

Jaarstukken

Boekjaar 2021

Voorwoord

In dit jaarverslag kijken we terug op een veelbewogen jaar 2021. De woningnood was nog nooit zo hoog maar zo langzaam aan begint wonen weer een prominente plek op de politieke agenda te krijgen. De afschaffing van de verhuurderheffing geeft ons de ruimte om de verduurzaming door te zetten en meer woningen toe te voegen.

Woningen toevoegen willen we doen door herstructurering en door het ontwikkelen van kleinschalige nieuwbouwlocaties binnen de kern Naarden. Momenteel zijn we bezig met de ontwikkeling van 2 sloop/nieuwbouw projecten waar we de mogelijkheid zien om substantieel meer woningen toe te voegen. Deze extra woningen zijn heel hard nodig. Voor sommige huurders is het een bittere pil dat we van plan zijn om hun geliefde woning te slopen. Heel begrijpelijk maar het volkshuisvestelijke belang weegt momenteel zwaarder dan ooit. Het is voor ons een uitdaging om deze projecten snel maar zorgvuldig en met respect voor ieders belang uit te rollen. Daar hebben we uiteraard wel onze partners bij nodig.

Ondanks een hoog ziekteverzuim en alle beperkingen die de coronacrisis met zich meebracht kan ik concluderen dat we met elkaar in 2021 toch nog veel bereikt hebben. Wij hebben bijvoorbeeld samen met de bewoners, Huurdersbelang, collega-corporatie Dudok en de gemeente de leefomgeving rondom de Nesciohof aangepakt. Het resultaat mag er zijn. Verder zijn er een aantal initiatieven in het kader van duurzaamheid ontwikkeld in samenwerking met Wattnu, een Energiecoöperatie in de Gooise Meren. Tijdens onze jaarlijkse bijeenkomst met Huurdersbelang en de Bewonerscommissie heeft Wattnu een inspirerende presentatie gehouden welke navolging krijgt in de diverse complexen.

Er zijn een groot aantal ontwikkelingen waar wij ons zorgen maken. De spanningen in Oekraïne en in de rest van de wereld, de hoge energielasten, de enorme druk op de woningmarkt, de torenhoge huizenprijzen, de oplopende prijzen voor levensonderhoud, de tekorten in de bouw aan menskracht en materialen en last but not least de klimaatopgave. Er staan ons grote uitdagingen te wachten.

Het boekjaar 2021 sluiten we af met een resultaat van ruim 20 miljoen. Dit is een bizar hoge “papieren” winst voor Woningstichting Naarden. Deze winst wordt voor het overgrote deel veroorzaakt door de enorme WOZ stijging. Als we kijken waar onze huuropbrengsten aan worden besteed, dan wordt zichtbaar dat de huuropbrengsten onvoldoende zijn, om de uitgaven van 2021 te kunnen dekken. Hieronder een weergave waaraan de huuropbrengsten worden besteed uitgedrukt in een % per euro.

Huuropbrengsten	100%
Nieuwe leningen	15%
Liquide middelen	9%
Totaal middelen	124%

Uitgaven:	
Personeel	10%
Onderhoud	19%
Bedrijfslasten	21%
Belastingen en heffingen	25%
Leefbaarheid	1%
Rente en aflossing	46%
Investerings	1%
Totaal uitgaven	124%

In aanloop naar ons nieuwe beleidsplan welke wij in 2022 gaan opstellen is de Raad van Commissarissen en het Managementteam na de zomer van 2021 met elkaar in gesprek gegaan over het toekomstperspectief van Woningstichting Naarden. Welke meerwaarde heeft Woningstichting Naarden en is zij krachtig genoeg om als relatief “kleine” organisatie de opgaven die er liggen in de komende jaren zelfstandig aan te kunnen?

Het jaar 2022 was net als 2021 een pittig jaar voor iedereen. Ik wil hierbij mijn collega's, de leden van de Raad van Commissarissen, de vele bewoners en onze partners die zich hebben ingezet in het belang van Woningstichting Naarden heel hartelijk danken voor hun inzet.

