	305.000	63.162	40.359	408.521
aanschaffingswaarde	807.257	162.527	56.430	1.026.214
cumulatieve afschrijvingen	-502.257	-99.365	-16.071	-617.693
Boekwaarde	305.000	63.162	40.359	408.521

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

Het kantoorpand is voor de getaxeerde marktwaarde ad € 305.000,--opgenomen, hierop wordt niet afgeschreven.

	<b>Lineair</b>	<b>Restwaarde</b>
Vervoermiddelen	5 jaar	20%
Automatisering	5 jaar	
Gereedschap	3 jaar	
Inventaris	5-10 jaar	

### Brand en stormverzekering

Het kantoor is verzekerd voor € 533.000 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**

	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Stand begin boekjaar		
aanschaffingswaarde	155.938	155.938
cumulatieve afschrijvingen	-117.559	-102.274
Boekwaarde	<u>38.379</u>	<u>53.664</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
investeringen	24.767	0
desinvesteringen		0
afschrijvingen	-14.193	-15.285
Saldo	<u>10.574</u>	<u>-15.285</u>
Saldo per 31 december	<u>48.953</u>	<u>38.379</u>
aanschaffingswaarde	180.705	155.938
cumulatieve afschrijvingen	-131.752	-117.559
Boekwaarde	<u>48.953</u>	<u>38.379</u>

<b>5.2</b>	<b><u>Financiële vaste activa</u></b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
	Deze post is als volgt samengesteld		
<b>5.2.1</b>	Overige effecten	896	896
<b>5.2.2</b>	Latente belastingvorderingen	54.638	296.790
	Totaal financiële vaste activa	<u>55.534</u>	<u>297.686</u>

<b>5.2.1</b>	<b>Overige effecten</b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
	Saldo per 1 januari	<u>896</u>	<u>896</u>
	Mutaties in het boekjaar	0	0
	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.

<b>5.2.2</b>	<b>Latente belastingvorderingen</b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
	Deze post is als volgt samengesteld		
	<u>Verrekenbare tijdelijke verschillen inzake:</u>		
<b>5.2.2.2</b>	Actieve latentie inzake voorwaartse verliesrekening	0	240.728
<b>5.2.2.3</b>	Latente belastingvordering leningen o/g	54.638	56.062
	Saldo per 31 december	<u>54.638</u>	<u>296.790</u>

De latente belastingvordering is gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering in de jaarrekening.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. De niet aftrekbare rente kan onbeperkt voorwaarts worden verrekend. De verwachting is dat Wst. Naarden de komende 5 jaar niet onder de ondergrens van € 1 mln. komt en dat daardoor de fiscale verrekening van niet aftrekbare rente (als gevolg van ATAD) niet mogelijk is. Hierdoor vormt Wst. Naarden nog geen actieve latentie.



<b>5.2.2.2 Actieve latentie inzake voorwaartse verliesverrekening</b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Saldo per 1 januari	240.728	1.523.887
Mutaties in het boekjaar	-240.728	-1.283.159
Saldo per 31 december	0	240.728

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.

<b>5.2.2.3 Latentie belastingvordering leningen o/g</b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Saldo per 1 januari	56.062	57.486
Mutaties in het boekjaar	-1.424	-1.424
Saldo per 31 december	54.638	56.062

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

<b>5.3 <u>Voorraden</u></b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Saldo per 1 januari	9.610	6.136
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Inkoop materiaal	18.836	14.171
Verbruik materiaal	-18.059	-10.697
Saldo mutaties	777	3.474
Saldo per 31 december	10.387	9.610

<b>5.4</b>	<b><u>Vorderingen</u></b>	<b><i>Boekjaar</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b>
		<b><i>2019</i></b>	<b><i>2018</i></b>
	Deze post is als volgt samengesteld		
<b>5.4.1</b>	Huurdebiteuren	36.083	40.339
<b>5.4.2</b>	Overheid	210.700	0
<b>5.4.3</b>	Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.500	14.100
<b>5.4.4</b>	Overige vorderingen	13.708	20.060
<b>5.4.5</b>	Overlopende activa	21.248	25.325
	Saldo per 31 december	<u>289.239</u>	<u>99.824</u>

De vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

#### **5.4.1 Huurdebiteuren**

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

	<b><i>Aantal huurders</i></b>		<b><i>Huurachterstand</i></b>	
	<b><i>2019</i></b>	<b><i>2018</i></b>	<b><i>2019</i></b>	<b><i>2018</i></b>
- t/m 1 maand	22	28	7.759	11.184
- t/m 2 maanden	10	6	10.273	5.606
- t/m 3 maanden	4	6	6.324	9.812
- 3 maanden en meer	4	4	11.491	17.501
Subtotaal	<u>40</u>	<u>44</u>	<u>35.847</u>	<u>44.103</u>
Achterstanden vertrokken bewoners	9	11	22.256	34.344
Voorziening huurdebiteuren			-22.020	-38.108
Totaal huurdebiteuren	<u>49</u>	<u>55</u>	<u>36.083</u>	<u>40.339</u>

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt 0,90% (2018 1,22%).

