

Jaarstukken

Boekjaar 2020

Voorwoord

In deze jaarstukken kijken we terug op een zeer bijzonder jaar. Vanaf 17 maart werden we geconfronteerd met een lockdown in verband met de corona-uitbraak. Dit was de start van een turbulente tijd waarin we met zijn allen hebben moeten improviseren om de dienstverlening aan onze huurders en woningzoekenden op peil te houden. In de zomerperiode dachten we dat we het ergste achter de rug hadden. De maatregelen werden versoepeld, we hadden prachtig weer en konden veel naar buiten. Echter in de herfst zaten we ineens weer middenin een tweede lockdown die bij het schrijven van dit voorwoord nog steeds niet helemaal is opgeheven.

De ambities voor 2020 zijn uitgevoerd ondanks corona

Een aantal processen stond behoorlijk onder druk en ook ons ziekteverzuim was in 2020 veel hoger dan dat wij gewend waren. Toch kan ik met trots melden dat we de voorgenomen activiteiten in 2020 voor het overgrote deel hebben afgerond en dat we de dienstverlening aan onze huurders en woningzoekenden op peil hebben kunnen houden. We kregen voor het tweede achtereenvolgende jaar een A voor huurderstevredenheid in de Aedesbenchmark.

In 2018 waren we gestart met de verduurzaming van een 6-tal complexen om zo in 2021 te komen tot gemiddeld label B voor ons hele woningbezit. Tijdens de eerste lockdown in maart 2020 waren we net gestart met de werkzaamheden in het laatste complex. Er zijn goede afspraken gemaakt met de huurders en de aannemer en zo hebben we ook deze werkzaamheden op een verantwoorde wijze nog rond de zomer kunnen afronden.

Ook de visitatie verliep voorspoedig en wij zijn trots op de cijfers en de conclusies van dit rapport. We hebben in de afgelopen 4 jaar ten opzichte van het vorige rapport duidelijke verbetering aangebracht in ons maatschappelijk presteren. Uiteraard zijn er ook verbeterpunten, daar gaan we de komende tijd mee aan de slag.

Een belangrijke ambitie voor 2020 was het opstellen van de Wensportefeuille. De strategiedag met de Raad van Commissarissen en het MT stond geheel in het teken van deze Wensportefeuille. Deze portefeuillestrategie hebben we in december in concept kunnen vaststellen.

Tenslotte kan ik melden dat de bouw van een recreatieruimte in de Flank ook voorspoedig is verlopen. In december konden we met een klein "coronaproof" feestje de nieuwe ruimte opleveren. De bewoners kunnen bijna niet wachten om deze mooie ruimte ook daadwerkelijk in gebruik te nemen.

Dank aan alle betrokkenen

Al met al was 2020 voor iedereen een pittig jaar. Ik wil hierbij mijn collega's, de leden van de Raad van Commissarissen en ook de vele bewoners die zich voor Woningstichting Naarden hebben ingezet bedanken. Met zijn allen zijn we erin geslaagd om het jaar 2020 mooi af te sluiten.

Naarden, april 2021

Lilian Verheul,
Directeur-bestuurder

Inhoud

A.	JAARVERSLAG 2020	- 5 -
1.	Onze klanten	- 5 -
1.1	Verhuren aan de doelgroep	- 5 -
1.2	Wonen en zorg	- 8 -
1.3	Leefbaarheid	- 9 -
1.4	Klachtencommissie wordt Geschillencommissie	- 12 -
2.	Onze woningen	- 13 -
2.1	Strategisch voorraadbeleid	- 13 -
2.2	Samenstelling van het bezit	- 14 -
2.3	Kwaliteit van woningen	- 15 -
3.	Onze partners	- 18 -
3.1	Huurdersbelang	- 18 -
3.2	Bewonerscommissies	- 18 -
3.3	Maatschappelijke organisaties	- 19 -
3.4	Gemeente en Regio	- 19 -
3.5	Lidmaatschappen	- 19 -
4.	Onze organisatie	- 21 -
5.	Ons toezicht; Jaarverslag Raad van Commissarissen	- 23 -
5.1	Visie en kaders	- 23 -
5.2	Inhoudelijk toezicht	- 24 -
5.3	Werkgeversrol en verantwoording beloning	- 25 -
5.4	Over de Raad van Commissarissen	- 27 -
6.	Onze financiële resultaten	- 30 -
6.1	Financieel beleid en beheer	- 30 -
6.2	Financiële positie	- 37 -
6.3	Risicomanagement	- 39 -
6.4	Control	- 39 -
7.	Verklaring van het bestuur	- 41 -
8.	Verklaring van de Raad van Commissarissen	- 42 -
B.	JAARREKENING 2020	- 43 -
1.	BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING PER 31 DECEMBER (X € 1,=)	- 44 -
2.	WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1,=)	- 45 -
3.	KASTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE (X € 1,=)	- 46 -
4.	ALGEMENE TOELICHTING, REGELGEVING EN GRONDSLAGEN VAN WAARDERING	- 46 -
4.1.	Algemeen	- 47 -
4.2.	Regelgeving	- 47 -
4.3.	Grondslagen van waardering van activa en passiva	- 47 -

4.4.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	- 48 -
4.5.	Grondslagen voor de resultaatbepaling	- 56 -
4.6.	Overige toelichtingen	- 60 -
4.7.	Kasstroomoverzicht	- 61 -
5.	Toelichting op de balans (x € 1,=)	- 62 -
6.	Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen.....	- 76 -
7.	Toelichting op de winst- en verliesrekening (x € 1,=)	- 77 -
	OVERIGE INFORMATIE.....	- 85 -
8.	a. BALANS (X € 1,=) VOOR RESULTAATBESTEMMING PER 31 DECEMBER	- 88 -
8.	b. WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1,=)	- 90 -
8.	c. KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE (X € 1,=)	- 91 -
9.	Ondertekening	- 92 -
10.	Overige gegevens	- 93 -
	10.1 Resultaatbestemming	- 93 -
	10.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	- 93 -

A. JAARVERSLAG 2020

1. Onze klanten

Woningstichting Naarden heeft in Naarden 812 huurwoningen. Ruim 750 van deze woningen zijn sociale huurwoningen. Het woningbezit is met name bestemd voor gezinnen, 1 of 2 persoonshuishoudens en ouderen. 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 60 nieuwe huurcontracten afgesloten. In 2020 zijn 53 woningen conform het regionale aanbodmodel via WoningNet aangeboden. 58 contracten komen voort uit een mutatie, 2 contracten zijn omgezet van een tijdelijk contract naar een contract voor onbepaalde tijd. De 53 woningen die volgens het aanbodmodel zijn verhuurd, zijn als volgt toegewezen:

Reguliere woning	32 woningen	55,2 %
Seniorenwoning	19 woningen	32,9 %
Vrije sectorwoning	2 woningen	3,4 %

De overige woningen zijn als volgt toegewezen:

Statushouders (COA)	2 woningen	3,4 %
2 % regeling	1 woning	1,7 %
Urgentie	1 woning	1,7 %
Woningruil	1 woning	1,7 %

Woningtype	Nieuwe verhuringen naar woningtype en huurprijs				
	Netto huurprijsklasse Daeb			N-Daeb	Totaal
	< € 432,51	€ 432,51 - € 619,01	€ 619,01 - € 737,14	> € 737,14	
Eengezinswoning	0	3	11	2	16
Seniorenwoning	0	12	7	0	19
Gestapelde woning	0	12	11	0	23
Totaal	0	27	29	2	58

In 2020 is 100 % van de 56 gemuteerde sociale huurwoningen passend toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan € 43.574,=.

Hieronder vindt u een toelichting op het passend toewijzen.

Passend toewijzen	Aantal	Percentage
Verhuringen aan huurders met een inkomen < € 39.055,=	50	89,3 %
Verhuringen aan huurders met een inkomen tussen de € 39.055,= en € 43.574	4	7,1 %
Verhuringen met uitzondering op toetsing, statushouders (COA)	2	3,6 %
Verhuringen met een te hoog toewijzingsinkomen	0	0,0 %
Totaal verhuringen sociale huurwoningen	56	100 %

Verhuringen vrije sectorwoningen	2	
Totaal woningmutaties	58	

Toewijzingen per leeftijds-, gezinssamenstelling- en inkomenscategorie

Eenpersoonshuishoudens

<i>Leeftijd</i>	<i>Inkomen</i>	<i>Huurgrenzen</i>				<i>Totaal</i>
		< € 432,51	€ 432,51 - € 619,01	> € 619,01 - € 737,14	> € 737,14	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 23.225	0	15	0	0	15
< AOW gerechtigde leeftijd	> € 23.225	0	0	14	0	14
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 22.675	0	6	0	0	6
> AOW gerechtigde leeftijd	> € 22.675	0	1	5	0	6
Totaal		0	22	19	0	41

Tweepersoonshuishoudens

<i>Leeftijd</i>	<i>Inkomen</i>	<i>Huurgrenzen</i>				<i>Totaal</i>
		< € 432,51	€ 432,51 - € 619,01	> € 619,01 - € 737,14	> € 737,14	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 31.550	0	2	0	0	2
< AOW gerechtigde leeftijd	> € 31.550	0	1	1	2	4
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 31.475	0	2	0	0	2
> AOW gerechtigde leeftijd	> € 31.475	0	0	1	0	1
Totaal		0	5	2	2	9

Meerpersoonshuishoudens

<i>Leeftijd</i>	<i>Inkomen</i>	<i>Huurgrenzen</i>				<i>Totaal</i>
		< € 432,51	€ 432,51 - € 663,40	> € 663,40 - € 737,14	> € 737,14	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 31.550	0	4	0	0	4
< AOW gerechtigde leeftijd	> € 31.550	0	0	4	0	4
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 31.475	0	0	0	0	0
> AOW gerechtigde leeftijd	> € 31.475	0	0	0	0	0
Totaal		0	4	4	0	8

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 € 43.574,= een hogere huurverhoging toegestaan, de inkomensafhankelijke huurverhoging. De overheid geeft per inkomensgroep de maximale huurverhogingspercentages aan.

Huurbeleid Woningstichting Naarden

Woningstichting Naarden heeft, in overleg met Huurdersbelang Woningstichting Naarden, de huurverhoging voor 2020 als volgt bepaald:

- de woningen met een hogere kwaliteit en een lage huurprijs zijn met 3,5% verhoogd;
- de woningen met een hogere huurprijs zijn met 2,5% verhoogd;

- de huurverhoging van de sociale woningen wordt alleen toegepast tot een maximale huurprijs van € 737,=;
- de huren van de 24 onzelfstandige woningen en 10 bedrijfsruimtes zijn met 2.6% verhoogd.

De gemiddelde huurverhoging van Woningstichting Naarden per 1 juli 2020 is daarmee 2,6% (2019: 1,58%). De inkomensafhankelijke huurverhoging is in overleg met Huurdersbelang door Woningstichting Naarden niet toegepast.

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 Woningstichting Naarden een verzoek indienen om de huurprijs te verlagen indien hierdoor recht op huurtoeslag ontstaat. Zowel in 2019 als in 2020 hebben huurders hiervan gebruik gemaakt. Daarnaast proberen wij huurders te helpen met betalen en goed betaaldedrag te stimuleren door de huurders bij huurachterstand tijdig te verwijzen naar de diverse instanties.

Verloop huurachterstanden

Eind 2020 hebben 32 zittende huurders een huurachterstand. Dat is 3,9% (2019: 4,9%) van de in totaal 822 verhuringen. Het blijft een uitdaging voor Woningstichting Naarden om optredende huurachterstand binnen twee maanden adequaat aan te pakken. Daarmee kan de gang naar de deurwaarder zoveel mogelijk worden voorkomen en blijft de huurder en de corporatie onnodige kosten en problemen bespaard.

Jaar ultimo	Aantal actieve contracten met huurachterstand	Huurachterstand	% van de jaarhuuropbrengst
2020	32	34.092,=	0,51%
2019	40	35.847,=	0,55%
2018	44	44.103,=	0,70%

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.

Door Aedes en de Woonbond zijn afspraken gemaakt betreffende de betaalbaarheid van woningen, dit is vastgelegd in het Sociaal Huurakkoord. Woningstichting Naarden houdt zich aan de gemaakte afspraken. De grote aandacht voor de incasso-problematiek en de extra inspanningen bij de woningstichting hebben in de loop van 2020 tot een vermindering van de achterstand geleid.

De incasso van vorderingen die te hoog oplopen, wordt uit handen gegeven aan een deurwaarder. Woningstichting Naarden werkt met een deurwaarderskantoor. Met de deurwaarder wordt periodiek een overleg omtrent alle vorderingen bij de deurwaarder gehouden.

Vertrokken huurdebiteuren

Eind 2020 hebben 9 vertrokken huurders een huurachterstand.

Jaar ultimo	Aantal passieve contracten met huurachterstand	Huurachterstand vertrokken huurder	Voorziening
2020	9	20.252,=	17.681,=
2019	9	22.256,=	17.414,=

Huurderving

In 2020 bedroeg de gederfde huuropbrengst € 82.995,=. (2019: 56.671,=) Door de corona pandemie is de gemiddelde leegstand toegenomen. Bij mutatieproces wordt zoveel mogelijk gekeken naar de veiligheid voor alle betrokkenen, waardoor processen vertraging kunnen oplopen en de leegstandsdagen toenemen.

De onderverdeling van de totale huurderving is als volgt:

Huurderving wegens	2020	2019
Leegstand	60.764,=	38.394,=
Oninbaarheid (incl. dotatie voorziening dubieuze vorderingen)	22.231,=	18.277,=
Totaal	82.995,=	56.671,=

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 speciaal 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 overleg voeren. Tijdens deze vergaderingen is er altijd een vertegenwoordiger van Huurdersbelang als toehoorder 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 kennismaking en uitwisselen van ervaringen. Helaas kon deze bijeenkomst in 2020 niet plaatsvinden door de coronamaatregelen.

Naast de appartementen voor zelfstandig wonende ouderen 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.