Naarden, 17 mei 2022

Lilian Verheul,
Directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

A.	JAARVERSLAG 2021	- 6 -
1.	Onze klanten	- 6 -
1.1	Verhuren aan de doelgroep.....	- 6 -
1.2	Wonen en zorg	- 9 -
1.3	Leefbaarheid	- 11 -
1.3	Geschillencommissie	- 13 -
2.	Onze woningen.....	- 14 -
2.1	Strategisch voorraadbeleid	- 14 -
2.1	Samenstelling van het bezit	- 15 -
2.2	Kwaliteit van woningen	- 16 -
3.	Onze partners	- 19 -
3.1	Huurdersbelang	- 19 -
3.2	Bewonerscommissies	- 19 -
3.3	Maatschappelijke organisaties.....	- 20 -
3.4	Gemeente en Regio	- 20 -
3.5	Lidmaatschappen.....	- 20 -
4.	Onze organisatie.....	- 22 -
5.	Ons toezicht; Jaarverslag Raad van Commissarissen	- 24 -
5.1	Visie en kaders.....	- 24 -
5.2	Inhoudelijk toezicht.....	- 25 -
5.3	Werkgeversrol en verantwoording beloning	- 26 -
5.4	Over de Raad van Commissarissen.....	- 28 -
6.	Onze financiële resultaten.....	- 31 -
6.1	Financieel beleid en beheer	- 31 -
6.2	Financiële positie.....	- 37 -
6.3	Risicomanagement	- 41 -
6.4	Control.....	- 41 -
7.	Verklaring van het bestuur	- 43 -
8.	Verklaring van de Raad van Commissarissen	- 44 -
B.	JAARREKENING 2021	- 45 -
1.	BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING PER 31 DECEMBER (X € 1,=).....	- 46 -
2.	WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1,=).....	- 47 -
3.	KASTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE (X € 1,=).....	- 48 -
4.	ALGEMENE TOELICHTING, REGELGEVING EN GRONDSLAGEN VAN WAARDERING	- 49 -
4.1.	Algemeen	- 49 -
4.2.	Regelgeving	- 49 -
4.3.	Grondslagen van waardering van activa en passiva.....	- 49 -

4.4.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	- 50 -
4.5.	Grondslagen voor de resultaatbepaling	- 59 -
4.6.	Overige toelichtingen	- 63 -
4.7.	Kasstroomoverzicht	- 64 -
5.	(Toelichting op de balans x € 1,=).....	- 65 -
6.	Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen	- 79 -
7.	Toelichting op de winst- en verliesrekening (x € 1,=).....	- 81 -
	OVERIGE INFORMATIE	- 89 -
8.	a. BALANS (X € 1,=) VOOR RESULTAATBESTEMMING PER 31 DECEMBER	- 92 -
8.	b. WINST- EN VERLIESREKENING (X € 1,=).....	- 94 -
8.	c. KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DE DIRECTE METHODE (X € 1,=)	- 95 -
9.	Ondertekening.....	- 96 -
10.	Overige gegevens	- 97 -
	10.1 Resultaatbestemming	- 97 -
	10.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	- 97 -

A. JAARVERSLAG 2021

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 éénheden bestemd voor mensen die intramurale zorg nodig hebben.

1.1 Verhuren aan de doelgroep

Nieuwe verhuringen

Woningstichting Naarden heeft in het verslagjaar 73 nieuwe huurcontracten afgesloten. Hiervan zijn er 70 als sociale huurwoning verhuurd.

Via het regionaal aanbodmodel:

Reguliere woning	22 woningen	30,1%
Seniorenwoning	41 woningen	56,2%
Vrije sectorwoning	3 woningen	4,1%

Overig:

Statushouders (COA)	3 woningen	4,1 %
2 % regeling	2 woningen	2,7 %
Spoedzoek	2 woningen	2,7 %
Woningruil	0 woningen	0,0 %

	Nieuwe verhuringen naar woningtype en huurprijs				
Woningtype	Netto huurprijsklasse Daeb				
	< € 442,46	€ 442,46 - € 633.25	€ 633.25 - € 678.78	< 752,33	Totaal
Eengezinswoning	0	6	7	9	22
Seniorenwoning	0	34	5	3	42
Gestapelde woning	0	6	0	0	6
Totaal	0	46	12	12	70

In 2021 is 100 % van de 70 verhuurde sociale huurwoningen passend toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan € 44.655,=.

Hieronder vindt u een toelichting op het passend toewijzen.