Uitstaande vorderingen bij deurwaarder	<b><i>Aantal huurders</i></b>		<b><i>Huurachterstand</i></b>	
	<b><i>2019</i></b>	<b><i>2018</i></b>	<b><i>2019</i></b>	<b><i>2018</i></b>
Huurschuld zittende bewoners	11	8	15.132	19.055
Huurschuld vertrokken bewoners	7	4	21.716	18.904
	<u>18</u>	<u>12</u>	<u>36.848</u>	<u>37.959</u>

<u>Verloop voorziening huurdebiteuren</u>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Saldo per 1 januari	38.108	31.066
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Toevoeging	6.091	10.306
Onttrekking	-22.179	-3.264
Saldo per 31 december	<u>22.020</u>	<u>38.108</u>
<b>5.4.2 Overheid</b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
RVO stepsubsidies	210.700	0
Saldo per 31 december	<u>210.700</u>	<u>0</u>
<b>5.4.3 Belasting en premies sociale verzekeringen</b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Te vorderen belastingen	7.500	14.100
	<u>7.500</u>	<u>14.100</u>
<b>5.4.4 Overige vorderingen</b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Overige vorderingen	22.706	38.187
Voorziening overige debiteuren	-8.998	-18.127
Saldo per 31 december	<u>13.708</u>	<u>20.060</u>
<u>Verloop voorziening overige debiteuren</u>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Saldo per 1 januari	18.127	0
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Toevoeging	12.672	18.127
Onttrekking	-21.801	0
Saldo per 31 december	<u>8.998</u>	<u>18.127</u>

<b>5.4.5 Overlopende activa</b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Vooruitbetaalde kosten	8.181	0
Nog te ontvangen posten	13.067	25.325
Saldo per 31 december	<u>21.248</u>	<u>25.325</u>

<b>5.5 <u>Liquide middelen</u></b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Kas	697	560
Bankrekeningen	228.318	255.272
Spaarrekening	1.337.118	3.311.618
Saldo per 31 december	<u>1.566.133</u>	<u>3.567.450</u>

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

## Passiva

### 5.6 Eigen vermogen

5.6.1 Herwaarderingsreserve	<i>Boekjaar 2019</i>	<i>Boekjaar 2018</i>
Saldo per 1 januari	71.380.066	65.752.570
Bij: mutatie boekjaar	9.662.617	5.627.496
Saldo per 31 december	<u>81.042.683</u>	<u>71.380.066</u>
5.6.2 Overige reserves	<i>Boekjaar 2019</i>	<i>Boekjaar 2018</i>
Saldo per 1 januari	21.853.645	20.567.735
Bij: jaarresultaat vorig boekjaar	3.182.727	6.913.406
Af: Toevoeging herwaarderingsreserve	-9.662.617	-5.627.496
Saldo per 31 december	<u>15.373.755</u>	<u>21.853.645</u>
5.6.3 Resultaat boekjaar	<i>Boekjaar 2019</i>	<i>Boekjaar 2018</i>
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	5.771.197	3.182.727
- waarvan niet gerealiseerde waardeveranderingen naar herwaarderingsreserve	9.662.617	5.627.496
- waarvan overige resultaten naar overige reserves	-3.891.420	-2.444.769
5.7 <u>Voorzieningen</u>	<i>Boekjaar 2019</i>	<i>Boekjaar 2018</i>
<i>Deze post is als volgt samengesteld</i>		
5.7.1 Voorziening loopbaanontwikkeling	21.813	15.241
5.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Voorziening onrendabele investeringen		
5.7.3 duurzaamheid	2.472.203	2.498.068
Totaal	<u>2.494.016</u>	<u>2.513.309</u>

<b>5.7.1 Voorziening loopbaanontwikkeling</b>	<i><b>Boekjaar 2019</b></i>	<i><b>Boekjaar 2018</b></i>
Saldo per 1 januari	15.241	11.423
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Toevoeging	6.572	3.818
Ottrekking		0
Saldo per 31 december	<u>21.813</u>	<u>15.241</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**

In 2019 is er per saldo sprake van een latente belastingvordering en wordt deze post toegelicht bij de financiële vaste activa.

	<i><b>Boekjaar 2019</b></i>	<i><b>Boekjaar 2018</b></i>
Belastbare tijdelijke verschillen inzake:		
<b>5.7.2.1</b> Passieve latentie als gevolg van verschillen commercieel/fiscaal	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

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

<b>5.7.3 Voorziening onrendabele investeringen</b>	<i><b>Boekjaar 2019</b></i>	<i><b>Boekjaar 2018</b></i>
Stand per 1 januari	2.498.068	0
Dotatie voorziening onrendabele investeringen complex 3 (2018 complex 1)	2.208.000	826.950
Dotatie voorziening onrendabele investeringen complex 5 (2018 complex 7)	1.250.000	1.111.700
Dotatie voorziening onrendabele investeringen complex 6 (2018 complex 10)	1.759.000	1.162.050
	<u>5.217.000</u>	<u>3.100.700</u>
Investeringen energiebesparende maatregelen complex 1	-688.865	-85.896
Investeringen energiebesparende maatregelen complex 7	-544.580	-461.586
Investeringen energiebesparende maatregelen complex 10	-1.064.171	-55.150
Investeringen energiebesparende maatregelen complex 3	-175.258	0
Investeringen energiebesparende maatregelen complex 5	-1.095.107	0
Investeringen energiebesparende maatregelen complex 6	-1.474.433	0
	<u>-5.042.414</u>	<u>-602.632</u>

Vrijval complex 1	-52.188	0
Vrijval complex 7	-105.532	0
Vrijval complex 10	-42.731	0
	<u>-200.451</u>	<u>0</u>
<i>Mutatie voorziening</i>	-25.865	2.498.068
Saldo per 31 december	<u>2.472.203</u>	<u>2.498.068</u>

## 5.8 Langlopende schulden

**Boekjaar**  
**2019**      **Boekjaar**  
**2018**

### 5.8.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Opgenomen leningen begin boekjaar	33.946.389	35.014.416
Vervallen; volledig afgeloste leningen		-1.068.026
cumulatieve aflossingen	-8.855.305	-8.901.327
Vervallen; aflossingen volledig afgeloste lening	0	1.068.026
presentatie onder kortlopende schulden	-1.069.910	-1.022.004
Schuldrestant einde boekjaar	<u>24.021.174</u>	<u>25.091.085</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Aflossingen	-1.069.910	-1.022.004
Nieuwe leningen	2.400.000	0
Saldo mutaties	<u>1.330.090</u>	<u>-1.022.004</u>
Opgenomen leningen einde boekjaar	36.346.389	33.946.389
cumulatieve aflossingen	-9.925.215	-8.855.305
presentatie onder kortlopende schulden	-1.119.960	-1.069.910
Saldo per 31 december	<u>25.301.214</u>	<u>24.021.174</u>

#### Rentevoet en aflossingssysteem:

Het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen geldleningen, berekend over het nog uitstaande saldo per 31 december bedraagt 4,22% (2018: 4,65%).