In 2018 is een van de bewoners dodelijk verongelukt door het gebruik van zijn scooter op de eerste etage van het gebouw. Door dit ongeluk zijn wij ons gaan verdiepen in de risico's van het gebruik van de scooter in de gebouwen. Er wordt nu gewerkt aan een plan om het gebruik van de scooter in het gebouw te weren.

In de Flank was geen gemeenschappelijke ruimte voor het organiseren van allerlei activiteiten. In het kader van zorg en welzijn zijn wij in 2020 gestart met de aanbouw van een recreatieruimte. Eind 2020 is de recreatieruimte geopend. Helaas kan er nog geen gebruik gemaakt worden van deze ruimte door de coronamaatregelen. De bewonerscommissie is nauw betrokken geweest bij de ontwikkeling en aankleding 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 "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 bewoners uit de Schans en de Bonnet gebruik van kunnen maken.

De Bonnet

De Bonnet is door middel van een overdekte verbingsbrug verbonden met de Schans en Woonzorgcentrum de Veste. De Bonnet bestaat uit 32 seniorenwoningen aan de Prinses Marijkehof. In dit complex is tevens een kantoorruimte voor het zorgpersoneel en de zorgcoördinator van Amaris Thuis gehuisvest. Er is hier één 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 ééngezinswoningen 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.

1.3 Leefbaarheid

De kwaliteit van wonen hangt af van de woning, de woonomgeving en alle organisaties en mensen die een rol spelen bij het wonen. 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.

Voor de zwaardere leefbaarheidsproblemen (overlast, criminaliteit, veiligheidsrisico's) hebben wij een medewerker leefbaarheid ingezet.

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 zijn wij in 2020 gestart met een leefbaarheidsproject in de Nesciohof met collega-corporatie Dudok, politie, gemeente en zorgpartijen. De bewoners worden zoveel als mogelijk betrokken bij dit project.

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" is in 2020 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 in sommige complexen behoorlijk geschrokken van deze werkelijkheid. Er zijn veel adressen waar iets aan de hand is. De medewerker leefbaarheid heeft haar handen vol aan het begeleiden, corrigeren en ondersteunen van de bewoners van deze adressen. In het kader 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 of er loopt nog een verzoek tot ontbinding van het huurcontract.

Woningstichting Naarden is deelnemer aan het Hennepkonvenant 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 2020 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 aanvaardt 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 wordt doorverwezen 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.

1.4 Klachtencommissie wordt Geschillencommissie

Belanghebbenden die een klacht hebben over de dienstverlening van Woningstichting Naarden konden tot en met einde 2020 terecht bij de Klachtencommissie.

In overleg met de zittende leden van de Klachtencommissie van Woningstichting Naarden en woningcorporatie Gooi- en Omstreken uit Hilversum is in 2020 een initiatief gestart om een regionale Geschillencommissie op te richten. In de loop van 2020 werd duidelijk dat deze ambitie wellicht te hoog gegrepen is en hebben wij onderzoek gedaan naar aansluiting bij reeds bestaande regionale commissies. Eind 2020 hebben wij afscheid genomen van de Klachtencommissie en haar leden en zijn wij (samen met Gooi en Omstreken) toegetreden tot de Geschillencommissie Valleigebied en omstreken.

2. Onze woningen

2.1 Strategisch voorraadbeleid

Een van de uitgangspunten die wij in het beleidsplan 2019-2022 hebben vastgelegd, is dat Woningstichting Naarden zich zal beraden op de toekomst van ons woningbezit en ons woningaanbod naar huurders en woningzoekenden. In het beleidsplan 2019-2022 staat de ambitie verwoord om in 2020 een “Wensportefeuille” uit te werken. Deze “Wensportefeuille” is inmiddels vastgesteld en geeft inzicht in onze strategie voor de komende 15 jaar voor wat betreft ons vastgoed. Er worden uitspraken gedaan over duurzaamheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid en doelgroepen. In september 2020 heeft de RvC samen met het MT en enkele genodigden tijdens de zogenaamde “strategiedag” uitgebreid gesproken over deze “Wensportefeuille” onder begeleiding van een adviseur van Hofmeier.

Duurzaamheid

Qua duurzaamheid hebben we onszelf ten doel gesteld dat in 2021 voor ons gehele woningbezit gemiddeld een energielabel B wordt behaald. In dit verband hebben wij al in 2017 een zestal complexen benoemd waar wij grootschalige verduurzamingsingrepen wilden ondernemen, gecombineerd met het regulier groot onderhoud aan deze woningen. In 2020 zijn de werkzaamheden aan het laatste van deze zes complexen uitgevoerd en hebben wij de energie labels voor al onze woningen opnieuw in kaart laten brengen. Hierbij mogen wij concluderen dat wij onze doelstelling voor gemiddeld label B behaald hebben!

Naast deze verduurzamingsmaatregelen zijn wij afgelopen jaar ook druk bezig geweest met het bepalen van een strategie voor het verbeteren van zowel de energetische prestaties als het wooncomfort voor ons complex Beatrixflat. Hierbij is zowel gekeken naar de mogelijkheden voor verbetering, als de optie van sloop en nieuwbouw. In 2021 zullen we, in overleg met de bewoners, de mogelijkheden verder verkennen en een definitieve strategie voor dit complex bepalen

Beschikbaarheid

In de prestatieafspraken is veel aandacht voor het toevoegen van sociale woningen in de gemeente Gooise meren. Doelstelling tot en met 2025 is het toevoegen van 350 nieuwe sociale woningen. Er is een Task Force woningbouw opgericht onder leiding van de gemeente waar ambtenaren van verschillende disciplines en alle woningcorporaties werkzaam in de gemeente vertegenwoordigd zijn. Een groot probleem is het te kort aan locaties. Door de gezamenlijke focus en de intensieve samenwerking moet het mogelijk zijn om nieuwe nieuwbouwprojecten aan te jagen en te stimuleren. Woningstichting Naarden onderzoekt momenteel een 4-tal ontwikkelingen:

- H. van Eijkenstraat 46 woningen. Kans om 25 woningen toe te voegen.
- Beatrixflat, sloop/nieuwbouw 24 appartementen. Kans om 15 woningen toe te voegen.
- Meerstraat. Braak liggend stukje grond van de gemeente tegenover ons kantoor. Kans om 8 woningen toe te voegen.
- Anna van Burenlaan. Braak liggend stukje grond van de gemeente tegenover ons kantoor. Kans om 8 woningen toe te voegen.

Betaalbaarheid

Wat betreft de betaalbaarheid van ons woningbezit hebben wij in ons ten doel gesteld minimaal 95% van ons woningbezit passend toe te wijzen. In 2020 hebben wij 100% passend toegewezen, waarmee wij deze doelstelling hebben waargemaakt. De afgelopen jaren hebben wij gestuurd op het minimaal 70% van onze woningen toe te wijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag.

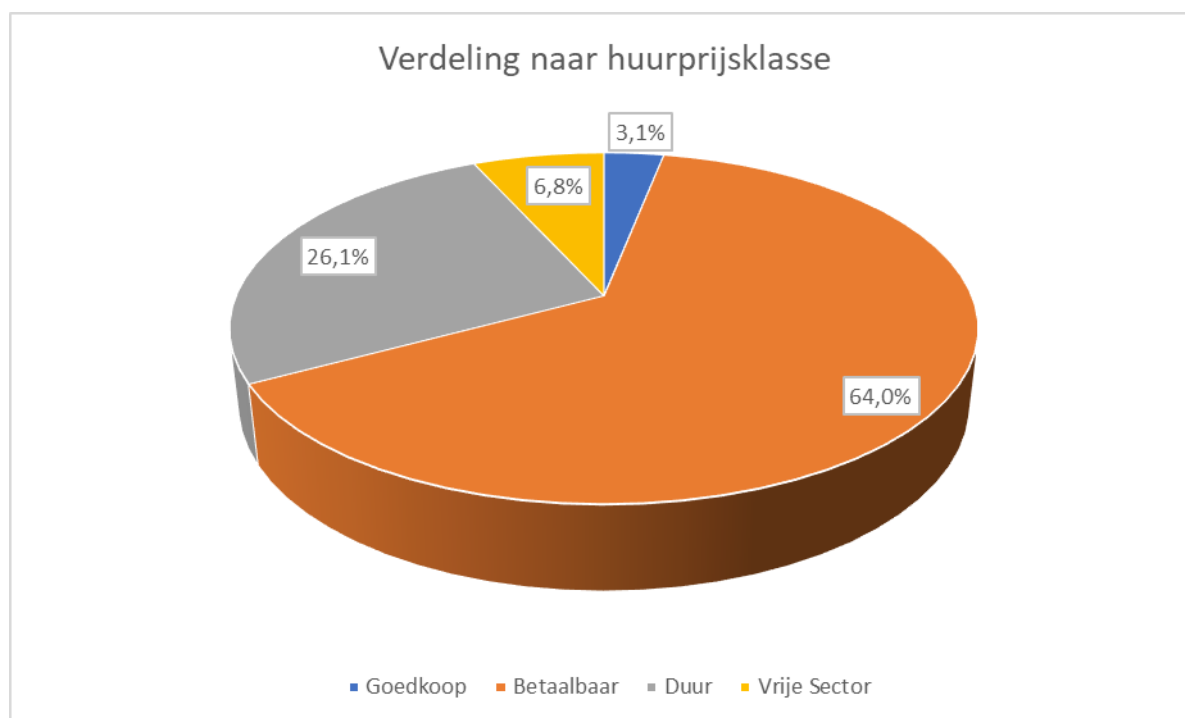
Dit betekent wel dat wij de afgelopen jaren verhoudingsgewijs veel meer huishoudens met een hele kleine portemonnee hebben gehuisvest. Hierdoor neemt de kwetsbaarheid van onze huurders wel toe. Zeker omdat we ook steeds meer personen huisvesten die afkomstig zijn uit maatschappelijke instellingen. In 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 hebben we een aantal complexen aangewezen waar wij gebruik maken van de 10% regeling.

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	< € 432,52	25	3,1%	25	0	8	17	0
Betaalbaar	> € 432,51 – € 663,40	520	64,0%	516	4	163	333	24
Duur	> € 663,40 – € 737,14	212	26,1%	188	24	112	100	0
Vrije sector	> € 737,14	55	6,8%	15	40	30	25	0
Totaal		812	100%	744	68	313	475	24



De gemiddelde netto huurprijs van het totale woningbestand (812 woningen) van Woningstichting Naarden bedroeg op 31 december 2020 € 636,14 per maand (2019: € 617,67).

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%
Totaal	812	100%



2.3 Kwaliteit van woningen

Het doel van Woningstichting Naarden is om het woningbezit in een kwalitatief goede staat te verhuizen. 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 2020:

Soort onderhoud	Begroting	Lasten onderhoud	Afwijking
Planmatig onderhoud	454	306	148
- waarvan overlopend uit 2019	0	257	-257
Dagelijks onderhoud	294	362	-68
Mutatie onderhoud	399	407	-8
Cyclisch onderhoud	197	173	24
Advies onderhoud(inclusief conditiemeting)	127	53	72
TOTAAL ONDERHOUD	1.471	1.558	-87

Planmatig onderhoud

Een aantal werkzaamheden die gepland waren in 2019 en 2020 zijn verschoven naar 2021 (€149.000). Een groot deel van deze werkzaamheden zijn wel al voorbereid, maar door omstandigheden worden deze werkzaamheden uitgevoerd in 2021.

De werkzaamheden in het kader van planmatig onderhoud die in 2020 zijn uitgevoerd, zijn onder andere de volgende:

- Vervanging van dakkapellen en dakramen in complex 1, 14 en 15 in combinatie met vervanging van goten en hemelwaterafvoeren.
- Vervanging van noodverlichting en accu's in onze appartementencomplexen Flank, Schans, Bonnet en Ravelijn.
- Schilderwerk in diverse complexen.
- Vervangen van CV-ketels en WTW installatie in complex 12.
- Vervangen van keerkleppen in de waterleiding in complex Ravelijn in verband met legionella-preventie.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud is in 2020 hoger uitgevallen dan begroot. Deze meerkosten worden grotendeels veroorzaakt het niet planmatig vervangen van keukens, toiletruimtes en badkamers.

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 Woningstichting Naarden 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 2020 bedroegen de totale kosten voor het mutatie onderhoud 406.611,= (2019; € 524.728=). Het mutatieonderhoud heeft betrekking op 58 (2019; 65) 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 werkzaamheden. Er lopen ook servicecontracten die betrekking hebben op gebouwbeheer zoals bliksembeveiliging, brandmeldinstallaties, liftinstallaties en onderhoud aan automatische deuropeners. Woningstichting Naarden kan bij calamiteiten direct een beroep doen op de diensten van diverse gespecialiseerde bedrijven.

Duurzaam bouwen

Woningstichting Naarden 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 Woningstichting Naarden 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

Woningstichting Naarden heeft de doelstelling benoemd in haar beleidsplan ten aanzien van gemiddeld energielabel B in 2020 gehaald. Hiertoe zijn in de afgelopen jaren grootschalige verduurzamingsingrepen uitgevoerd, waarvan de laatste in 2020. In 2020 hebben wij ook ons woningbezit opnieuw laten voorzien van energielabels. Uit deze labeling is gebleken dat al onze woningen minimaal energielabel D hebben, uitgezonderd één woning die onderdeel is van het eerder genoemde sloop/nieuwbouw project.