Passend toewijzen	Aantal	Percentage
Verhuringen aan huurders met een inkomen < € 40.024,=	66	89,3 %
Verhuringen aan huurders met een inkomen tussen de € 40.024,= en € 44.655,=	1	7,1 %
Verhuringen met uitzondering op toetsing, statushouders (COA)	3	3,6 %
Verhuringen met een te hoog toewijzingsinkomen	0	0,0 %
Totaal verhuringen sociale huurwoningen	70	100 %

Verhuringen vrije sectorwoningen	3	
Totaal woningmutaties	73	

Toewijzingen per leeftijds-, gezinssamenstelling- en inkomenscategorie

Eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 442,46	€ 442,46 - € 633,25	> € 633,25 - € 752,33	> € 752,33	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 23.725	0	20	0	0	20
< AOW gerechtigde leeftijd	> € 23.725	0	3	6	0	9
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 23.650	0	15	0	0	15
> AOW gerechtigde leeftijd	> € 23.650	0	2	6	0	8
Totaal		0	40	12	0	52

Tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 442,46	€ 442,46 - € 633,25	> € 633,25 - € 752,33	> € 752,33	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 32.201	0	0	0	0	0
< AOW gerechtigde leeftijd	> € 32.201	0	0	0	0	0
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 32.075	0	6	0	0	6
> AOW gerechtigde leeftijd	> € 32.075	0	0	3	0	3
Totaal		0	6	3	0	9

Meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 442,46	€ 442,46 - € 633,25	> € 633,25 - € 752,33	> € 752,33	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 32.201	0	0	5	0	5
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 32.201	0	0	4	0	4
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 32.075	0	0	0	0	0
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 32.075	0	0	0	0	0
Totaal		0	0	9	0	9

Huurbeleid, landelijk

Woningstichting Naarden heeft per 1 mei uitvoering gegeven aan de wet eenmalige 'huurverlaging huurders met een lager inkomen'. Voor 131 huurders is per 1 mei de huur verlaagd naar de huurprijs die als passend wordt beschouwd bij het inkomen en de huishoudgrootte van de zittende huurder.

De overheid heeft vervolgens besloten om de huurverhoging voor alle sociale huurwoningen per 1 juli 2021 op 0% vast te stellen.

Huurbeleid Woningstichting Naarden

Woningstichting Naarden heeft, in overleg met Huurdersbelang Woningstichting Naarden, de huurverhoging voor 2021 als volgt bepaald:

- de woningen met een regulier huurcontract zijn met 0% verhoogd;
- de woningen met een geliberaliseerd huurcontract zijn met 1,4% verhoogd;

- de huren van de 24 onzelfstandige woningen zijn met 0% verhoogd;
- de huren van 10 bedrijfsruimtes zijn met 1,8% verhoogd.

De gemiddelde huurverhoging van Woningstichting Naarden per 1 juli 2021 is daarmee 0,21% (2020: 2,6%).

Persoonlijke benadering

De Overheid heeft bij wet “éénmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen” woningcorporatie verplicht de huur voor huurders met een lager inkomen eenmalig te verlagen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens. 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 daarvan is de huur passend verlaagd, zodat de huurder op basis van het inkomen recht heeft op huurtoeslag.

Daarnaast proberen wij bij huurders een goed betaalgedrag te stimuleren door de huurders bij huurachterstand tijdig te verwijzen naar de diverse instanties.

Verloop huurachterstanden

Eind 2021 hebben 33 zittende huurders een huurachterstand. Dat is 4.0% (2020: 3,9%) 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
2021	33	24.988,=	0,38%
2020	32	34.092,=	0,51%
2019	40	35.847,=	0,55%

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 2021 tot een vermindering van de achterstand geleid. *Verloop huurachterstanden*

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 2021 hebben 11 vertrokken huurders een huurachterstand.

Jaar ultimo	Aantal passieve contracten met huurachterstand	Huurachterstand vertrokken huurder
2021	11	23.638,=
2020	9	20.252,=
2019	9	22.256,=

Huurderving

In 2021 bedroeg de gederfde huuropbrengst € 96.386,=. (2020: 82.995,=) Door de corona pandemie is de gemiddelde leegstand toegenomen. Bij het 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	2021	2020
Leegstand	84.967,=	60.764,=
Oninbaarheid (incl. dotatie voorziening dubieuze vorderingen)	11.419,=	22.231,=
Totaal	96.386,=	82.995,=

Statushouders

In 2021 heeft Woningstichting Naarden 6 statushouders gehuisvest in 5 woningen. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders voor 2021 is 11. Eind 2021 hebben zich 5 na-reizigers gemeld, die begin 2022 zijn gehuisvest. Daarmee hebben wij de taakstelling van 2021 gerealiseerd.