Alle leningen worden op basis van het annuïteitensysteem en een roll-overlening afgelost. Van dit saldo heeft € 2,4 miljoen betrekking op leningen waarvan de looptijd korter is dan 5 jaar.

Het kortlopende deel van de leningen bedraagt € 1.119.960,= 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.

Marktwaaarde:

De marktwaarde van de leningen tot einde looptijd, op basis van de rentecurve per 31-12-2019, bedraagt € 35.945.000,=. De duration van onze leningenportefeuille is 8,42 jaar (vorig jaar 9,17).

<b>5.9</b>	<b><u>Kortlopende schulden</u></b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
	Deze post is als volgt samengesteld :		
<b>5.9.1</b>	Schulden aan kredietinstellingen	1.119.960	1.069.910
<b>5.9.2</b>	Schulden aan leveranciers	424.357	286.863
<b>5.9.3</b>	Belastingen en premies sociale verzekeringen	634.809	140.757
<b>5.9.4</b>	Schulden ter zake van pensioenen	18.302	7.996
<b>5.9.5</b>	Overlopende passiva	760.434	740.431
	Saldo per 31 december	<u>2.957.862</u>	<u>2.245.957</u>

<b>5.9.1</b>	<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
	Deze post is als volgt samengesteld :		
	Bank Nederlandse Gemeenten	858.966	819.350
	Nederlandse Waterschapsbank N.V.	260.994	250.560
	Saldo per 31 december	<u>1.119.960</u>	<u>1.069.910</u>

De schulden aan kredietinstellingen hebben betrekking op de leningen en worden volledig aan Daeb toegerekend.

<b>5.9.2</b>	<b>Schulden aan leveranciers</b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
	Diverse leveranciers	424.357	286.863
	Saldo per 31 december	<u>424.357</u>	<u>286.863</u>



<b>5.9.3 Belasting en premies sociale verzekeringen</b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Vennootschapsbelasting	216.788	0
Loonbelasting	14.562	10.171
Sociale premies	4.664	4.550
Omzetbelasting	398.795	126.036
Saldo per 31 december	<u>634.809</u>	<u>140.757</u>

<b>5.9.4 Schulden ter zake van pensioenen</b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Pensioenpremie	18.302	7.996
Saldo per 31 december	<u>18.302</u>	<u>7.996</u>

<b>5.9.5 Overlopende passiva</b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Niet vervallen rente	523.104	548.270
Vooruit ontvangen huren	43.087	43.214
Aangegane verplichting inzake onderhoud	20.974	30.060
Te verrekenen servicekosten	43.834	59.091
Nog te betalen kosten	129.435	59.796
Saldo per 31 december	<u>760.434</u>	<u>740.431</u>

Kortlopende schulden worden binnen één jaar betaald. Onder de nog te betalen kosten is een raming opgenomen van nog te betalen aanslag OZB van meerdere jaren.

## **6. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen**

### **Voorwaardelijke verplichting aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Vanwege de door het Waarborgfonds gegarandeerde leningen met een oorspronkelijk bedrag van € 36.346.000,=, 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. Zolang het risicovermogen van WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, doet WSW geen beroep op deze obligoverplichting. Is dit onvoldoende dan kan WSW 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 schuldrestant met een vaste hoofdsom ultimo 2019 van € 24.021.175,=. De obligoverplichting over de lening met een variabele hoofdsom ultimo 2019 van € 2.400.000,= bedraagt 75%. De totale obligoverplichting ultimo 2019 bedraagt over de gehele lening portefeuille € 2.724.815,= (2018; € 966.009,=).

### **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 € 142.957.000,= (2019, peildatum 1-1-2018).

### **Investeringsverplichtingen**

Ultimo 2019 zijn ten behoeve van de verduurzaming van Cluster 2 (complex 3, 5 en 6) de nog openstaande investeringsverplichtingen € 2.028.892,=.

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

De winst- en verliesrekening 2019 is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat alle kosten zijn gealloceerd naar functies middels een kostenverdeelstaat. De vergelijkende cijfers zijn ontleend aan de vastgestelde jaarrekening 2018. In het jaar 2019 is, mede op basis van de "Handleiding toepassing functionele winst- en verliesrekening bij corporaties" van de autoriteit woningcorporaties, meer inzicht ontstaan in de directe en indirecte kosten. Als gevolg hiervan zijn de verdeelsleutels en daarmee de toerekeningen van zowel de directe als de indirecte kosten verfijnd.

In de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019" zijn een aantal kosten en opbrengsten nadrukkelijk geduid in bepaalde rubrieken. Hierdoor hebben we in de vergelijkende cijfers 2018 een herclassificatie van een aantal posten doorgevoerd. Dit betreft de afschrijvingen, lasten verhuur en beheer, overige organisatiekosten en de kosten omtrent leefbaarheid.

De specificatie van de kosten is als volgt:

	<b>Boekjaar 2019</b>	<b>Boekjaar 2018</b>
<b><u>Personeelslasten</u></b>		
Lonen en salarissen	505.649	477.608
Pensioenlasten	74.476	69.974
Sociale lasten	49.886	39.557
Uitzendkrachten	142.810	21.041
Ziektekostenverzekering	32.565	31.330
Opleidingskosten	14.923	14.601
Overige personeelskosten	35.017	36.121
<i>Totaal personeelslasten</i>	<b>855.326</b>	<b>690.232</b>

Rekening houdend met parttimers komt de gemiddelde bezetting uit op 11,7 (2018: 12).

De uitzendkrachten 2019 betreft tijdelijke invulling van de vacature manager bedrijfsvoering en extra ondersteuning bij verhuur- en beheer en leefbaarheid.