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 2020 is er door Huurdersbelang diverse malen vergaderd ondanks de coronacrisis. Bijvoorbeeld met de bestuurder van Woningstichting Naarden, met de huurderscommissarissen, met de gemeente Gooise Meren, met de bewonerscommissies en met de Woonbond

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

- Gekwalificeerd advies over de huurverhoging
- Begroting 2020 Huurdersbelang
- Jaarverslag Huurdersbelang 2019
- Jaarrekening 2019 Woningstichting Naarden
- Activiteitenplan 2021 Woningstichting Naarden
- Begroting 2021 Woningstichting Naarden
- Prestatieafspraken gemeente Gooise Meren
- Overleg met de bewonerscommissies
- Investeringsplannen duurzaamheid
- Toekomst H. van Eijkenstraat
- Activiteitenplan Huurdersbelang 2021
- Huurderstevredenheidsonderzoek
- Schoonmaakcontract
- Tuinproject
- 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. Ondanks de coronamaatregelen zijn wij toch in staat geweest om met de meeste commissies 2 maal te vergaderen. Onderwerpen die aan de orde komen zijn o.a. afrekening servicekosten, het toewijzingsbeleid, leefbaarheid, bewonersactiviteiten, inzet huismeester, visitatie, tuinonderhoud, schoonmaak en de publieke ruimten.

De bewonerscommissies zijn:

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

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.

De bewonerscommissie Thijssepark is ontstaan in 2019 na de renovatie/verduurzaming.

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 ontwrichting. Deze partners zijn:

- Regionaal Platform voor woonruimteverdeling en Sociaal Domein
- Regionaal overleg portefeuillehouders gemeenten en corporatiedirecteuren
- Platform Woningcorporaties regio Gooi en Vecht 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 Doelgroepen (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 5 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. Uiteindelijk heeft het traject veel te lang geduurd. Net voor de zomer van 2019 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 werden separaat met alle corporaties en huurdersorganisaties afgehandeld. Eind 2019 hebben we gezamenlijk de Kaderafspraken getekend en in het eerste kwartaal van 2020 heeft Woningstichting Naarden de productieafspraken getekend.

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 behartigt de belangen van de bestuurders van corporaties als werknemer in de brede zin
- MKW – brancheorganisatie voor kleine woningcorporaties binnen Aedes

4. Onze organisatie

Medewerkers

PER 31 december 2020 heeft Woningstichting Naarden 12 medewerkers in dienst (2019: 12), waarvan er 8 parttime werken. Het aantal fte's per die datum was 9,96 (2019: 10,07).

In 2020 zijn er enkele mutaties geweest op het gebied van het personeel. Vanwege het pensioen van onze huismeester per einde van jaar, zijn we in de 2^e helft van 2020 het traject gestart om een nieuwe huismeester te werven. Wij hebben hier de bewonerscommissies bij betrokken en per 1 december is er een nieuwe huismeester in dienst getreden voor 32 uur. Daarnaast is het hoofd Bedrijfsvoering is per 1 september uit dienst getreden en per 1 januari 2021 is deze vacature opnieuw ingevuld voor 32 uur.

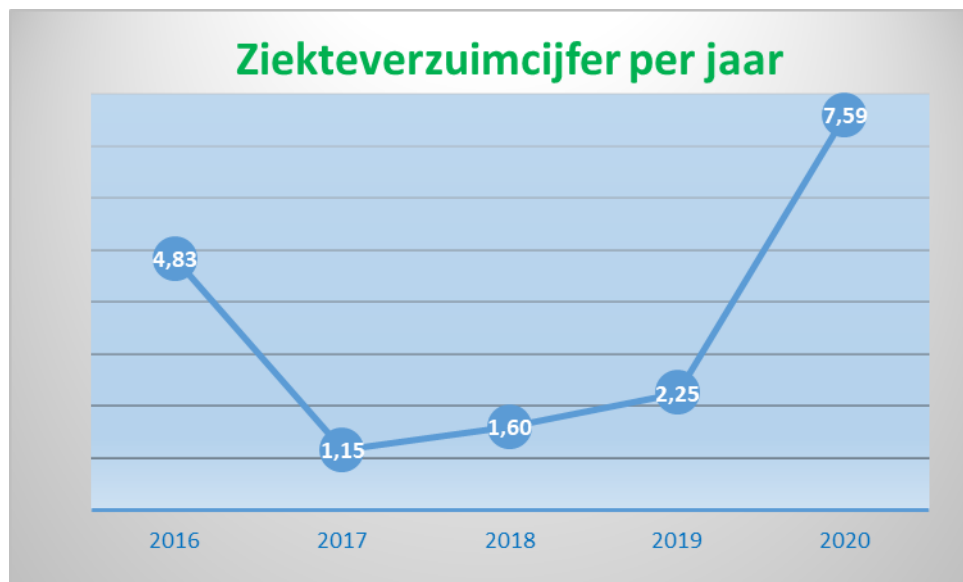
CAO

In 2020 is de CAO Woondiensten 2019 – 2020 toegepast.

In de loop van 2020 zijn de onderhandelingen gestart voor een nieuwe CAO 2021 maar vanwege corona zijn de diverse overleggen opgeschort.

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

Het ziekteverzuimpercentage voor 2020 kwam uit op 7,59% (2019: 2,25%). Met name de medewerkers in de front-office ervaren de extra druk die de coronamaatregelen met zich meebrengt.



Ontwikkeling en opleidingen

Vanwege corona zijn er in 2020 minder cursussen/trainingen gehouden. In de beginperiode is een aantal opleidingen geannuleerd. Na de zomervakantie zijn diverse trainingen/seminars weer opgestart en via teams/zoom georganiseerd.

Dit geldt ook voor een aantal netwerkbijeenkomsten, kennissessies, regionale (gebruikers) overleggen.

Integriteit/Klokkenluidersregeling

De bestaande regelingen zijn, naar aanleiding van de Governancecode Woningcorporaties 2020, aangepast en opnieuw vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd in de RvC vergadering van november 2020. In 2020 zijn er geen integriteitsmeldingen geweest.

Agressieprotocol

Jaarlijks wordt het bestaande protocol getoetst en indien nodig aangepast. In 2020 zijn er geen aanpassingen doorgevoerd.

Gedurende het jaar hebben we te maken gehad met een paar agressieve huurders. Van één incident hebben wij aangifte gedaan bij de politie.

Overleggen/bijeenkomsten bedrijfsbreed

Binnen Woningstichting Naarden is het gebruikelijk om maandelijks integraal werkoverleg te houden voor alle medewerkers. Na het uitbreken van corona hebben we een paar bijeenkomsten georganiseerd in de recreatieruimtes van onze complexen. Dit om de RIVM-maatregelen te kunnen waarborgen en de laatste bijeenkomsten zijn via Teams gehouden. Tijdens deze overleggen worden diverse onderwerpen behandeld, waaronder thema's als AVG, Integriteit en Agressie.

In 2020 hebben we wel de jaarlijkse bijeenkomst gehouden met Magis in het kader van klanttevredenheid tezamen met Huurdersbelang Woningstichting Naarden en een van de leden van de RvC. Vanwege corona is deze bijeenkomst in de recreatieruimte van Het Ravelijn gehouden om zo de RIVM-maatregelen te kunnen waarborgen.

Onze jaarlijkse Woningstichting Naarden personeel dag is, vanwege corona, niet georganiseerd.

We hebben 2020 wel afgesloten met onze traditionele kerstborrel. Vanwege alle maatregelen hebben we deze kerstborrel niet in ons kantoor kunnen houden maar hebben we deze borrel digitaal georganiseerd. Op deze wijze was het toch mogelijk dat de directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC konden stilstaan bij het bijzondere en ongewone jaar 2020.

5. Ons toezicht; Jaarverslag Raad van Commissarissen

2020 was, zoals voor veel organisaties, voor Woningstichting Naarden (WSN) een uitzonderlijk jaar. Corona sloeg toe en leidde toe een wereldwijde crisis. Met een enorme impact zowel privé als zakelijk. Het stelde alle betrokkenen bij Woningstichting Naarden op de proef en deed een beroep op ieders flexibiliteit.

De Raad van Commissarissen (RvC) vergaderde zoveel als mogelijk online. Ondanks de Corona pandemie en het hogere ziekteverzuim dan voorgaande jaren wist Woningstichting Naarden veel van de voorgenomen activiteiten in 2020 te realiseren.

Zoals het afronden van de verduurzamingsactiviteiten voor meerdere complexen, de oplevering van de nieuwbouw recreatieruimte voor de Flank, een goede klanttevredenheidsscore en het opstellen van een concept wensportefeuille. Een hoogtepunt was de mooie score met de uitgevoerde maatschappelijke visitatie.

5.1 Visie en kaders

De 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 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.

In 2020 is de Governancecode vernieuwd waarvan de RvC goede nota heeft genomen.

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 (toekomstige) 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. Het toezichtkader en de toezichtvisie zijn in 2020 geactualiseerd.

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 Woningstichting Naarden is in nauwe samenwerking met gemeente, huurders en overige belanghouders opgesteld. Dit beleidsplan is bepalend voor de jaarlijkse activiteiten van Woningstichting Naarden.

Tijdens de op 1 september 2020 georganiseerde strategiebijeenkomst is met inbreng van externe deskundigen een verkenning gedaan om tot een wensportefeuille voor Woningstichting Naarden te komen.

De Raad van Commissarissen concludeert dat de strategie als vastgelegd in het nieuwe beleidsplan volop in uitvoering is.

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 Woningstichting Naarden 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 2021, de meerjarenbegroting 2021-2030 en het investeringsprogramma 2021 goedgekeurd.

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Visitatie

Woningstichting Naarden heeft in 2020 Procorp gevraagd een visitatie uit te voeren. De Woningwet stelt een vierjaarlijkse visitatie verplicht voor alle woningcorporaties. Dit onderzoek is erop gericht onze maatschappelijke prestaties te beoordelen zodat we verbetering kunnen inzetten.

“Woningstichting Naarden is een kleinschalige, zelfstandige corporatie die in haar werkzaamheden georiënteerd is op haar huurders en levert – waar mogelijk – maatwerk in dienstverlening.”

Als Woningstichting Naarden zijn we blij met deze constatering van de visitatiecommissie omdat het precies weergeeft waarvoor wij staan. Voor ons een erkenning. Volgens de normen van de visitatie is een 6 de score die je als corporatie behaalt wanneer aan alle vereisten wordt voldaan. Woningstichting Naarden scoort in deze visitatie gemiddeld een 7,5. Op alle deelgebieden scoren we een 7 of hoger.

Huurderstevredenheid

De bestuurder heeft aangegeven dat er in 2020 geen klachten zijn ingediend bij de klachtencommissie. Het reglement van de klachtencommissie staat op de website.

In 2020 is deelname per 1 januari 2021 aan een regionale klachtencommissie voorbereid.

De tevredenheid onder huurders laat mooie scores zien. Woningstichting Naarden heeft in 2020 het Aedes Benchmark label A behouden.

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

Toezicht op belanghouderdialoog

In de RvC vergaderingen is regelmatig onderwerp van gesprek het verloop en de inhoud van het contact tussen de corporatie en bewonerscommissies, de huurdersorganisatie, collega-corporaties, de verantwoordelijke wethouder en ambtenaren van de Gemeente Gooise Meren en lokale netwerken. Een lid van de RvC is aanwezig geweest bij een bewonersavond van de Huibert van der Eijkenstraat waar ook de gemeente aanwezig was voor een gesprek over de toekomst van de betreffende woningen.

Door de Corona-beperkingen hebben de leden van de RvC minder de dialoog kunnen opzoeken met belanghebbenden, o.a. huurdersorganisatie, dan beoogd.

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, in samenwerking met de medewerkers opgestelde, integriteitsbeleid van belang is. In 2020 heeft een update van de gedragscode plaatsgevonden.

De RvC is niet van belangenverstrengeling 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.

Gezien het goede functioneren gedurende de eerste termijn van 4 jaren heeft de RvC besloten mevrouw L. Verheul voor een tweede termijn van 4 jaren te herbenoemen. De Aw heeft hiervoor een positieve zienswijze afgegeven.

De voorzitter en de vicevoorzitter hebben met de bestuurder een jaarlijkse evaluatie waarin de beoordeling van het functioneren van bestuurder besproken wordt, 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 2020 en spreekt waardering uit over haar inzet, wijze van samenwerken en behaalde resultaten.

Bezoldiging 2020 bestuurder

Woningstichting Naarden 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 de bezoldigingsklasse “B” op Woningstichting Naarden van toepassing. Hierbij hoort een maximale bezoldiging van € 106.000,=

op fulltime basis. De bestuurder van Woningstichting Naarden 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. Het salaris van de bestuurder is in 2020 verhoogd met het percentage waarmee het WNT maximum is verhoogd.

De bestuurder bleef in 2020 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 heeft met een overloop in de eerste maanden van 2021 42,5 PE punten behaald en voldoet daarmee aan de eis van gemiddeld 36 PE punten over de 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 in 2020 de volgende besluiten genomen:

- Vaststelling doelstellingen 2020 voor de bestuurder;
- Goedkeuring controlplan 2020;
- Herbenoeming mevrouw T.J.C.M. Broekman, lid RvC;
- Goedkeuring activiteitenplan 2020;
- Herbenoeming mevrouw L. Verheul, bestuurder;
- Goedkeuring prestatieafspraken (onderdeel productieafspraken);
- Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst Platform Woningcorporaties Gooi & Vechtstreek;
- Vaststelling jaarrekening 2019;
- Goedkeuring jaarverslag 2019;
- Vaststelling toezicht- en toetsingskader Woningstichting Naarden 2020;
- Vaststelling bezoldiging bestuurder;
- Vaststelling toezichtvisie Woningstichting Naarden 2020;
- Herbenoeming heer D.W. Emmens, lid RvC;
- Opdracht accountant Share Impact controle jaarrekening 2020;
- Goedkeuring verlenging contract NCCW;
- Goedkeuring begroting 2021 en meerjarenbegroting;
- Vaststelling gewijzigd bestuursreglement;
- Goedkeuring aangepaste integriteitscode.

5.4 Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

In 2020 liepen de benoemingstermijnen van mevrouw D. Broekman en de heer D.W. Emmens af. De RvC heeft geen aanleiding gezien de bestaande profielen te wijzigen. Beide commissarissen zijn voor een tweede termijn – na een positieve zienswijze van de Aw en met instemming van de huurdersorganisatie in het geval van mevrouw Broekman – herbenoemd. De Raad van Commissarissen telde per 31 december 2020 vier leden. De RvC is van mening dat met de huidige samenstelling op voldoende wijze alle relevante en noodzakelijke kennisgebieden vertegenwoordigd zijn. De kennisgebieden staan in het profiel van de Raad van Commissarissen.