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 worden actuele thema's behandeld en er is ruimte voor onderlinge kennismaking en uitwisselen van ervaringen. In het najaar konden we in een periode tussen de coronamaatregelen door deze bijeenkomst door laten gaan. De bijeenkomst was druk bezocht. Leden van de stichting Wattnu verzorgde een inspirerende presentatie over duurzaamheid en de projectleider van het seniorenproject "Wooncoach" vertelde ons over dit project.

Naast de appartementen voor zelfstandig wonende ouderen hebben wij ook nog een complex met onzelfstandige eenheden bestemd voor mensen met een vorm van dementie en een complex met 4 gekoppelde eengezinswoningen welke huisvesting biedt aan ouderen met een beperking.

Het Ravelijn

Het Ravelijn is een complex met 105 tweekamer appartementen (sociaal) en 20 driekamer appartementen (vrije sector) aan de Graaf Lodewijklaan. Amaris heeft jarenlang een zorgkantoor in het gebouw gehad maar heeft einde 2020 het Ravelijn verlaten. Inmiddels hebben we een nieuwe zorgaanbieder “Thuis Ontzorgt” in huis. 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. Aan het einde van het jaar hebben wij samen met de bewonerscommissie een contract gesloten met de King Arthur Groep. Deze organisatie huurt een aantal dagen per week de recreatieruimte in verband met dagbesteding van ouderen met een lichamelijke of psychische beperking.

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 ook een zorgkantoor aanwezig. Vanuit dit kantoor verleent Vivium de thuiszorg.

Woningstichting Naarden is een plan aan het uitwerken om het gebruik van de scootmobiel in het gebouw te weren, vanwege veiligheid. De gemeente werkt aan een subsidieregeling vanuit de WMO. Het is de bedoeling dat deze subsidieregeling voor de zomer van 2022 door de Raad wordt aangenomen.

In de Flank was geen gemeenschappelijke ruimte voor het organiseren van allerlei activiteiten. In 2020 hebben wij in het kader van zorg en welzijn de aanbouw van een recreatieruimte gerealiseerd. Jammer genoeg hebben de bewoners door alle coronamaatregelen afgelopen jaar niet veel gebruik kunnen maken 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 verbindingsbrug verbonden met de Schans en Woonzorgcentrum de Veste. De Bonnet bestaat uit 32 seniorenwoningen aan de Prinses Marijkehof. In dit complex is tevens een kantoorruimte voor het zorgpersoneel en de zorgcoördinator van Amaris Thuis gehuisvest. Er is hier 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 twee complexen Schans/Bonnet hebben een gezamenlijke bewonerscommissie.

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, fietsenstallingen te reorganiseren en tuinen op te knappen. Daarnaast wordt er geïnvesteerd in het fysiek opknappen van algemene ruimtes, entreepartijen en galerijen. Zo zijn wij in 2021 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 aandacht is gericht op de uitstraling van de buitenruimte.

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 2021 een recreatieruimte ontwikkeld zodat ook hier de bewonerscommissie meer activiteiten kan ontplooien en bewoners elkaar makkelijker kunnen ontmoeten.

Achter de voordeur

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, adviseren 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 5 gevallen van woonfraude geconstateerd. Eén huurder is inmiddels vertrokken uit de woning voor het overige lopen geen verzoeken 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 huurschap 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 binnen het HMD waarbij een vorm van huren onder voorwaarden kan worden ingezet.

- Een huurder zonder huurverleden waar zorg of twijfel is omtrent goed huurschap bij het aangaan van een huurcontract
- Een zittende huurder met (startend) slecht huurschap door bijvoorbeeld huurachterstand, overlast of vervuiling waarbij verplicht inzetten van zorg noodzakelijk is om tot goed huurschap 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.

In 2021 zijn 5 HOV contracten afgesloten.

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 voorrangsregels 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.

1.3 Geschillencommissie

Sinds 2020 zijn wij (samen met Gooi en Omstreken) toegetreden tot de Geschillencommissie Vallei-gebied en Omstreken(GVO). Belanghebbenden die een klacht hebben over de dienstverlening van Woningstichting Naarden konden in 2021 terecht bij de GVO. In 2021 zijn er geen klachten binnengekomen bij GVO over onze dienstverlening.

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. De “Wensportefeuille” is in 2020 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 de toekomstige jaren gaan wij vorm geven aan het realiseren van de wensportefeuille.