### **Overige bedrijfslasten**

a. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	26.971	29.515
b. Huisvestingskosten	25.929	18.920
c. Kosten Raad van Commissarissen	50.930	52.515
d. Algemene bedrijfslasten	291.592	263.904
	<b>395.422</b>	<b>364.854</b>

### **a. Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie**

Vervoermiddelen	5.303	8.888
Inventaris/automatisering	21.668	20.627
	<b>26.971</b>	<b>29.515</b>

Bij inruil van een vervoermiddel in 2019 is een administratieve boekwinst gerealiseerd. Dit is gesaldeerd op de afschrijvingen.

b. Huisvestingskosten

Onderhoud gebouwen	1.591	1.460
Gas, water en elektra	5.142	4.623
Schoonmaken kantoorgebouw	9.097	7.375
Belasting en assurantie	1.299	1.320
Overige huisvestingskosten	8.800	4.142
	<b>25.929</b>	<b>18.920</b>

c. Kosten Raad van Commissarissen

Bezoldiging (exclusief BTW)	27.250	23.300
Reis- en verblijfkosten	791	551
Overige toezichtskosten	22.889	28.664
	<b>50.930</b>	<b>52.515</b>

d. Algemene bedrijfslasten

Huurdersbelang WSN	12.913	12.606
Klachtencommissie	1.370	4.433
Bankkosten	7.681	7.434
Verzekering	4.905	4.952
Kosten treasury	9.111	3.624
Kosten Woningnet	13.670	13.372
Portikosten	3.229	2.887
Telefoonkosten	3.015	2.826
Drukwerk,kantoorbenodigdheden	20.772	17.837
Contributie en abonnementen	2.489	2.498
Contributie AEDES	6.422	6.473
Controle jaarrekening	51.780	45.980
Advieskosten	27.643	44.194
Kosten automatisering	67.693	43.589
Klantencontactcentrum	3.544	3.351
Statuten en beleidsplan	23.999	5.393
Fiscale ondersteuning	6.920	11.361
Overige algemene kosten	24.436	31.097
	<b>291.592</b>	<b>263.904</b>

**Honorarium accountant**

De volgende honoraria van de accountant zijn ten laste gebracht van het boekjaar.

**bakertilly:**

Adviesdiensten op fiscaal terrein	6.920	11.361
-----------------------------------	-------	--------

**Share Impact accountants**

Accountantscontrole jaarrekening 2018 en 2019 (incl. raming afrekening)	51.780	45.980
---	--------	--------

De bedrijfslasten zijn als volgt verdeeld:

	Totaal	waarvan direct	waarvan indirect
Personeelskosten	855.326	58.563	796.763
Afschrijvingen	26.971		26.971
Huisvestingskosten	25.929		25.929
Kosten Raad van Commissarissen	50.930	50.930	0
Algemene bedrijfslasten	291.592	140.280	151.312
	<b>1.250.748</b>	<b>249.773</b>	<b>1.000.975</b>

De kosten zijn toegerekend aan de functies in de winst- en verliesrekening volgens onderstaande kostenverdeelstaat.

	Totaal	Lasten service- contracten	Lasten verhuur en beheer- activiteiten	Lasten onderhouds- activiteiten	Overige organisatie- kosten	Leefbaar- heid	Rente- lasten
<i>Directe kosten:</i>							
Personeelskosten	58.563	38.066	5.856	14.641	0	0	0
Afschrijvingen	0	0	0	0	0	0	0
Huisvestingskosten	0	0	0	0	0	0	0
Kosten Raad van Commissarissen	50.930	0	0	0	50.930	0	0
Algemene bedrijfslasten	140.280	0	32.914	2.318	96.540	827	7.681
	<b>249.773</b>	<b>38.066</b>	<b>38.770</b>	<b>16.959</b>	<b>147.470</b>	<b>827</b>	<b>7.681</b>
<i>Indirecte kosten:</i>							
Indirecte personeelskosten	796.763	20.846	285.470	318.093	112.600	59.754	0
Indirecte afschrijvingen	26.971	860	9.299	12.334	3.387	1.091	0
Indirecte huisvestingskosten	25.929	827	8.941	11.856	3.256	1.049	0
Indirecte algemene bedrijfslasten	151.312	4.823	52.176	69.192	19.000	6.121	0
	<b>1.000.975</b>	<b>27.356</b>	<b>355.886</b>	<b>411.475</b>	<b>138.243</b>	<b>68.015</b>	<b>0</b>
	<b>1.250.748</b>	<b>65.422</b>	<b>394.656</b>	<b>428.434</b>	<b>285.713</b>	<b>68.842</b>	<b>7.681</b>

Een toelichting op de toerekening aan de functies is opgenomen in de grondslagen voor waardering.

## 7. Exploitatie vastgoedportefeuille

### Bedrijfsopbrengsten

#### 7.1 Huuropbrengsten

	<i>Boekjaar 2019</i>	<i>Boekjaar 2018</i>
Woningen en woongebouwen	5.964.625	5.871.400
Onroerende zaken niet zijnde woningen	51.124	50.422
Totaal	6.015.749	5.921.822
Huurderving wegens leegstand	-38.394	-36.523
Huurderving wegens oninbaarheid	-18.277	-30.673
Totaal	-56.671	-67.196
Totaal Huuropbrengsten	<b>5.959.078</b>	<b>5.854.626</b>

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

- a. De algemene jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2019 (gemiddeld 1,6 %; 2018: 1,3%) )
- b. Individuele huurverhogingen als gevolg van aangebrachte verbeteringen (gemiddeld 0%; 2018: 0%))
- c. Huurharmonisatie bij mutatie (gemiddeld 0,21 %; 2018: 0,1%)

De huurderwing wegens leegstand bedraagt 0,64% van de te ontvangen huur (2018: 0,63%). In het jaar 2019 zijn enkele verhuureenheden ter beschikking gesteld aan aannemers tijdens de werkzaamheden voor een duurzaamheidsproject. Deze huurderwing is ten laste van het betreffende project verantwoord. De huurderwing wegens oninbaarheid omvat tevens de dotatie aan de voorziening huurdebiteuren.