Profielschets	L.T. van Bloois	D. Broekman	D.W. Emmens	R. Meijrink
Functie RvC	Voorzitter	Vicevoorzitter Voordracht huurdersorganisatie	Lid	Lid Voordracht huurdersorganisatie
Lid RvC sinds	27/10/2015	1/5/2016	24/8/2016	1/1/2019
Hoofdfunctie	Toezichthouder publieke/private organisaties	Advocaat	CFO Brouwerij Egmond	Manager Wonen & Vastgoed
Nevenfuncties	Lid van de RvT van het Flevo-landschap Lid van de RvC van Stichting Liefier 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
Statutair aftredend	27/10/2023	1/5/2024	24/8/2022	1/1/2023 herbenoembaar
Geslacht	M	V	M	M

Meldingsplicht

Volgens artikel 29 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de Raad van Commissarissen een brede meldingsplicht. In 2020 hebben zich geen zaken voorgedaan die de Raad moest melden bij de Autoriteit woningcorporaties.

Informatievoorziening

Raad van Commissarissen verkrijgt informatie van de accountant, de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, de gemeente, cursussen en openbare bronnen. 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. In dit Corona jaar kon dit helaas minder live. 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 25 november 2020 heeft de Raad een zelfevaluatie gehouden. De zelfevaluatie heeft zich toegepast op de kernfuncties van de RvC; het toezicht houden, de advies- en klankbordrol en de werkgeversrol. Aan de hand van verschillende thema's, zoals rolvulling van de RvC met de bestuurder, informatievoorziening, vergaderingen RvC, etc. is het functioneren van de RvC geëvalueerd. Voorafgaand aan de zelfevaluatie is door alle leden van de RvC een vragenlijst ingevuld. Tevens is door de voorzitter input opgehaald bij de bestuurder. De belangrijkste aandachtspunten die besproken zijn; het monitoren van de prestatieafspraken; de ontwikkeling van de werkorganisatie; de ontwikkeling van de controllersrol en de gewenste update van het bestuursreglement

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 2020 zijn door de leden van de Raad de nodige opleidingen, trainingen, kennissessies en workshops gevolgd. De leden voldoen aan de PE-eisen.

Bezoldiging

Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze vereniging kent een voor alle leden bindende Beroepsregel bezoldiging commissarissen. De bezoldigingsmaxima liggen in de beroepsregel lager dan in de WNT. De RvC kiest voor een lagere bezoldiging dan de beroepsregel; 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 zeven maal bijeen in een reguliere vergadering; daarnaast eenmaal voor een thema bijeenkomst en eenmaal voor 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.

Vooruitblik

In 2021 zal de Corona pandemie nog een stevige impact hebben op Woningstichting Naarden.

In 2021 zal verder vervolg gegeven worden aan de in het beleidsplan 2019-2022 geformuleerde doelstellingen rond de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Het is het streven in 2021, in vervolg op de met de gemeente Gooise Meren gemaakte productieafspraken, verder te onderzoeken hoe nieuwbouw woningen kunnen worden toegevoegd.

Tot slot

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2020 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Share Impact heeft deze jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van de directeur-bestuurder. De RvC verleent de 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 het zware jaar 2020 bij de realisatie van de doelstellingen van Woningstichting Naarden en “prettig wonen” voor de huurders in Naarden.

6. Onze financiële resultaten

6.1 Financieel beleid en beheer

Waarborgen van de financiële continuïteit

Onder het waarborgen van de financiële continuïteit wordt verstaan: het op een zodanige wijze beheren van financiële posities en geldstromen, dat de daaraan verbonden risico's voor de organisatie worden beperkt en zo mogelijk geëlimineerd.

De inkomsten en uitgaven moeten in evenwicht zijn en er moeten voldoende middelen beschikbaar zijn voor toekomstige uitgaven.

Richtlijnen jaarverslaglegging

In juni 2016 is de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaglegging voor woningcorporaties van kracht geworden (RJ645). Voor 2020 is er geen sprake van majeure wijzigingen.

Waarderingsgrondslag

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

DAEB en niet-DAEB

Woningstichting Naarden heeft gekozen voor het regime van administratieve scheiding. De Autoriteit woningcorporaties heeft goedkeuring verleend. 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 2020 zijn er geen verhuureenheden 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. Naast de marktwaarde wordt ook de beleidswaarde weergegeven. De beleidswaarde is gekomen ter vervanging van de bedrijfswaarde. 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; uitgegaan wordt van;

- niet het uitpenden van ons bezit;
- ons eigen huurbeleid in plaats van markthuren;
- eigen onderhouds- en beheerlasten 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 2019 naar 2020.

Verloopstaat Marktwaarde 2019 - 2020 (* € 1.000)			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2019	114.667	15.722	130.389
Mutatie objectgegevens			
Contracthuur en leegstand	-444	148	-296
Maximaal redelijke huur	623	0	623
WOZ-waarde	7.120	997	8.117
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-1	0	-1
Mutatiekans	388	100	488
Complexdefinitie en verkooprestricties	438	0	438
Subtotaal mutatie objectgegevens	8.124	1.245	9.370
Methodische wijzigingen handboek en software			
Versieverschil	-10	-2	-12
Begrenzing mutatiekans	2.035	206	2.242
Overdrachtskosten	-1.903	-300	-2.203
Overige rekenmethodiek	0	0	0
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	123	-96	27
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuurstijging na validatie	-1.246	-280	-1.526
Disconteringsvoet na validatie	1.816	185	2.001
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	570	-95	475
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-396	-69	-465
Reguliere huurverhoging	65	7	72
Markthuurstijging	1.124	159	1.282
Leegwaardestijging	-3.522	-494	-4.016
Splitsings- en verkoopkosten	17	3	21
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-989	-111	-1.100
Beheerkosten	-113	-12	-126
Belastingen en verzekeringen	250	36	286
Verhuurderheffing	520	1	521
Disconteringsvoet	3.080	157	3.237
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	34	-322	-288
Marktwaarde 2020	123.519	16.454	139.973
Percentage marktwaarde 2020 t.o.v. 2019	107,72%	104,65%	107,35%

Per 31 december 2020 is de totale marktwaarde in verhuurde staat € 139.973.091. De belangrijkste oorzaken van de stijging van de marktwaarde tussen 2019 en 2020 zijn:

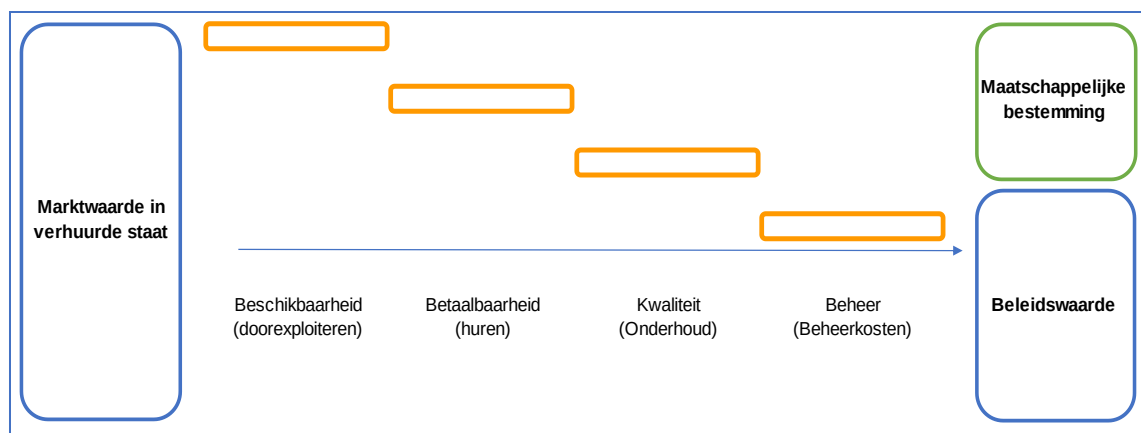
- Stijging van de contracthuur: de gemiddelde contracthuur van de verhuureenheden is gestegen van € 620,87 in 2019 naar € 634,01 in 2020 (+ 2,12%);

- Stijging van de WOZ-waarde. De gemiddelde WOZ-waarde van verhuureenheden is gestegen van € 177.299 in 2019 naar € 191.547 in 2020 (+ 10,80%). 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 verhuureenheden in het doorexploiteerscenario is gestegen van € 1.342,54 in 2019 naar € 1.399,87 in 2020 (+4,27%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van verhuureenheden in het uitpondscenario is gestegen van € 529,88 in 2019 naar € 579,00 in 2020 (+8,70%). Dit heeft een negatief effect in de marktwaarde omdat Woningstichting Naarden voornamelijk het uitpondscenario toepast;
- De gemiddelde markthuur van verhuureenheden is als gevolg van de marktontwikkelingen gedaald van € 928,59 in 2019 naar € 925,93 in 2020 (-0,29%);
- De gemiddelde disconteringsvoet van verhuureenheden is gedaald als het gevolg van de marktontwikkelingen van 6,47% in 2019 naar 6,24% in 2020 (-0,23 procentpunt).

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Naarden 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 (+marktwaaarde voor niet-woongelegenheden 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 Woningstichting Naarden 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 verhuureenheden 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 € 692,12 (DAEB € 651,06 en niet-DAEB € 1107,09);
- De gemiddelde kosten voor onderhoud zijn € 2.324 (DAEB € 2.332 en niet-DAEB € 2.234)
- De gemiddelde kosten voor beheer zijn € 918 (DAEB € 921 en niet-DAEB € 886) en
- De gemiddelde disconteringsvoet is 5,90% (DAEB 5,89% en niet-DAEB 6,01%).

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 2019 € 45,1 mln. (34,6% van de marktwaarde). Ultimo 2020 is de beleidswaarde € 67,6 mln. (48,32% van de marktwaarde).

Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip 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 Woningstichting Naarden 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 2020 in de beleidswaardering niet is aangepast ten opzichte van de in het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoed en regio waarin Woningstichting Naarden 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 2020	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaaarde 2020	139.973.091	123.519.012	16.454.079
<i>afslagen:</i>			
Beschikbaarheid	5.571.547	4.901.249	670.297
Betaalbaarheid (huur)	-36.920.249	-36.678.529	-241.720
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-10.951.166	-10.712.250	-238.915
Kwaliteit	-24.195.239	-22.595.843	-1.599.397
Beheer	-5.839.139	-5.550.261	-288.878
Beleidswaarde 2020	67.638.845	52.883.378	14.755.466
Beleidswaarde als % marktwaaarde	48,3%	42,8%	89,7%

Toelichting op de belangrijkste mutaties van de beleidswaarde 2020

- Conform handboek 2020 zijn er geen overdrachtskosten ingerekend in beleidswaarde.
- Conform handboek 2020 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 marktwaaarde). Dit leidt tot een substantiële daling van de beleidswaarde;
- Het huurbeleid is ingericht zoals het binnen de Woningstichting Naarden is vastgesteld.
- Stijging van de WOZ-waarde. De gemiddelde WOZ-waarde van verhuureenheden is gestegen van € 177.299 in 2019 naar € 191.547 in 2020 (+ 10,80%). 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 2020 niet meer gerekend met de reguliere huurstijging boven inflatie uit de marktwaaarde. In plaats daarvan wordt het eigen beleid gevolgd. Voor Woningstichting Naarden geldt dat er geen reguliere huurstijging boven inflatie wordt toegepast. Dit leidt tot een substantiële daling van de beleidswaarde;
- De gemiddelde onderhoudsnorm is gedaald van € 2.890 in 2019 naar € 2.324 in 2020. (- 19,58%). Dit leidt tot een substantiële stijging van de beleidswaarde met ca.16 mln.;
- De gemiddelde beheernorm is gestegen van € 886 in 2019 naar € 918 in 2020. (+3,61%). Dit leidt tot een daling 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 Woningstichting Naarden 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 verhuureenheden in fiscale zin worden afgewaardeerd, indien er sprake is van een duurzame waardedaling.

De fiscale boekwaarde wordt afgezet tegen de WOZ-waarde 2019. 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.

Woningstichting Naarden is met ingang van belastingjaar 2018 netto betaler voor de Vennootschapsbelasting.

Beleggingen

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

Derivaten

Woningstichting Naarden heeft geen derivaten in haar portefeuille en zal geen nieuwe derivatencontracten afsluiten.

6.2 Financiële positie

Het financieel beleid van Woningstichting Naarden is erop gericht dat de corporatie een financieel gezonde organisatie blijft om de uiteindelijke doelen te kunnen blijven realiseren. Hiertoe heeft Woningstichting Naarden 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 Woningstichting Naarden door Aw en WSW getoetst op bovenstaande zaken. Over 2019 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	Woningstichting Naarden 2020	Woningstichting Naarden 2019	Opmerking
ICR	> 1,40	1,91	2,01	Voldoet aan WSW norm
LTV	< 85%	37,4%	59%	Voldoet aan WSW norm
Solvabiliteit	> 15%	43,0%	48%	Voldoet aan WSW norm
Dekkingsratio	< 70%	18,6%	20%	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

Risicobereidheid

Woningstichting Naarden is een traditioneel risicomijdende organisatie. Op gebieden waar geen, of te weinig, verstand van is, begeeft de corporatie zich niet.

Woningstichting Naarden erkent in haar risicomanagement de volgende categorieën en acteert hierop;

Maatschappelijke risico's; vormen een categorie van risico's waar Woningstichting Naarden slechts beperkt invloed op kan uitoefenen. Geprobeerd wordt echter wel rekening te houden met mogelijke gevolgen van deze risico's: wat moet Woningstichting Naarden wijzigen in haar beleid en aanpak mocht een gebeurtenis zich voordien.

Vastgoedrisico's; heeft betrekking op de risico's die voortkomen uit de doelgroepbepaling van Woningstichting Naarden en het bieden van een kwalitatief acceptabele woning en leefomgeving voor een maatschappelijke huurprijs.