Duurzaamheid

Qua duurzaamheid hebben we onszelf ten doel gesteld dat in 2020 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 en de Huibert van Eijkenstraat. Hierbij is zowel gekeken naar de mogelijkheden voor verbetering, als de optie van sloop en nieuwbouw. Voor beide complexen hebben wij besloten om sloop/nieuwbouw verder te onderzoeken.

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.. Kans om 8 woningen toe te voegen.

Betaalbaarheid

Wat betreft de betaalbaarheid van ons woningbezit hebben wij ons ten doel gesteld minimaal 95% van ons woningbezit passend toe te wijzen. In 2021 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.

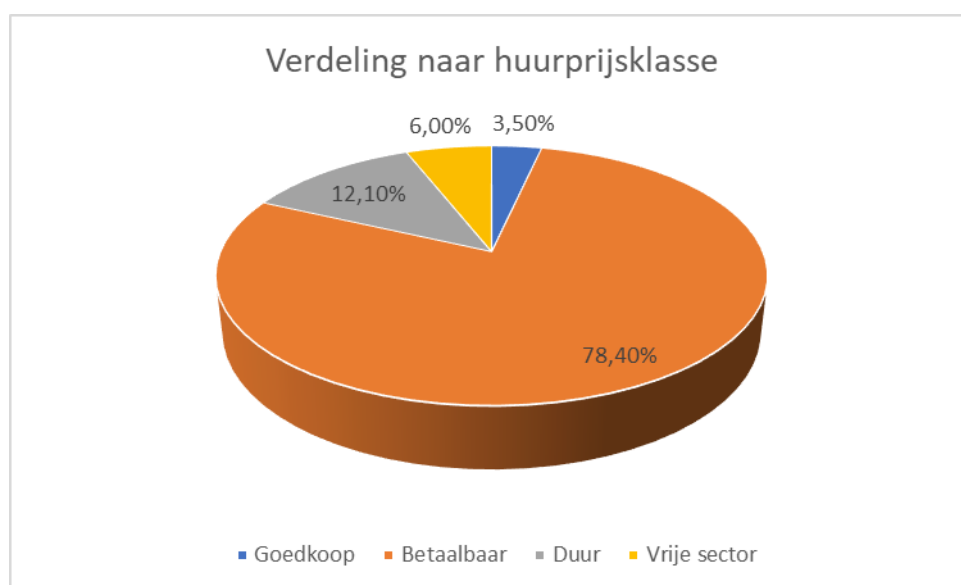
Dit betekent wel dat wij de afgelopen jaren verhoudingsgewijs veel huishoudens met een hele kleine portemonnee hebben gehuisvest. Hierdoor neemt de kwetsbaarheid van onze huurders wel toe. Zeker omdat we ook steeds meer personen huisvesten die afkomstig zijn uit maatschappelijke instellingen. In ons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

2.1 Samenstelling van het bezit

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

Huurprijs-klasse	Netto huurprijs	Totaal aantal woningen	Procentueel	Totaal DAEB woningen	Totaal Niet-DAEB woningen	Totaal Eengezins woningen	Totaal Meergezins woningen	Totaal Onzelfstandige woningen
Goedkoop	< € 442,46	28	3,5%	28	0	12	16	0
Betaalbaar	> € 442,46 – € 678,66	637	78,4%	622	15	216	397	24
Duur	> € 678,66 – € 752,33	98	12,1%	81	17	60	38	0
Vrije sector	> € 752,33	49	6,0%	13	36	25	24	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 2021 € 628,40 per maand (2020: € 636,14).

De verdeling van het corporatiebezit naar bouwjaar is als volgt:

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



2.2 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 2021:

Soort onderhoud	Begroting	Lasten onderhoud
Planmatig onderhoud	385	178
- overlopend uit 2020	77	25
Totaal planmatig onderhoud	462	203
Dagelijks onderhoud	300	273
Mutatie onderhoud	373	381
Cyclisch onderhoud	166	181
Advies onderhoud	25	9
TOTAAL ONDERHOUD	1326	1.047

Planmatig onderhoud

Een aantal werkzaamheden die gepland waren in 2021 zijn verschoven naar 2022 en 2023 € 204.130,=. Een groot deel van deze werkzaamheden hebben betrekking op brandveiligheid, hiervoor is een onderzoek gestart eind 2021, om te onderzoeken welke voorzieningen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften bestaande bouw. Daarnaast is het aanbestedingsresultaat voor 2021 € 31.148 positief.