## 7.2 Opbrengsten servicecontracten

	<i>Boekjaar</i> <b>2019</b>	<i>Boekjaar</i> <b>2018</b>
Overige zaken	15.735	13.616
Leveringen en diensten (incl. administratiekosten)	456.426	424.342
Te verrekenen servicekosten	-49.758	-62.741
Subtotaal	422.403	375.217
Af: huurderwing	-60	-54
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>422.343</u>	<u>375.163</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.

## 7.3 Lasten servicecontracten

	<i>Boekjaar</i> <b>2019</b>	<i>Boekjaar</i> <b>2018</b>
Gas, water en elektra	208.572	159.480
Tuinonderhoud en schoonmaakkosten	125.591	115.616
Diversen	45.003	39.218
Directe personeelskosten	38.066	55.536
Toegerekende overige bedrijfslasten	27.356	11.278
Totaal lasten servicecontracten	<u>444.588</u>	<u>381.128</u>

**7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

	<b>Boekjaar 2019</b>	<b>Boekjaar 2018</b>
Huurdersorganisatie + klachtencommissie	15.588	17.039
Kosten woonruimteverdeling	13.670	13.372
Overige directe lasten verhuur en beheer	1.985	67.616
Vergoeding administratiekosten huurcontracten, inschrijfgelden, administratievergoeding verzekeringszaken, doorbelastingen	-30.743	-21.438
Directe personeelskosten	5.856	
Toegerekende personeelskosten	285.470	193.478
Toegerekende afschrijvingen	9.299	10.000
Toegerekende huisvestingskosten	8.941	6.527
Toegerekende algemene bedrijfslasten	52.176	32.830
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>362.242</u>	<u>319.424</u>

**7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten**

	<b>Boekjaar 2019</b>	<b>Boekjaar 2018</b>
<i>Directe lasten onderhoud</i>		
Kosten planmatig onderhoud	477.829	353.502
Dagelijks onderhoud	355.916	334.915
Mutatie onderhoud	524.728	427.054
Cyclisch onderhoud	180.570	184.757
Advieskosten onderhoud	2.318	5.554
Af: werkzaamheden vakman en huismeester	-30.523	-32.402
<i>Totaal directe lasten onderhoud</i>	<u>1.510.838</u>	<u>1.273.380</u>
<i>Indirecte lasten onderhoud</i>		
Toegerekende personeelskosten	318.093	281.646
Toegerekende afschrijvingen	12.334	13.500
Toegerekende huisvestingskosten	11.856	8.655
Toegerekende algemene bedrijfslasten	69.192	23.184
<i>Totaal indirecte lasten onderhoud</i>	<u>411.475</u>	<u>326.985</u>
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>1.922.313</u>	<u>1.600.365</u>

<b>7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>Boekjaar 2019</b>	<b>Boekjaar 2018</b>
Belastingen WOZ en waterschapsbelasting	128.066	127.827
Rioolheffing	163.184	158.176
Verzekeringen	29.667	27.799
Sector specifieke heffing (Verhuurderheffing)	649.900	640.019
Saneringssteun	0	60.076
Heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)	5.070	5.572
Overige directe exploitatielasten	39.812	49.157
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>1.015.699</b>	<b>1.068.626</b>

<b>7.8 Resultaat verkopen vastgoedportefeuille</b>	<b>Boekjaar 2019</b>	<b>Boekjaar 2018</b>
Verkoop woningen	0	0
	0	0

Woningstichting Naarden heeft geen verkoopportefeuille. Er zijn geen verkopen geweest in 2019 en 2018.

<b>7.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>Boekjaar 2019</b>	<b>Boekjaar 2018</b>
Waardeverandering duurzaamheidsprojecten cluster 2 (2018 = cluster 1)	-5.217.000	-3.100.700
Vrijval voorziening duurzaamheidsprojecten cluster 1	200.451	0
STEP-subsidies cluster 1 (complex 1, 7 en 10)	210.700	0
Overige waardeverandering afboeking projecten geen doorgang	-9.945	0
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-4.815.794</b>	<b>-3.100.700</b>

De waardeverandering 2019 betreft de verliesgevende investering in de duurzaamheidscomplexen 3, 5 en 6. Hiervoor is in 2019 opdracht gegeven.

<b>7.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>Boekjaar 2019</b>	<b>Boekjaar 2018</b>
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	9.809.316	6.238.169
<b>Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>9.809.316</b>	<b>6.238.169</b>

De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de waardering tegen marktwaarde wordt bepaald per marktcomplex. 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 vastgoedbeleggingen.



<b>7.12 <u>Overige organisatiekosten</u></b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Bestuurskosten	50.930	52.515
Advieskosten treasury	9.111	3.624
Kosten externe ondersteuning AVG en fiscaliteiten	6.920	53.124
Kosten controleren jaarrekening	51.780	45.980
Kosten statuten en beleidsplan	23.999	
Overige directe organisatiekosten	4.731	11.640
Toegerekende personeelskosten	112.600	63.387
Toegerekende afschrijvingen	3.387	4.018
Toegerekende huisvestingskosten	3.256	2.377
Toegerekende algemene bedrijfslasten	19.000	18.235
Totaal overige organisatiekosten	<u>285.714</u>	<u>254.900</u>
<b>7.13 <u>Kosten omtrent leefbaarheid</u></b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Directe kosten omtrent leefbaarheid	4.064	5.217
Toegerekende personeelskosten	59.754	61.486
Toegerekende afschrijvingen	1.091	1.000
Toegerekende huisvestingskosten	1.049	766
Toegerekende algemene bedrijfslasten	6.121	11.274
Totaal kosten leefbaarheid	<u>72.079</u>	<u>79.743</u>
<b>7.14 <u>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u></b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Rente overige vorderingen	0	0
Rente op uitgezette middelen	508	878
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>508</u>	<u>878</u>
<b>7.15 <u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u></b>	<b><i>Boekjaar 2019</i></b>	<b><i>Boekjaar 2018</i></b>
Rentelasten langlopende leningen	1.138.998	1.189.206
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.681	7.434
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>1.146.679</u>	<u>1.196.640</u>
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>1.146.171</u>	<u>1.195.762</u>