Ontwikkelingrisico's; Woningstichting Naarden heeft een actueel investeringsstatuut. Projecten worden getoetst en langs de meetlat van het investeringsstatuut gelegd, verplichtingen worden pas aangegaan als de risico's toonbaar beheersbaar zijn.

Organisatie risico's; Woningstichting Naarden is zich bewust van haar kleine werkorganisatie. Zij investeert in opleiding en competenties van haar medewerkers en zorgt voor professionele advisering bij complexe vraagstukken en daar waar nodig wordt expertise ingekocht voor werkzaamheden waar de kennis binnen de organisatie onvoldoende aanwezig is.

Financiële risico's; Woningstichting Naarden heeft haar beleidsvorming en bedrijfsvoering zo ingericht dat zij op zowel korte als lange termijn voldoet aan de criteria van haar toezichthouders Aw en WSW. De Governance structuur is zo ingericht dat zowel de bestuurlijke rol van het Bestuur als de toezichtrol van de RvC is geborgd.

Sturen op risico's

Woningstichting Naarden voert op al deze risicoterreinen een risicomijdend beleid.

6.4 Control

In het controlplan 2020 heeft Woningstichting Naarden een aantal onderwerpen benoemd waaraan in het jaar aandacht wordt besteed. Hierbij is zowel gekeken naar structurele als naar incidentele controles. In het kader van de structurele controles wordt een 100% toets uitgevoerd op alle toewijzingen die gedurende het jaar zijn gedaan. Er zijn geen onregelmatigheden aangetroffen.

Ook heeft een controle op de huurverhoging plaatsgevonden, waaruit bleek dat deze is uitgevoerd conform de vooraf vastgestelde en met HBWSN afgestemde uitgangspunten.

Met betrekking tot de markt- en beleidswaarde heeft een controle op de uitgangspunten plaatsgevonden. In 2020 is een controle uitgevoerd op de volledigheid en juistheid van het RFBB.

Verder zijn alle processen middels kruisjeslijsten inzichtelijk gemaakt. Deze kruisjeslijsten dienen als uitgangspunt voor een nadere uitwerking van de processen in 2021.

Op incidentele basis heeft Woningstichting Naarden in 2020 een toets op de uitvoering van de Wet Ketenaansprakelijkheid gedaan. De uitkomst van de steekproeven dient als input voor de verdere uitwerking van het inkoopproces in 2021.

In 2020 heeft er een steekproef plaats gevonden op de woningwaardering, er zijn geen materiële afwijkingen geconstateerd ten opzichte van de vastgestelde en in het primair systeem vastgelegde woningwaardering.

Tenslotte heeft Woningstichting Naarden in 2020 een kritische beoordeling van de meerjarenonderhoudsbegroting uitgevoerd, waarbij met name realistisch naar nut en noodzaak van de opgenomen maatregelen is gekeken.

Coronacrisis

Inmiddels zitten we, alweer een jaar, middenin de coronacrisis. Een ongeken­de crisis die een flinke maatschappelijke en financiële impact heeft 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. De huurachterstanden zijn het afgelopen jaar niet sterk opgelopen doordat huurders (tijdelijk) niet in staat zijn om de huur te betalen omdat het inkomen achteruit gaat of in zijn geheel wegvalt. Woningstichting Naarden heeft maatregelen genomen om samen met huurders, die wel te maken hebben gekregen met inkomensterugval naar een oplossing te zoeken. Met name huurders die een bedrijfsruimte bij Woningstichting Naarden huurden hebben inkomensterugval, met hen is een afspraak gemaakt over tijdelijke matiging van de huur. Als gevolg van de corona is de huurder­ving wel opgelopen, dit wordt met name veroorzaakt door het mutatieproces. Door corona zijn onderhoudswerkzaamheden bij mutatieonderhoud uitgevoerd in een leegstaande woning en wordt de woning pas verhuurd als alle werkzaamheden zijn uitgevoerd. Woningstichting Naarden heeft geen majeure problemen gehad in de uitvoering van onze projecten. De duurzaamheidsprojecten zijn afgerond en de aannemer is goed in staat geweest om door te gaan. Tot nog toe heeft de impact van deze crisis geen invloed op de marktwaarde van de verhuureenheden. De coronacrisis heeft geen directe invloed op de continuïteit van de Woningstichting Naarden.

Huurverlaging.

De wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen heeft geen materiële gevolgen die van invloed zijn op het boekjaar.

Huurverhoging.

Het maximale huurverhogingspercentage voor de gereguleerde woningen wordt voor 2021 op 0% gezet. Voor huurders die een sociale woning huren betekent dit dat zij geen jaarlijkse huurverhoging krijgen, ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Gemiddeld scheelt dit een huurder rond de zes euro per maand. Woningcorporaties en grotere verhuurders worden tegemoet gekomen via de verhuurderheffing. Voor de kleinere verhuurders wordt uitgezocht of er mogelijkheden voor tegemoetkoming zijn. Naar verwachting heeft de huurverhoging voor 2021, geen materiële gevolgen voor het boekjaar. Ter compensatie van het verlies a.g.v. een lagere huurverhoging staat verlaging van de verhuurdersheffing.

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, 27 mei 2021

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 2020. 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 2020 aan zoals deze conform artikel 9 van de statuten is vastgesteld door de bestuurder. In de bijeenkomst van de Raad van 27 mei 2021 heeft de Raad kennis genomen van de bevindingen van de accountant en vervolgens het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag 2020 goedgekeurd.

In deze jaarstukken treft u ook de jaarrekening 2020 aan zoals deze door de bestuurder is opgesteld en gecontroleerd door de accountant. In de bijeenkomst van de Raad van 27 mei 2021 heeft de Raad kennis genomen van de bevindingen van de accountant en vervolgens de jaarrekening 2020 vastgesteld overeenkomstig art. 35 lid 3 van de Woningwet.

Naarden, 27 mei 2021

De heer L.T. van Bloois
voorzitter

B. JAARREKENING 2020

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.	2020	2019	PASSIVA	REF.	2020	2019
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	5.1			<u>Eigen vermogen</u>	5.6		
DAEB Vastgoed in exploitatie		123.519.011	114.666.955	Herwaarderingsreserve		90.273.781	81.042.683
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		16.454.080	15.722.270	Overige reserves		11.913.854	15.373.755
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling		76.275	171.469	Resultaat boekjaar		9.887.947	5.771.197
Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling		1.588	1.266				
<i>Sub-totaal</i>		140.050.954	130.561.960	Totaal eigen vermogen		112.075.582	102.187.635
<u>Materiële vaste activa</u>							
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		407.036	408.521				
Overige goederen en diensten		46.362	48.953				
<i>Sub-totaal</i>		453.398	457.474	<u>Voorzieningen</u>	5.7		
<u>Financiële vaste activa</u>	5.2			Voorziening werkgeversverplichting		64.632	21.813
Overige effecten		896	896	Voorziening latente belastingverplichtingen		0	0
Latente belastingvorderingen		53.214	54.638	Voorziening onrendabele investeringen		21.634	2.472.203
				duurzaamheid			
<i>Sub-totaal</i>		54.110	55.534	Totaal voorzieningen		86.266	2.494.016
Totaal vaste activa		140.558.462	131.074.968	<u>Langlopende schulden</u>	5.8		
<u>Voorraden</u>	5.3			Schulden/leningen kredietinstellingen		26.628.452	25.301.214
Voorraad klein materiaal		13.606	10.387	Totaal langlopende schulden		26.628.452	25.301.214
<u>Vorderingen</u>	5.4			<u>Kortlopende schulden</u>	5.9		
Huurdebiteuren		17.688	36.083	Schulden kredietinstellingen		1.172.763	1.119.960
Overheid		0	210.700	Schulden aan leveranciers		292.826	424.357
Belastingen en premies sociale verzekeringen		8.007	7.500	Belastingen en premies sociale verzekeringen		860.054	634.809
Overige vorderingen		16.141	13.708	Schulden ter zake van pensioenen		8.215	18.302
Overlopende activa		17.312	21.248	Overlopende passiva		683.271	760.434
<i>Sub-totaal</i>		59.148	289.239	Totaal kortlopende schulden		3.017.129	2.957.862
<u>Liquide middelen</u>	5.5	1.176.212	1.566.133				
Totaal vlottende activa		1.248.966	1.865.759				
TOTAAL ACTIVA		141.807.428	132.940.727	TOTAAL PASSIVA		141.807.428	132.940.727

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

Functioneel model	REF.	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Huuropbrengsten	7.1	6.079.762	5.959.078
Opbrengsten servicecontracten	7.2	417.044	422.343
Lasten servicecontracten	7.3	422.384	444.588
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.4	415.361	362.242
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.5	2.018.032	1.922.313
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.6	1.050.639	1.015.699
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.590.390	2.636.579
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	0
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	7.8	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.9	-157.244	-4.815.794
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.10	9.567.493	9.809.316
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		9.410.249	4.993.522
Terugbouwvergoeding	7.11	0	104.000
Netto resultaat overige activiteiten		0	104.000
Overige organisatiekosten	7.12	280.472	276.603
Kosten omtrent leefbaarheid	7.13	96.708	72.079
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.14	0	508
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.15	1.129.047	1.155.790
Saldo financiële baten en lasten		1.129.047	1.155.282
Resultaat voor belastingen		10.494.412	6.230.137
Vennootschapsbelasting	7.16	606.465	458.940
Resultaat na belastingen		9.887.947	5.771.197

3. KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE (X € 1,=)

Operationele activiteiten:	2020	2019
Ontvangsten:		
Huuropbrengsten	6.123.631	5.993.652
Vergoedingen	461.890	442.621
Overige bedrijfsontvangsten	27.250	132.165
Ontvangen interest	0	1.391
Saldo ingaande kasstromen	6.612.771	6.569.829
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	718.468	691.418
Onderhoudsuitgaven	1.650.667	1.631.106
Overige bedrijfsuitgaven	1.405.969	1.254.077
Betaalde interest	1.110.904	1.165.227
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	4.739	0
Verhuurderheffing	711.223	649.900
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.001	3.238
Vennootschapsbelasting	76.581	0
Saldo uitgaande kasstromen	5.681.552	5.394.966
Kasstroom uit operationele activiteiten	931.219	1.174.863
(Des)investeringsactiviteiten:		
MVA ingaande kasstromen:		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	0	0
Verkoopontvangsten overig	0	0
Investeringsontvangsten overig	449.900	0
Saldo ingaande kasstromen	449.900	0
MVA uitgaande kasstromen:		
Nieuwbouw huur, woon- en n/z woningen	0	0
Investerings verbeteruitgaven	3.113.697	4.481.503
Investerings overig	37.383	24.767
Saldo uitgaande kasstromen	3.151.080	4.506.270
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-2.701.180	-4.506.270
Financieringsactiviteiten:		
Ingaande kasstromen:		
Nieuwe door het WSW geborgde leningen	2.500.000	2.400.000
Mutatie Interne lening Daeb niet-Daeb	0	0
Saldo ingaande kasstromen	2.500.000	2.400.000
Uitgaande kasstromen:		
Aflossing door het WSW geborgde leningen	1.119.960	1.069.910
Aflossing interne lening Daeb niet-Daeb	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	1.119.960	1.069.910
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.380.040	1.330.090
Mutatie liquide middelen	-389.921	-2.001.317
Liquide middelen per 01-01	1.566.133	3.567.450
Liquide middelen per 31-12	1.176.212	1.566.133
Mutatie liquide middelen	-389.921	-2.001.317

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 2019. 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 huurtoeslag-grens (2020: € 737,14; 2019: € 720,42), 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 2020 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 (2020: € 737,14; 2019: € 720,42) 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 2020, 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. Ter zake 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 doorexploiteer- 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 woningwaarderingsstelsel. 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 waarderingscomplex 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 overdrachtskosten 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 woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden 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:

	2021	2022	2023	2024 ev
Macro-economische				
prijsinflatie (in %)	1,40	1,60	1,80	2,00
loonkostenstijging (in %)	1,40	1,95	2,50	2,50
bouwkostenstijging (in %)	3,00	2,50	2,50	2,50
leegwaardestijging: parameters Noord Holland (in %)	5,10	2,00	2,00	2,00

Modelparameters

Woongelegenheden (ééngezins- en meergezinswoningen (respectievelijk afgekort als EGW en MGW):

instandhoudingsonderhoud EGW (gemiddeld in €)	805			
instandhoudingsonderhoud MGW (gemiddeld in €)	996			
beheerkosten EGW (in €)	458			
beheerkosten MGW (in €)	450			
gemeentelijke OZB (% van de WOZ-waarde)	0,0699	0,0699	0,0699	0,0699
overige belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (als percentage van de WOZ waarde)	0,08	0,08	0,08	0,08

verhuurderheffing (als % van de WOZ-waarde)	0,0526	0,0527	0,0501	0,0502
huurprijsstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar:				
voor zelfstandige eenheden	1,20	1,20	1,00	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	8,75			
mutatiekans bij uitponden	7,83			
disconteringsvoet (in % gemiddeld bij doorexploiteren)	5,78			
disconteringsvoet (in % gemiddeld bij uitponden)	6,35			
verkoopkosten bij uitponden als % van leegwaarde	1,30	1,30	1,30	1,30

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	5,80			
mutatieonderhoud per m2 ex BTW	9,70			
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)	0,1319			
overige belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (als % van de WOZ-waarde)	0,12	0,12	0,12	0,12
disconteringsvoet	9,075			

Maatschappelijk onroerend goed (MOG):

instandhoudingsonderhoud per m2 incl. BTW	7,00			
mutatieonderhoud per m2 incl. BTW	11,80			
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)	0,1319			
Overige belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (als % van de WOZ-waarde)	0,12	0,12	0,12	0,12
disconteringsvoet	9,215			

Zorg onroerend goed (ZOG):

instandhoudingsonderhoud per m2 incl. BTW	9,30			
mutatieonderhoud per m2 incl. BTW	11,80			
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)	0,0699	0,0699	0,0699	0,0699
overige belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (als % van de WOZ-waarde)	0,34	0,34	0,34	0,34
disconteringsvoet	8,65			

De gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van het bedrijfsmatig – en maatschappelijk vastgoed zijn volgens het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde 2020.