## 7.16 Vennootschapsbelasting

	<i>Boekjaar</i> <b>2019</b>	<i>Boekjaar</i> <b>2018</b>
Mutatie actieve latentie belastingvordering leningen o/g	1.424	1.424
Mutatie actieve latentie inzake voorwaartse verliesverrekening	240.728	1.283.159
Te betalen vennootschapsbelasting	216.788	0
Mutatie passieve latentie	0	0
	<hr/>	<hr/>
Totaal vennootschapsbelasting	<b>458.940</b>	<b>1.284.583</b>

Onder deze post worden de mutaties in de belastinglatenties opgenomen, alsmede de eventuele acute verplichting.

## OVERIGE INFORMATIE

### Werknemers

#### Bezetting

Gedurende het jaar 2019 waren gemiddeld 11,7 werknemers in dienst (2018: 12). Ultimo 2019 waren 12 medewerkers in dienst, waarvan 7 parttime.

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

Directie	0,56	0,56
Technische beheer	2,83	2,83
Administratie	2,67	2,34
Woondiensten	2,34	2,28
Secretariaat	0,67	0,67
Wijken	1,00	1,00
	<hr/>	<hr/>
	<b>10,07</b>	<b>9,67</b>

#### Pensioenen

Ultimo 2019 zijn er, evenals ultimo 2018, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2019 € 74.476,- (2018: € 69.974,-).

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 gefinancierd 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 25% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 14.770). 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 2019 volgens opgave van het fonds 110,7% (2018: 115,9%). 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.

## Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- bestuurder
- voorzitter Raad van Commissarissen
- leden Raad van Commissarissen

Bezoldiging bestuurder

Per 1 januari 2019 is de Wet normering topinkomens (WNT) aangepast. 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 2019 voor Woningstichting Naarden is € 102.000,=.

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.

<b>bedragen x € 1</b>	<b>L. Verheul</b>
<b>Functie(s)</b>	Bestuurder
Duur dienstverband in 2019	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.
<b>Individueel WNT-maximum</b>	<b>56.667</b>
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning	46.073
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	8.302
<b>Totaal bezoldiging 2019</b>	<b>54.375</b>
<b>Motivering indien overschrijding: zie</b>	-
<b>Gegevens 2018:</b>	
Duur dienstverband in 2018	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,56
Beloning	44.302
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	7.886
<b>Totaal bezoldiging 2018</b>	<b>52.188</b>

De Raad van Commissarissen houdt zich aan de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders (VTW). De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt te specificeren (bedragen x € 1):

<b>bedragen x € 1</b>	L.T. van Bloois	D.Broekman	D.W.Emmens	R. Meijrink
<b>Functie(s)</b>	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
<b>Individueel WNT-maximum</b>	<b>15.300</b>	<b>10.200</b>	<b>10.200</b>	<b>10.200</b>
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	8.900	6.450	5.950	5.950
Belastbare onkostenverg.	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op term.	-	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2019</b>	<b>8.900</b>	<b>6.450</b>	<b>5.950</b>	<b>5.950</b>
<b>Gegevens 2018:</b>				
Duur dienstverband in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	8.550	6.200	5.700	0
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2018</b>	<b>8.550</b>	<b>6.200</b>	<b>5.700</b>	<b>0</b>

De bezoldiging betreft enkel hun lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Naast de voorzitter telt de Raad ultimo 2019 drie gewone leden. De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen is conform de beroepsregel van de VTW.

#### **Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontsluitkeringen 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.

#### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Op het moment van het opmaken van de jaarrekening zitten we middenin de coronacrisis. Een ongekende crisis die de komende tijd een flinke maatschappelijke en financiële impact zal hebben op veel burgers en bedrijven. De jaarrekening van Woningstichting Naarden is opgesteld op continuïteitsbasis. Naar onze beste inschatting en alle feiten en omstandigheden in ogenschouw nemend is er voor Woningstichting Naarden geen sprake van een ernstige onzekerheid van de continuïteit van onze organisatie en derhalve ook niet van onontkoombare discontinuïteit van de organisatie. Mogelijk zullen de huurachterstanden oplopen doordat huurders (tijdelijk) niet in staat zijn om de huur te betalen doordat hun inkomen achteruit gaat of in zijn geheel wegvalt. Wij hebben reeds maatregelen genomen om samen met deze huurders naar een oplossing te zoeken. Als gevolg van de betalingsproble-

men zal er mogelijk ook een hogere huurderving ontstaan. Wst. Naarden voorziet geen majeure problemen in de uitvoering van onze projecten. De duurzaamheidsprojecten zijn bijna afgerond en de aannemer is tot op heden nog in staat om door te gaan.

Het is nog niet te voorspellen welke impact deze crisis gaat hebben op de marktwaarde van de woningen. Een daling van de marktwaarde heeft geen directe invloed op de continuïteit van de stichting.

## 8. a. BALANS (X € 1,=) VOOR RESULTAATBESTEMMING PER 31 DECEMBER

Splitting DAEB en niet-DAEB bezit

ACTIVA	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019	Totaal 2019	DAEB 2018	Niet-DAEB 2018	Totaal 2018
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>						
DAEB Vastgoed in exploitatie	114.666.955	0	114.666.955	105.891.334	0	105.891.334
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	15.722.270	15.722.270	0	14.688.571	14.688.571
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	171.469	0	171.469	173.635	0	173.635
Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	0	1.266	1.266	0	8.039	8.039
<i>Sub-totaal</i>	114.838.424	15.723.536	130.561.960	106.064.969	14.696.610	120.761.579
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>						
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	363.583	44.937	408.521	374.525	47.825	422.350
Overige goederen en diensten	36.426	12.527	48.953	30.354	8.025	38.379
<i>Sub-totaal</i>	400.009	57.464	457.474	404.879	55.850	460.729
Financiële vaste activa						
Deelnemingen	798	99	896	795	101	896
Latente belastingvordering(en)	54.638	0	54.638	296.790	0	296.790
<i>Sub-totaal</i>	55.436	99	55.534	297.585	101	297.686
<b>Totaal vaste activa</b>	115.293.869	15.781.099	131.074.968	106.767.433	14.752.561	121.519.994
<b><u>Voorraden</u></b>						
Voorraad klein materiaal	9.244	1.143	10.387	8.524	1.086	9.610
<b><u>Vorderingen</u></b>						
Huurdebiteuren	32.114	3.969	36.083	37.774	2.565	40.339
Overheid	187.523	23.177	210.700	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.675	825	7.500	0	0	0
Overige vorderingen	12.200	1.508	13.708	30.300	3.860	34.160
Overlopende activa	18.911	2.337	21.248	22.463	2.862	25.325
<i>Sub-totaal</i>	257.423	31.816	289.239	90.537	9.287	99.824
<b><u>Liquide middelen</u></b>	1.122.370	443.763	1.566.133	3.218.012	349.438	3.567.450
<b>Totaal vlottende activa</b>	1.389.037	476.722	1.865.759	3.317.073	359.811	3.676.884
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>116.682.906</b>	<b>16.257.821</b>	<b>132.940.727</b>	<b>110.084.506</b>	<b>15.112.372</b>	<b>125.196.878</b>

<b>PASSIVA</b>	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019	Totaal 2019	DAEB 2018	Niet-DAEB 2018	Totaal 2018
<b><u>Eigen vermogen</u></b>						
Herwaarderingsreserve	71.385.114	9.657.569	81.042.683	62.756.198	8.623.873	71.380.071
Overige reserves	15.110.251	263.504	15.373.755	21.362.054	491.591	21.853.645
Resultaat boekjaar	4.469.284	1.301.913	5.771.197	2.377.118	805.609	3.182.727
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>90.964.649</b>	<b>11.222.986</b>	<b>102.187.635</b>	<b>86.495.370</b>	<b>9.921.073</b>	<b>96.416.443</b>
<b><u>Voorzieningen</u></b>						
Voorziening loopbaanontwikkeling	19.414	2.399	21.813	13.519	1.722	15.241
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	0	0
Voorziening onrendabele investeringen duurzaamheid	2.472.203	0	2.472.203	2.473.990	24.078	2.498.068
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>2.491.617</b>	<b>2.399</b>	<b>2.494.016</b>	<b>2.487.509</b>	<b>25.800</b>	<b>2.513.309</b>
<b><u>Langlopende schulden</u></b>						
Schulden/leningen kredietinstellingen	20.447.052	4.854.162	25.301.214	18.943.012	5.078.162	24.021.174
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>20.447.052</b>	<b>4.854.162</b>	<b>25.301.214</b>	<b>18.943.012</b>	<b>5.078.162</b>	<b>24.021.174</b>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>						
Schulden kredietinstellingen	1.119.960	0	1.119.960	1.069.910	0	1.069.910
Schulden aan leveranciers	377.678	46.679	424.357	261.540	33.319	294.859
Belastingen en premies sociale verzekeringen	588.827	45.982	634.809	141.255	15.906	157.161
Schulden ter zake van pensioenen	16.289	2.013	18.302	0	0	0
Overlopende passiva	676.834	83.600	760.434	685.910	38.112	724.022
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>2.779.588</b>	<b>178.274</b>	<b>2.957.862</b>	<b>2.158.615</b>	<b>87.337</b>	<b>2.245.952</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>116.682.906</b>	<b>16.257.821</b>	<b>132.940.727</b>	<b>110.084.506</b>	<b>15.112.372</b>	<b>125.196.878</b>

## 8. b. WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1,=)

Splitting DAEB en niet-DAEB bezit

Functioneel model	2019		Totaal 2019	2018		Totaal 2018
	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019		DAEB 2018	Niet-DAEB 2018	
Huuropbrengsten	5.288.752	670.326	5.959.078	5.191.677	662.950	5.854.627
Opbrengsten servicecontracten	392.779	29.564	422.343	348.147	27.017	375.164
Lasten servicecontracten	413.467	31.121	444.588	345.047	29.203	374.250
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	321.567	40.675	362.242	277.000	35.434	312.434
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.757.595	164.718	1.922.313	1.414.667	173.543	1.588.210
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	946.061	69.638	1.015.699	1.017.313	96.113	1.113.426
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.242.841</b>	<b>393.738</b>	<b>2.636.579</b>	<b>2.485.797</b>	<b>355.674</b>	<b>2.841.471</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0	0	-251.838	251.838	0
<b>Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-251.838</b>	<b>251.838</b>	<b>0</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.856.968	41.174	-4.815.794	-3.059.526	-41.174	-3.100.700
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.812.885	996.431	9.809.316	5.863.901	374.267	6.238.168
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>3.955.917</b>	<b>1.037.605</b>	<b>4.993.522</b>	<b>2.804.375</b>	<b>333.093</b>	<b>3.137.468</b>
<b>Terugbouwvergoeding</b>	<b>104.000</b>	<b>0</b>	<b>104.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>254.284</b>	<b>31.430</b>	<b>285.714</b>	<b>200.400</b>	<b>25.590</b>	<b>225.990</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>72.079</b>	<b>0</b>	<b>72.079</b>	<b>81.372</b>	<b>8.505</b>	<b>89.877</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	508	0	508	779	99	878
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.048.679	98.000	1.146.679	1.095.640	101.000	1.196.640
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>1.048.171</b>	<b>98.000</b>	<b>1.146.171</b>	<b>1.094.861</b>	<b>100.901</b>	<b>1.195.762</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>4.928.224</b>	<b>1.301.913</b>	<b>6.230.137</b>	<b>3.661.701</b>	<b>805.609</b>	<b>4.467.310</b>
Vennootschapsbelasting	458.940	0	458.940	1.284.583	0	1.284.583
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>4.469.284</b>	<b>1.301.913</b>	<b>5.771.197</b>	<b>2.377.118</b>	<b>805.609</b>	<b>3.182.727</b>