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 2019 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 risicovrije 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 2020 bedraagt de basis-IRS 0,18% (2019: 0,26%).
- 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 6,14% (2019: 5,70%).
- 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 overeenkomstig 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 uitpanden). 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 2021 – 2030 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 2020 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 kostenegalisatie.

Voorziening jubilea uitkeringen

Op grond van de CAO hebben medewerkers onder voorwaarden recht op niet opgenomen vakantiedagen. Het (nominaal) recht op niet opgenomen vakantiedagen wordt jaarlijks aan deze voorziening toegevoegd, de bestede vakantiedagen worden in mindering gebracht. Deze voorziening heeft het karakter van kostenegalisatie.

Voorziening niet opgenomen vakantiedagen

Op grond van de CAO behouden medewerkers onder voorwaarden recht op een jubileauitkering. Het (nominaal) recht op een pensioen jubilea uitkering wordt jaarlijks aan deze voorziening toegevoegd, de bestede kosten worden in mindering gebracht. Deze voorziening heeft het karakter van kostenegalisatie.

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 2020 bedraagt 3,87 % (2019:4,22 %). 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.

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 er een volledige herijking van de verdeelsleutels heeft plaatsgevonden. In 2020 was geen reden de verdeelsleutel te wijzigen. De verdeelsleutels zijn geactualiseerd aan de hand van de uitgevoerde werkzaamheden en bezetting. 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 2020" zijn een aantal kosten en opbrengsten nadrukkelijk benoemd in bepaalde rubrieken. Dit komt overeen met de interpretatie van 2020. Hierdoor hoeft er geen herclassificatie van posten worden doorgevoerd.

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 huurderiving. 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 2020 mocht de huursom met maximaal 3,6% stijgen; inflatie (2,6%) + 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 2020 en 2019 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 geëvalueerd 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 adviseurs, 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, jaarverslaggeving, fiscaliteit 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 2020, evenals in 2019, 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 ontvangen 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 en de direct toe te rekenen kosten treasury.

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 belasting 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 AOW gerechtigde 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 2020, 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 besluitvormingsproces van de woningstichting rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen 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		Boekjaar 2020	Boekjaar 2019	
5.1	<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
5.1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	123.519.011	114.666.955	
	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	16.454.080	15.722.270	
5.1.2	DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	76.274	171.469	
	Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	1.588	1.266	
	Saldo per 31 december	140.050.953	130.561.960	
5.1.1	<u>Vastgoed in exploitatie</u>	2020	2020	2020
	Verloopoverzicht 2020	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	69.022.512	9.657.570	78.680.082
	Cumulatieve waardeveranderingen	0		0
	Marktwaaarde per 1 januari 2020	114.666.955	15.722.270	130.389.225
	<u>Mutaties in het boekjaar:</u>			
	Investeringsen	16.376	0	16.376
	Desinvesteringsen	0	0	0
	Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde	8.835.680	731.810	9.567.490
	Overige mutaties	0	0	0
	Totaal mutatie	8.852.056	731.810	9.583.866
	Saldo per 31 december	123.519.011	16.454.080	139.973.091
	Aanschafwaarde	45.660.819	6.064.700	51.725.519
	Cumulatieve waardeveranderingen	77.858.192	10.389.380	88.247.572
	Marktwaaarde per 31 december	123.519.011	16.454.080	139.973.091

De marktwaarde in verhuurde staat en de mutatie hierin van 2019 naar 2020 worden toegelicht in het hoofdstuk over de financiële resultaten in het jaarverslag.
In het jaar 2020 zijn diverse duurzaamheidsprojecten uitgevoerd. De kosten zijn rechtstreeks onttrokken aan desbetreffende voorziening.

Brand en stormverzekering

Het vastgoed is per 31 december 2020 verzekerd voor € 86,6 miljoen (2019 € 84,8 miljoen) tegen het risico van brand- en stormschade en aansprakelijkheid.

De herbouwwaarde per 31-12-2020 is met de jaarlijkse prijsstijging geïndexeerd.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het gehele bezit bedraagt € 67.638.845,= (DAEB € 52.883.381,= en Niet-DAEB € 14.755.466,=). De beleidswaarde bedraagt 48,32% 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 2020	139.973.091
Afslagen; beschikbaarheid	5.571.547
betaalbaarheid (huur)	-36.920.249
betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-10.951.166
kwaliteit	-24.195.239
beheer	-5.839.139
	<u>-72.334.246</u>
Beleidswaarde 2020	<u>67.638.845</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 48,32% van de marktwaarde.

5.1.2 DAEB onroerende zaken in ontwikkeling

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Stand per 1 januari	<u>171.469</u>	<u>173.635</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings duurzaamheid	2.073.278	4.904.815
Investering Flank	350.789	44.525
Investering overig	88.222	34.874
Af; Dotatie voorziening	-2.473.542	-4.984.474
Af: afboeken project geen doorgang naar waardeveranderingen	-133.941	-1.906
Saldo	<u>-95.194</u>	<u>-2.166</u>
Saldo per 31 december	<u>76.275</u>	<u>171.469</u>

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

Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Stand per 1 januari	1.266	8.039
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings	651	1.266
Af; tlv voorziening onrendabele investeringen		0
Af: afboeken project geen doorgang naar waardeveranderingen	-329	-8.039
Saldo	322	-6.773
Saldo per 31 december	1.588	1.266

MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
5.1 Onroerende en roerende zaken		
5.1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	407.036	408.521
5.1.4 Overige goederen en diensten	46.362	48.953
Saldo per 31 december	453.398	457.474

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

	Kantoor- pand	Inventaris + Automatisering	Vervoer middelen	Totaal
1 januari 2020				
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
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>				
investeringen	0	27.557	0	27.557
desinvesteringen buiten gebruik	0	-47.790	0	-47.790
afschrijvingen	0	-20.155	-8.886	-29.041
afschrijvingen buiten gebruik	0	47.790	0	47.790
Saldo	0	7.401	-8.886	-1.485
Saldo per 31 december	305.000	70.563	31.473	407.036
aanschaffingswaarde	807.257	142.293	56.430	1.005.980
cumulatieve afschrijvingen	-502.257	-71.730	-24.957	-598.944
Boekwaarde	305.000	70.563	31.473	407.036

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.

	Lineair	Restwaarde
Vervoermiddelen	5 jaar	20%
Automatisering	5 jaar	
Gereedschap	3 jaar	
Inventaris	5-10 jaar	

Brand en stormverzekering

Het kantoor is verzekerd voor € 544.000,- 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

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Stand begin boekjaar		
aanschaffingswaarde	180.705	155.938
cumulatieve afschrijvingen	-131.752	-117.559
Boekwaarde	<u>48.953</u>	<u>38.379</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
investeringen	10.187	24.767
desinvesteringen	0	
afschrijvingen	-12.778	-14.193
Saldo	<u>-2.591</u>	<u>10.574</u>
Saldo per 31 december	<u>46.362</u>	<u>48.953</u>
aanschaffingswaarde	190.892	180.705
cumulatieve afschrijvingen	-144.530	-131.752
Boekwaarde	<u>46.362</u>	<u>48.953</u>

5.2 Financiële vaste activa	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Deze post is als volgt samengesteld		
5.2.1 Overige effecten	896	896
5.2.2 Latente belastingvorderingen	53.214	54.638
Totaal financiële vaste activa	54.110	55.534

5.2.1 Overige effecten	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Saldo per 1 januari	896	896
Mutaties in het boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	896	896

Het betreft 100 aandelen WoningNet. Woningstichting Naarden heeft door deze deelneming een stemrecht van 100/501031.

5.2.2 Latente belastingvorderingen	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	53.214	54.638
Saldo per 31 december	53.214	54.638

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 Woningstichting 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 Woningstichting Naarden nog geen actieve latentie.

5.2.2.1 Actieve latentie inzake voorwaartse verliesverrekening	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Saldo per 1 januari	0	240.728
Mutaties in het boekjaar	0	-240.728
Saldo per 31 december	0	0

5.2.2.2 Latentie belastingvordering leningen o/g

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Saldo per 1 januari	54.638	56.062
Mutaties in het boekjaar	-1.424	-1.424
Saldo per 31 december	53.214	54.638

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

5.3 Voorraden

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Saldo per 1 januari	10.387	9.610
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Inkoop materiaal	12.855	18.836
Verbruik materiaal	-9.636	-18.059
Saldo mutaties	3.219	777
Saldo per 31 december	13.606	10.387

5.4 Vorderingen

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Deze post is als volgt samengesteld		
5.4.1 Huurdebiteuren	17.688	36.083
5.4.2 Overheid	0	210.700
5.4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.007	7.500
5.4.4 Overige vorderingen	16.141	13.708
5.4.5 Overlopende activa	17.312	21.248
Saldo per 31 december	59.148	289.239

De vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

5.4.1 Huurdebiteuren

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

	<i>Aantal huurders</i>		<i>Huurachterstand</i>	
	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
- t/m 1 maand	17	22	7.161	7.759
- t/m 2 maanden	8	10	4.243	10.273
- t/m 3 maanden	3	4	5.620	6.324
- 3 maanden en meer	4	4	17.068	11.491
Subtotaal	32	40	34.092	35.847
Achterstanden vertrokken bewoners	9	9	20.252	22.256
Voorziening huurdebiteuren			-36.656	-22.020
Totaal huurdebiteuren	41	49	17.688	36.083

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt 0,82% (2019 0,90%).

Uitstaande vorderingen bij deurwaarder

	<i>Aantal huurders</i>		<i>Huurachterstand</i>	
	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Huurschuld zittende bewoners	9	11	17.068	15.132
Huurschuld vertrokken bewoners	7	7	20.252	21.716
	16	18	37.320	36.848

<u>Verloop voorziening huurdebiteuren</u>		Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Saldo per 1 januari		22.020	38.108
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>			
Toevoeging		23.861	6.091
Onttrekking		-9.225	-22.179
Saldo per 31 december		36.656	22.020
5.4.2 Overheid		Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
RVO stepsubsidies		0	210.700
Saldo per 31 december		0	210.700
5.4.3 Belasting en premies sociale verzekeringen		Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Te vorderen belastingen		8.007	7.500
		8.007	7.500
5.4.4 Overige vorderingen		Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Overige vorderingen		29.801	22.706
Voorziening overige debiteuren		-13.660	-8.998
Saldo per 31 december		16.141	13.708
<u>Verloop voorziening overige debiteuren</u>		Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Saldo per 1 januari		8.998	18.127
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>			
Toevoeging		8.897	12.672
Onttrekking		-4.235	-21.801
Saldo per 31 december		13.660	8.998

5.4.5 Overlopende activa

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Vooruitbetaalde kosten	7.554	8.181
Nog te ontvangen posten	9.758	13.067
Saldo per 31 december	17.312	21.248

5.5 Liquide middelen

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Kas	828	697
Bankrekeningen	594.130	228.318
Spaarrekening	581.254	1.337.118
Saldo per 31 december	1.176.212	1.566.133

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

Passiva

5.6 Eigen vermogen

5.6.1	Herwaarderingsreserve	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	Saldo per 1 januari	81.042.683	71.380.066
	Bij: mutatie boekjaar	9.231.098	9.662.617
	Saldo per 31 december	90.273.781	81.042.683
5.6.2	Overige reserves	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	Saldo per 1 januari	15.373.755	21.853.645
	Bij: jaarresultaat vorig boekjaar	5.771.197	3.182.727
	Af: Toevoeging herwaarderingsreserve	-9.231.098	-9.662.617
	Saldo per 31 december	11.913.854	15.373.755
5.6.3	Resultaat boekjaar	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	9.887.947	5.771.197
	- waarvan niet gerealiseerde waardeveranderingen naar herwaarderingsreserve	9.231.098	9.662.617
	- waarvan overige resultaten naar overige reserves	656.849	-3.891.420
5.7	<u>Voorzieningen</u>	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	<u>Deze post is als volgt samengesteld</u>		
5.7.1	Voorziening werkgeversverplichting	64.632	21.813
5.7.2	Voorziening onrendabele investeringen	21.634	2.472.203
	Totaal	86.266	2.494.016

5.7.1 Voorziening werkgeversverplichting	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Saldo per 1 januari	21.813	15.241
<u>Toevoegingen boekjaar</u>		
Voorziening jubileauitkering	33.584	0
Voorziening niet opgenomen vakantiedagen	11.129	0
Voorziening loopbaanbudget	5.850	6.572
	50.563	6.572
<u>Onttrekkingen boekjaar</u>		
Voorziening jubileauitkering	0	0
Voorziening niet opgenomen vakantiedagen	0	
Voorziening loopbaanbudget	-7.744	
	-7.744	0
Saldo per 31 december	64.632	21.813

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 voorziening jubileauitkering is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen bij het berekenen van de AOW gerechtigde leeftijd, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen rechten hebben opgebouwd.

De voorziening voor niet opgenomen vakantiedagen is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen ten aanzien van niet opgenomen vakantiedagen, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen vakantierechten hebben opgebouwd.