## 8. c. KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE (X € 1,=)

Splitting DAEB en niet-DAEB bezit

	2019				2018			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Operationele activiteiten:</b>								
<b>Ontvangsten:</b>								
Huuropbrengsten	5.334.350	659.302		5.993.652	5.210.194	662.401		5.872.595
Vergoedingen	411.638	30.983		442.621	385.941	38.401		424.342
Overige bedrijfsontvangsten	127.627	4.538		132.165	74.494	1.223		75.717
Ontvangen interest	1.238	153		1.391	280	28		308
Saldo ingaande kasstromen	5.874.853	694.976	0	6.569.829	5.670.909	702.053	0	6.372.962
<b>Uitgaven:</b>								
Personeelsuitgaven	615.362	76.056		691.418	594.315	59.670		653.985
Onderhoudsuitgaven	1.560.081	79.422		1.639.503	1.127.694	167.906		1.295.600
Overige bedrijfsuitgaven	1.187.966	57.714		1.245.680	1.078.301	106.677		1.184.978
Betaalde interest	1.067.227	98.000		1.165.227	1.126.413	101.000		1.227.413
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0		0	59.738	5.910		65.648
Verhuurderheffing	613.527	36.373		649.900	602.392	37.627		640.019
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.238	0		3.238	14.544	0		14.544
Vennootschapsbelasting	0	0		0	0	0		0
Saldo uitgaande kasstromen	5.047.401	347.565	0	5.394.966	4.603.397	478.790	0	5.082.187
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>827.452</b>	<b>347.411</b>	<b>0</b>	<b>1.174.863</b>	<b>1.067.512</b>	<b>223.263</b>	<b>0</b>	<b>1.290.775</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten:</b>								
<b>MVA ingaande kasstromen:</b>								
Verkoopontvangsten bestaand bezit	0	0		0	0	251.838		251.838
Verkoopontvangsten overig	0	0		0	0	0		0
Investeringsontvangsten overig	0	0		0	0	0		0
Saldo ingaande kasstromen	0	0	0	0	0	251.838	0	251.838
<b>MVA uitgaande kasstromen:</b>								
Nieuwbouw huur, woon- en n/z woningen	0			0	251.838	0		251.838
Investerings verbeteruitgaven	4.455.141	26.362		4.481.503	532.701	28.825		561.526
Investerings overig	22.043	2.724		24.767	0	0		0
Saldo uitgaande kasstromen	4.477.184	29.086	0	4.506.270	784.539	28.825	0	813.364
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-4.477.184</b>	<b>-29.086</b>	<b>0</b>	<b>-4.506.270</b>	<b>-784.539</b>	<b>223.013</b>	<b>0</b>	<b>-561.526</b>
<b>Financieringsactiviteiten:</b>								
<b>Ingaande kasstromen:</b>								
Nieuwe door het WSW geborgde leningen	2.400.000	0		2.400.000	0	0		0
Mutatie Interne lening Daeb niet-Daeb	224.000	0	-224.000	0	464.838	0	0	464.838
Saldo ingaande kasstromen	2.624.000	0	-224.000	2.400.000	464.838	0	0	464.838
<b>Uitgaande kasstromen:</b>								
Aflossing door het WSW geborgde leningen	1.069.910			1.069.910	1.007.723			1.007.723
Aflossing interne lening Daeb niet-Daeb		224.000	-224.000	0		464.838	0	464.838
Saldo uitgaande kasstromen	1.069.910	224.000	-224.000	1.069.910	1.007.723	464.838	0	1.472.561
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.554.090</b>	<b>-224.000</b>	<b>0</b>	<b>1.330.090</b>	<b>-542.885</b>	<b>-464.838</b>	<b>0</b>	<b>-1.007.723</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>								
	<b>-2.095.642</b>	<b>94.325</b>	<b>0</b>	<b>-2.001.317</b>	<b>-259.912</b>	<b>-18.562</b>	<b>0</b>	<b>-278.474</b>
Liquide middelen per 01-01	3.218.012	349.438		3.567.450	3.477.924	368.000		3.845.924
Liquide middelen per 31-12	1.122.370	443.763		1.566.133	3.218.012	349.438		3.567.450
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-2.095.642</b>	<b>94.325</b>	<b>0</b>	<b>-2.001.317</b>	<b>-259.912</b>	<b>-18.562</b>	<b>0</b>	<b>-278.474</b>

## 9. Ondertekening

Origineel getekend te Naarden, 18 mei 2020  
Bestuur Woningstichting  
Naarden

Mevrouw L. Verheul  
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 R. Meijrink

## **10. Overige gegevens**

### **10.1 Resultaatbestemming**

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door Raad van Commissarissen in de vergadering van 18 mei 2020 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	9.662.617
Afname overige reserves	-3.891.420
Resultaat boekjaar 2019	5.771.197

### **10.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Zie de volgende pagina's.

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Naarden

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woningstichting Naarden te Gooise Meren gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Naarden te Gooise Meren op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

#### Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 47 tot en met 51). Hierin staat beschreven dat Woningstichting Naarden haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een

leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- het bestuursverslag
- het verslag van de raad van commissarissen
- de overige gegevens
- de bijlagen (geen deel uitmakend van het jaarverslag)

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Den Haag, 18 mei 2020

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend, E.H.A. Arxhoek RA