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

5.7.2 Voorziening onrendabele investeringen	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Stand per 1 januari	2.472.203	2.498.068
Dotatie voorziening	421.898	5.217.000
Ontrekking voorziening	-2.473.542	-4.831.712
Vrijval voorziening	-398.925	-411.153
<i>Mutatie voorziening</i>	-2.450.570	-25.865
Saldo per 31 december	21.634	2.472.203

5.8 Langlopende schulden

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
5.8.1 Schulden/leningen kredietinstellingen		
Opgenomen leningen begin boekjaar		
Vervallen; volledig afgeloste leningen cumulatieve aflossingen	36.346.389	33.946.389
Vervallen; aflossingen volledig afgeloste leningen	-9.925.215	-8.855.305
presentatie onder kortlopende schulden	0	0
Schuldrestant einde boekjaar	-1.119.960	-1.069.910
	<u>25.301.214</u>	<u>24.021.174</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Aflossingen	-1.172.763	-1.119.960
Nieuwe leningen	2.500.000	2.400.000
Saldo mutaties	<u>1.327.237</u>	<u>1.280.040</u>
Opgenomen leningen einde boekjaar	38.846.389	36.346.389
cumulatieve aflossingen	-11.045.174	-9.925.215
presentatie onder kortlopende schulden	-1.172.763	-1.119.960
Saldo per 31 december	<u>26.628.452</u>	<u>25.301.214</u>

Rentevoet en aflossingssysteem:

Het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen geldleningen, berekend over het nog uitstaande saldo per 31 december bedraagt 3,87% (2019: 4,22%).

Alle leningen worden op basis van het annuïteitensysteem en een roll-over lening 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 € 1.172.763,= en wordt gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Er kunnen geen vervroegde aflossingen plaatsvinden zonder boeterente.

Zekerheden:

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

Borgstelling:

Voor alle langlopende leningen is een borgstelling van het WSW.

Marktwaarde:

De marktwaarde van de leningen tot einde looptijd, op basis van de rentecurve per 31-12-2020, bedraagt € 37.719.000,=. De duration van onze leningenportefeuille is 7,57 jaar (vorig jaar 8,42).

5.9	<u>Kortlopende schulden</u>	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
	Deze post is als volgt samengesteld :		
5.9.1	Schulden aan kredietinstellingen	1.172.763	1.119.960
5.9.2	Schulden aan leveranciers	292.826	424.357
5.9.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	860.054	634.809
5.9.4	Schulden ter zake van pensioenen	8.215	18.302
5.9.5	Overlopende passiva	683.271	760.434
	Saldo per 31 december	<u>3.017.129</u>	<u>2.957.862</u>

5.9.1	Schulden aan kredietinstellingen	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
	Deze post is als volgt samengesteld :		
	Bank Nederlandse Gemeenten	900.872	858.966
	Nederlandse Waterschapsbank N.V.	271.891	260.994
	Saldo per 31 december	<u>1.172.763</u>	<u>1.119.960</u>

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

5.9.2	Schulden aan leveranciers	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
	Diverse leveranciers	292.826	424.357
	Saldo per 31 december	<u>292.826</u>	<u>424.357</u>

5.9.3 Belasting en premies sociale verzekeringen	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Vennootschapsbelasting 2018	0	59.040
Vennootschapsbelasting 2019	139.880	157.748
Vennootschapsbelasting 2020	610.603	0
Loonbelasting	9.393	14.562
Sociale premies	6.276	4.664
Omzetbelasting	93.902	398.795
Saldo per 31 december	<u>860.054</u>	<u>634.809</u>

5.9.4 Schulden ter zake van pensioenen	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Pensioenpremie	8.215	18.302
Saldo per 31 december	<u>8.215</u>	<u>18.302</u>

5.9.5 Overlopende passiva	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Niet vervallen rente	508.829	523.104
Vooruit ontvangen huren	44.596	43.087
Aangegane verplichting inzake onderhoud	0	20.974
Te verrekenen servicekosten	66.478	43.834
Nog te betalen kosten	63.368	129.435
Saldo per 31 december	<u>683.271</u>	<u>760.434</u>

Kortlopende schulden worden binnen één jaar betaald.

Onder de nog te betalen kosten is een raming opgenomen van nog te betalen aanslag OZB/rioolrecht voor maximaal 5 jaar.

6. Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichting aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Vanwege de door het Waarborgfonds gegarandeerde leningen met een oorspronkelijk bedrag van € 38.846.000,=, 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 Woningstichting Naarden een obligoverplichting jegens het WSW van 3,85% berekend over het schuldrestant met een vaste hoofdsom ultimo 2020 van € 27.801.000,=. De obligoverplichting over de lening met een variabele hoofdsom ultimo 2020 van € 2.400.000,= bedraagt 75%. De totale obligoverplichting ultimo 2020 bedraagt over de gehele lening portefeuille € 1.047.247,= (2019; € 994.115,=).

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,= (2020, peildatum 1-1-2019).

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

De winst- en verliesrekening 2020 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 2019. In het jaar 2020 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 " zijn een aantal kosten en opbrengsten nadrukkelijk geduid in bepaalde rubrieken. Dit betreft de afschrijvingen, lasten verhuur en beheer, overige organisatiekosten en de kosten omtrent leefbaarheid.

De specificatie van de kosten is als volgt:

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
<u>Personeelslasten</u>		
Lonen en salarissen	574.310	505.649
Pensioenlasten	80.579	74.476
Sociale lasten	72.013	82.451
Inhuur personeel	218.589	142.810
Opleidingskosten	6.286	14.923
Overige personeelskosten	56.546	35.017
<i>Totaal personeelslasten</i>	<u>1.008.324</u>	<u>855.326</u>

Rekening houdend met parttimers komt de gemiddelde bezetting uit op 9,81 (2019: 11,7).

De inhuur personeel 2020 betreft tijdelijke invulling van de vacature manager bedrijfsvoering en extra ondersteuning bij verhuur- en beheer en leefbaarheid.

Onder lonen en salarissen zijn de mutaties in de voorziening loopbaanbudget, jubilea uitkeringen en niet opgenomen vakantiedagen verantwoord.

Overige bedrijfslasten

a. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	29.041	26.971
b. Huisvestingskosten	28.385	25.929
c. Kosten Raad van Commissarissen	45.787	50.930
d. Algemene bedrijfslasten	270.945	263.639
	<u>374.158</u>	<u>367.469</u>

a. Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Vervoermiddelen	8.886	5.303
Inventaris/automatisering	20.155	21.668
	<u>29.041</u>	<u>26.971</u>

b. Huisvestingskosten

Onderhoud gebouwen	6.378	1.591
Gas, water en elektra	5.165	5.142
Schoonmaken kantoorgebouw	9.886	9.097
Belasting en assurantie	1.288	1.299
Overige huisvestingskosten	5.669	8.800
	28.385	25.929

c. Kosten Raad van Commissarissen

Bezoldiging (exclusief BTW)	28.450	27.250
Reis- en verblijfkosten	238	791
Overige toezichtskosten	17.099	22.889
	45.787	50.930

d. Algemene bedrijfslasten

Bankkosten	8.752	7.681
Verzekering	5.131	4.905
Kosten treasury	16.710	9.111
Kosten website	4.307	0
Kosten PR	1.287	0
Portikosten	3.627	3.229
Telefoonkosten	5.818	3.015
Drukwerk,kantoorbenodigdheden	19.893	20.772
Kantine kosten	1.970	0
Contributie en abonnementen	2.193	2.489
Contributie AEDES	6.699	6.422
Controle jaarrekening	33.745	51.780
Advieskosten	59.148	27.643
Kosten automatisering	54.924	67.693
Klantencontactcentrum	0	3.544
Statuten en beleidsplan	0	23.999
Visitatie kosten	15.619	0
Fiscale ondersteuning	20.263	6.920
Overige algemene kosten	10.860	24.436
	270.945	263.639

Honorarium accountant

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

bakertilly:

Adviesdiensten op fiscaal terrein	20.263	6.920
-----------------------------------	--------	-------

Share Impact accountants

Accountantscontrole jaarrekening 2020 en 2019 (incl. raming afrekening)	33.745	51.780
---	--------	--------

De bedrijfslasten zijn als volgt verdeeld:

	Totaal	waarvan direct	waarvan indirect
Personeelskosten	1.008.353	54.731	953.622
Afschrijvingen	29.041		29.041
Huisvestingskosten	28.385		28.385
Kosten Raad van Commissarissen	45.787	45.787	0
Algemene bedrijfslasten	270.945	122.749	170.261
	1.382.511	223.267	1.181.309

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><u>Directe kosten:</u></i>							
Personeelskosten	54.731	35.575	5.473	13.683	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0
Huisvestingskosten	0	0	0	0	0	0	0
Kosten Raad van Commissarissen	45.787	0	0	0	45.787	0	0
Algemene bedrijfslasten	100.684	0	0	0	75.222	0	25.462
	201.202	35.575	5.473	13.683	121.009	0	25.462
<i><u>Indirecte kosten:</u></i>							
Indirecte personeelskosten	953.622	20.282	343.465	378.695	132.729	78.450	0
Indirecte afschrijvingen	29.041	801	9.940	13.816	3.410	1.074	0
Indirecte huisvestingskosten	28.385	783	9.715	13.504	3.333	1.050	0
Indirecte algemene bedrijfslasten	170.261	4.698	58.275	80.999	19.991	6.297	0
	1.181.309	26.564	421.396	487.014	159.464	86.872	0
	1.382.511	62.139	426.869	500.697	280.472	86.872	25.462

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

7. Exploitatie vastgoedportefeuille

Bedrijfsopbrengsten

7.1 Huuropbrengsten

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Woningen en woongebouwen	6.110.556	5.964.625
Onroerende zaken niet zijnde woningen	52.200	51.124
Totaal	6.162.756	6.015.749
Huurderving wegens leegstand	-60.764	-38.394
Huurderving wegens oninbaarheid	-22.230	-18.277
Totaal	-82.994	-56.671
Totaal Huuropbrengsten	6.079.762	5.959.078

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

- De algemene jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2020 (gemiddeld 2,6 %; 2019: 1,6%))
- Individuele huurverhogingen als gevolg van aangebrachte verbeteringen (gemiddeld 0%; 2019: 0%))
- Huurharmonisatie bij mutatie (gemiddeld 0,04 %; 2019: 0,21%))

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,99% van de te ontvangen huur (2019: 0,64%). In het jaar 2020 zijn enkele verhuureenheden ter beschikking gesteld aan aannemers tijdens de werkzaamheden voor een duurzaamheidsproject. Deze huurderving is ten laste van het betreffende project verantwoord. De huurderving wegens oninbaarheid omvat tevens de dotatie aan de voorziening huurdebiteuren.

7.2 Opbrengsten servicecontracten

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Overige zaken (incl. administratiekosten)	14.930	15.735
Leveringen en diensten	480.661	456.426
Te verrekenen servicekosten	-78.445	-49.758
Subtotaal	417.146	422.403
Af: huurderving	-102	-60
Totaal opbrengsten servicecontracten	417.044	422.343

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

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Gas, water en elektra	177.403	208.572
Tuinonderhoud en schoonmaakkosten	127.796	125.591
Diversen	55.046	45.003
Directe personeelskosten	35.575	38.066
Toegerekende overige bedrijfslasten	26.564	27.356
Totaal lasten servicecontracten	422.384	444.588

7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
Huurdersorganisatie + klachtencommissie	11.547	15.588
Kosten woonruimteverdeling	10.518	13.670
Overige directe lasten verhuur en beheer	1.108	1.985
Vergoeding administratiekosten huurcontracten, inschrijfgelden, administratievergoeding verzekeringszaken, doorbelastingen	-34.680	-30.743
Directe personeelskosten	5.473	5856
Toegerekende personeelskosten	343.465	285.470
Toegerekende afschrijvingen	9.940	9.299
Toegerekende huisvestingskosten	9.715	8.941
Toegerekende algemene bedrijfslasten	58.275	52.176
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	415.361	362.242

7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
<i>Directe lasten onderhoud</i>		
Kosten planmatig onderhoud	562.963	477.829
Dagelijks onderhoud	362.286	355.916
Mutatie onderhoud	406.611	524.728
Cyclisch onderhoud	173.478	180.570
Advieskosten onderhoud	53.224	2.318
Af: werkzaamheden vakman en huismeester	-27.544	-30.523
<i>Totaal directe lasten onderhoud</i>	1.531.018	1.510.838
<i>Indirecte lasten onderhoud</i>		
Toegerekende personeelskosten	367.604	318.093
Toegerekende afschrijvingen	13.816	12.334
Toegerekende huisvestingskosten	13.504	11.856
Toegerekende algemene bedrijfslasten	92.090	69.192
<i>Totaal indirecte lasten onderhoud</i>	487.014	411.475
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	2.018.032	1.922.313

7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Belastingen WOZ en waterschapsbelasting	120.611	128.066
Rioolheffing	149.762	163.184
Verzekeringen	30.636	29.667
Sector specifieke heffing (Verhuurderheffing)	711.223	649.900
Saneringssteun	0	0
Heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)	4.739	5.070
Overige directe exploitatielasten	33.668	39.812
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.050.639	1.015.699

7.8 Resultaat verkopen vastgoedportefeuille

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Verkoop woningen	0	0
	0	0

Woningstichting Naarden heeft geen woningen gelabeld voor verkoop. Er zijn geen verkopen geweest in 2020 en 2019.

7.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Waardeverandering duurzaamheidsprojecten cluster 2	0	-5.217.000
Overige waardeverandering afboeking projecten geen doorgang	-134.270	-9.945
Vrijval voorziening duurzaamheidsprojecten cluster 1	-5.100	411.151
Vrijval voorziening duurzaamheidsprojecten cluster 2	404.024	0
Waardeverandering recreatieruimte de Flank	-421.898	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-157.244	-4.815.794

De waardeverandering 2020 betreft de verliesgevende investering in de recreatieruimte de Flank. Hiervoor is in 2019 opdracht gegeven.

7.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	9.567.493	9.809.316
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.567.493	9.809.316

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.

7.12 Overige organisatiekosten

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Bestuurskosten	45.787	50.930
Advieskosten treasury	0	0
Kosten externe ondersteuning AVG en fiscaliteiten	20.263	6.920
Kosten controleren jaarrekening	33.745	51.780
Kosten statuten en beleidsplan	0	23.999
Kosten visitatie	15.619	0
Overige directe organisatiekosten	5.595	4.731
Toegerekende personeelskosten	129.992	112.600
Toegerekende afschrijvingen	3.410	3.387
Toegerekende huisvestingskosten	3.333	3.256
Toegerekende algemene bedrijfslasten	22.728	19.000
Totaal overige organisatiekosten	280.472	276.603

7.13 Kosten omtrent leefbaarheid

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Directe kosten omtrent leefbaarheid	9.836	4.064
Toegerekende personeelskosten	77.588	59.754
Toegerekende afschrijvingen	1.074	1.091
Toegerekende huisvestingskosten	1.050	1.049
Toegerekende algemene bedrijfslasten	7.160	6.121
Totaal kosten leefbaarheid	96.708	72.079

7.14 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Rente overige vorderingen	0	0
Rente op uitgezette middelen	0	508
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	508

7.15 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<i>Boekjaar 2020</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Rentelasten langlopende leningen	1.095.492	1.138.998
Kosten treasury	16.710	9.111
Rentelasten en soortgelijke kosten	16.845	7.681
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.129.047	1.155.790
Saldo financiële baten en lasten	1.129.047	1.155.282

7.16 Vennootschapsbelasting

	<i>Boekjaar</i> <i>2020</i>	<i>Boekjaar</i> <i>2019</i>
Mutatie actieve latentie belastingvordering leningen o/g	1.424	1.424
Mutatie actieve latentie inzake voorwaartse verliesverrekening	0	240.728
Te betalen vennootschapsbelasting	605.041	216.788
Totaal vennootschapsbelasting	606.465	458.940

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

OVERIGE INFORMATIE

Werknemers

Bezetting

Gedurende het jaar 2020 waren gemiddeld 9,81 werknemers in dienst (2019: 11,7). Ultimo 2020 waren 12 medewerkers in dienst, waarvan 8 (2019:7) 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	1,67	2,67
Woondiensten	2,34	2,34
Secretariaat	0,67	0,67
Wijken	1,89	1,00
	<u>9,96</u>	<u>10,07</u>

Pensioenen

Ultimo 2020 zijn er, evenals ultimo 2019, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2020 € 80.579,= (2019: € 74.476,=).

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) kostendeekkende 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 27% (2019:25%) van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 15.178,=). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% (2019:17,19%) 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 2020 volgens opgave van het fonds 109,4% (2019: 110,7%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft Woningstichting Naarden 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 2020 is de Wet normering topinkomens (WNT) aangepast. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woningstichting Naarden van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-Maximum voor de woningcorporaties, klasse B. Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Woningstichting Naarden is € 106.000,=.

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

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

Bezoldiging directeur-bestuurder

bedragen x € 1	L. Verheul
Functie(s)	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2020	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,56
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Indien fictieve dienstbetrekking, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	n.v.t.
Individueel WNT-maximum	58.889
Bezoldiging	
Beloning	47.916
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	9.145
Totaal bezoldiging 2020	57.061
Motivering indien overschrijding: zie	-
Gegevens 2019:	
Duur dienstverband in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,56
Beloning	46.073
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	8.302
Totaal bezoldiging 2019	54.375

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):

bedragen x € 1	L.T. van Bloois	D.Broekman	D.W.Emmens	R. Meijrink
Functie(s)	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum	15.900	10.600	10.600	10.600
Bezoldiging				
Beloning	9.300	6.750	6.200	6.200
Belastbare onkostenverg.	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op term.	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2020	9.300	6.750	6.200	6.200
Gegevens 2019:				
Duur dienstverband in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	8.900	6.450	5.950	5.950
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2019	8.900	6.450	5.950	5.950

De bezoldiging betreft enkel hun lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Naast de voorzitter telt de Raad ultimo 2020 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 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

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

Splitsing DAEB en niet-DAEB bezit

ACTIVA	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	Totaal 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019	Totaal 2019
<u>Vastgoedbeleggingen</u>						
DAEB Vastgoed in exploitatie	123.519.011	0	123.519.011	114.666.955	0	114.666.955
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	16.454.080	16.454.080	0	15.722.270	15.722.270
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	76.274	0	76.274	171.469	0	171.469
Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	0	1.588	1.588	0	1.266	1.266
<i>Sub-totaal</i>	123.595.285	16.455.668	140.050.953	114.838.424	15.723.536	130.561.960
<u>Materiële vaste activa</u>						
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	362.262	44.774	407.036	363.583	44.937	408.521
Overige goederen en diensten	41.262	5.100	46.362	36.426	12.527	48.953
<i>Sub-totaal</i>	403.525	49.874	453.398	400.009	57.464	457.474
Financiële vaste activa						
Deelnemingen	798	99	896	798	99	896
Latente belastingvordering(en)	53.214	0	53.214	54.638	0	54.638
Interne lening U/G	4.870.000		4.870.000	5.106.000		5.106.000
<i>Sub-totaal</i>	4.924.012	99	4.924.110	5.161.436	99	5.161.534
Totaal vaste activa	128.922.822	16.505.640	145.428.462	120.399.869	15.781.099	136.180.968
<u>Voorraden</u>						
Voorraad klein materiaal	12.109	1.497	13.606	9.244	1.143	10.387
<u>Vorderingen</u>						
Huurdebiteuren	15.742	1.946	17.688	32.114	3.969	36.083
Overheid	0	0	0	187.523	23.177	210.700
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.126	881	8.007	6.675	825	7.500
Overige vorderingen	14.365	1.776	16.141	12.200	1.508	13.708
Overlopende activa	15.408	1.904	17.312	18.911	2.337	21.248
<i>Sub-totaal</i>	52.642	6.506	59.148	257.423	31.816	289.239
<u>Liquide middelen</u>	528.068	648.145	1.176.212	870.532	695.601	1.566.133
Totaal vlottende activa	592.819	656.147	1.248.966	1.137.199	728.560	1.865.759
TOTAAL ACTIVA	129.515.640	17.161.788	146.677.428	121.537.068	16.509.659	138.046.727

PASSIVA	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	Totaal 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019	Totaal 2019
<u>Eigen vermogen</u>						
Herwaarderingsreserve	79.884.400	10.389.381	90.273.781	71.385.115	9.657.568	81.042.683
Overige reserves	11.081.891	831.963	11.913.854	14.834.255	539.500	15.373.755
Resultaat boekjaar	8.973.902	914.045	9.887.947	4.687.785	1.083.412	5.771.197
Totaal eigen vermogen	99.940.193	12.135.389	112.075.582	90.907.155	11.280.480	102.187.635
<u>Voorzieningen</u>						
Voorziening werkgeversverplichting	57.522	7.110	64.632	19.414	2.399	21.813
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	0	0
Voorziening onrendabele investeringen duurzaamheid	19.254	2.380	21.634	2.472.203	0	2.472.203
Totaal voorzieningen	76.776	9.489	86.266	2.491.617	2.399	2.494.016
<u>Langlopende schulden</u>						
Schulden/leningen kredietinstellingen	26.628.452	0	26.628.452	25.301.214	0	25.301.214
Interne lening o/g		4.870.000	4.870.000		5.106.000	5.106.000
Totaal langlopende schulden	26.628.452	4.870.000	31.498.452	25.301.214	5.106.000	30.407.214
<u>Kortlopende schulden</u>						
Schulden kredietinstellingen	1.172.763	0	1.172.763	1.119.960	0	1.119.960
Schulden aan leveranciers	260.615	32.211	292.826	377.678	46.679	424.357
Belastingen en premies sociale verzekeringen	765.448	94.606	860.054	588.827	45.982	634.809
Schulden ter zake van pensioenen	7.311	904	8.215	16.289	2.013	18.302
Transitorische rente	508.829		508.829	523.104		523.104
Overlopende passiva	155.252	19.189	174.441	211.224	26.106	237.330
Totaal kortlopende schulden	2.870.219	146.909	3.017.128	2.837.082	120.780	2.957.862
TOTAAL PASSIVA	129.515.640	17.161.788	146.677.428	121.537.068	16.509.659	138.046.727

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

Splitsing DAEB en niet-DAEB bezit

	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	Totaal 2020	DAEB 2019	Niet-DAEB 2019	Totaal 2019
Functioneel model						
Huuropbrengsten	5.408.992	670.770	6.079.762	5.288.752	670.326	5.959.078
Opbrengsten servicecontracten	371.169	45.875	417.044	375.885	46.458	422.343
Lasten servicecontracten	371.590	50.794	422.384	391.124	53.464	444.588
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	368.464	46.897	415.361	321.343	40.900	362.242
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.832.094	185.938	2.018.032	1.745.194	177.119	1.922.313
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	972.660	77.979	1.050.639	940.313	75.386	1.015.699
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.235.353	355.037	2.590.390	2.266.663	369.916	2.636.579
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0	0	-251.838	251.838	0
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	0	0	0	-251.838	251.838	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-157.244	0	-157.244	-4.286.057	-529.737	-4.815.794
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.835.681	731.812	9.567.493	8.730.291	1.079.025	9.809.316
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.678.437	731.812	9.410.249	4.444.235	549.287	4.993.522
Terugbouwvergoeding					104.000	104.000
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	0	104.000	104.000
Overige organisatiekosten	270.914	9.558	280.472	246.177	30.426	276.603
Kosten omtrent leefbaarheid	96.708	0	96.708	64.150	7.929	72.079
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0	452	56	508
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.032.356	96.691	1.129.047	1.052.943	102.847	1.155.790
Saldo financiële baten en lasten	1.032.356	96.691	1.129.047	1.052.491	102.791	1.155.282
Resultaat voor belastingen	9.513.812	980.600	10.494.412	5.096.242	1.133.895	6.230.137
Vennootschapsbelasting	539.910	66.555	606.465	408.457	50.483	458.940
Resultaat na belastingen	8.973.902	914.045	9.887.947	4.687.785	1.083.412	5.771.197

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

Splitting DAEB en niet-DAEB bezit

	2020				2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten:								
Ontvangsten:								
Huuropbrengsten	5.475.528	648.103		6.123.631	5.334.350	659.302		5.993.652
Vergoedingen	410.930	50.960		461.890	411.638	30.983		442.621
Overige bedrijfsontvangsten	24.253	2.998		27.250	127.627	4.538		132.165
Ontvangen interest	93.000	0	-93.000	0	99.238	153	-98.000	1.391
Saldo ingaande kasstromen	6.003.711	702.060	-93.000	6.612.771	5.972.853	694.976	-98.000	6.569.829
Uitgaven:								
Personeelsuitgaven	639.437	79.031		718.468	615.362	76.056		691.418
Onderhoudsuitgaven	1.450.713	199.955		1.650.667	1.560.081	79.422		1.639.503
Overige bedrijfsuitgaven	1.320.328	85.640		1.405.969	1.187.966	57.714		1.245.680
Betaalde interest	1.110.904	93.000	-93.000	1.110.904	1.165.227	98.000	-98.000	1.165.227
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	4.739	0		4.739	0	0		0
Verhuurderheffing	668.559	42.664		711.223	613.527	36.373		649.900
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3.001	0		3.001	3.238	0		3.238
Vennootschapsbelasting	68.157	8.424		76.581	0	0		0
Saldo uitgaande kasstromen	5.265.838	508.714	-93.000	5.681.552	5.145.401	347.565	-98.000	5.394.966
Kasstroom uit operationele activiteiten	737.873	193.346	0	931.219	827.452	347.411	0	1.174.863
(Des)investeringsactiviteiten:								
MVA ingaande kasstromen:								
Verkoopontvangsten bestaand bezit	0	0		0	-251.838	251.838		0
Verkoopontvangsten overig	0	0		0	0	0		0
Investeringsontvangsten overig	449.900	0		449.900	0	0		0
Saldo ingaande kasstromen	449.900	0	0	449.900	-251.838	251.838	0	0
MVA uitgaande kasstromen:								
Nieuwbouw huur, woon- en n/z woningen	0			0	0			0
Investerings verbeteruitgaven	3.113.046	651		3.113.697	4.455.141	26.362		4.481.503
Investerings overig	33.231	4.152		37.383	22.043	2.724		24.767
Saldo uitgaande kasstromen	3.146.277	4.803	0	3.151.080	4.477.184	29.086	0	4.506.270
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-2.696.377	-4.803	0	-2.701.180	-4.729.022	222.752	0	-4.506.270
Financieringsactiviteiten:								
Ingaande kasstromen:								
Nieuwe door het WSW geborgde leningen	2.500.000	0		2.500.000	2.400.000	0		2.400.000
Mutatie Interne lening Daeb niet-Daeb	236.000	0	-236.000	0	224.000	0	-224.000	0
Saldo ingaande kasstromen	2.736.000	0	-236.000	2.500.000	2.624.000	0	-224.000	2.400.000
Uitgaande kasstromen:								
Aflossing door het WSW geborgde leningen	1.119.960			1.119.960	1.069.910			1.069.910
Aflossing interne lening Daeb niet-Daeb		236.000	-236.000	0		224.000	-224.000	0
Saldo uitgaande kasstromen	1.119.960	236.000	-236.000	1.119.960	1.069.910	224.000	-224.000	1.069.910
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.616.040	-236.000	0	1.380.040	1.554.090	-224.000	0	1.330.090
Mutatie liquide middelen	-342.464	-47.457	0	-389.921	-2.347.480	346.163	0	-2.001.317
Liquide middelen per 01-01	870.532	695.601		1.566.133	3.218.012	349.438		3.567.450
Liquide middelen per 31-12	528.068	648.145		1.176.212	870.532	695.601		1.566.133
Mutatie liquide middelen	-342.464	-47.457	0	-389.921	-2.347.480	346.163	0	-2.001.317

9. Ondertekening

Origineel getekend te Naarden, 27 mei 2021
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 27 mei 2021 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	9.231.098
Toename overige reserves	<u>656.849</u>
Resultaat boekjaar 2020	9.887.947

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 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020; 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 2020 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 assuranceopdrachten (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 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een

Op alle opdrachten verricht door Share Impact Accountants zijn algemene voorwaarden van toepassing welke bij de Kamer van Koophandel zijn gedeponneerd. Share Impact Accountants is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 66398932. Lid van Pagina 2/3
Ons kenmerk 210077



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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van 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 gerede 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, 27 mei 2021

Share Impact Accountants B.V.

E.H.A. Arxhoek RA