De belangrijkste werkzaamheden in het kader van planmatig onderhoud die in 2021 zijn uitgevoerd, zijn de volgende:

- Groenonderhoud, cpl 10, 12 en 22.
- Vervangen c.v. ketels, cpl 12
- Brandveiligheidsonderzoeken, cpl 18, 21 en 22
- Dakramen vervangen cpl 19
- Afkoppelen of downgraden alarminstallatie cpl 21 en 22
- Elektrische deuropener vernieuwen cpl 21 en 22
- Zonneschermen cpl 22 en 25
- Lift onderhoud cpl 26
- Vervangen noodverlichting 26

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud is in 2021 € 27.000 lager uitgevallen dan begroot.. In totaal zijn 367 reparatieverzoeken uitgevoerd. De gemiddelde kosten hiervan waren € 743,- per verzoek. Binnen de reparatieverzoeken zijn totaal 3 badkamers/douches, 3 toiletten, 1 keuken en 4 c.v.'s vervangen voor totaal € 53.262,-

Mutatieonderhoud

Woningstichting Naarden streeft ernaar om kwalitatief 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 2021 bedroegen de totale kosten voor het mutatie onderhoud 380.217,= (2020; € 406.611=). Totaal zijn er 76 woningen gemuteerd. Bij 67 woningen zijn mutatiewerkzaamheden uitgevoerd (2020; 58). De gemiddelde kosten per woning zijn € 5.675,= (2020: € 7.011,=)

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 blikseminbeveiliging, 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 behaald. Hiertoe zijn in de afgelopen jaren grootschalige verduurzamingsingrepen uitgevoerd. In 2020 is ons woningbezit voorzien van nieuwe energielabels. Uit deze labeling is gebleken dat al onze woningen minimaal energielabel D hebben, uitgezonderd één woning die onderdeel is van de eerder genoemde sloop/nieuwbouw projecten.

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 2021 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 bestuurlijk overleg met de Woningstichting Naarden zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Gekwalificeerd advies over de huurverhoging
- Begroting 2021 Huurdersbelang
- Jaarverslag Huurdersbelang 2020
- Jaarrekening 2020 Woningstichting Naarden
- Activiteitenplan 2022 Woningstichting Naarden
- Begroting 2022 Woningstichting Naarden
- Prestatieafspraken gemeente Gooise Meren
- Overleg met de bewonerscommissies
- Investeringsplannen duurzaamheid
- Toekomst H. van Eijkenstraat
- Activiteitenplan Huurdersbelang 2022
- Huurderstevredenheidsonderzoek
- Schoonmaakcontract
- Tuinproject
- Leefbaarheidsproblematiek

3.2 Bewonerscommissies

De bestuurder van 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 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 onderhoud publieke ruimten. Met de bewonerscommissie H. Van Eijkenstraat is naast deze onderwerpen veelvuldig gesproken over de sloop/nieuwbouwplannen.

De bewonerscommissies zijn:

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

In onze complexen met ouderen zijn veel vrijwilligers actief, hetzij in de commissies, hetzij op eigen initiatief dragen zij bij aan een prettige woonomgeving. Woningstichting Naarden is erg blij met deze vrijwilligers maar merkt ook dat het steeds lastiger wordt om mensen bereid te vinden vrijwilligerswerk te doen. Dit heeft ook te maken met de gemiddelde leeftijd in deze complexen. Die gemiddelde

leeftijd wordt jaar op jaar hoger doordat mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen. De bewoners worden daardoor vaak kwetsbaarder en hebben meer behoefte aan georganiseerde activiteiten. De bewoners betalen maandelijks een bijdrage in de servicekosten voor de activiteiten georganiseerd door de bewonerscommissie.

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

3.3 Maatschappelijke organisaties

Woningstichting Naarden onderhoudt diverse contacten met externe partijen met betrekking tot beleidsvorming omtrent sociale volkshuisvesting, woonruimteverdeling, zorgpartijen, leefbaarheid, overlast en financiële 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, Vivium, LZorg en Thuis Ontzorgt 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
- Wattnu over diverse onderwerpen in verband met duurzaamheid
- Buurtbemiddeling over de activiteiten in verband met burenoverlast

3.4 Gemeente en Regio

In de gemeente Gooise Meren zijn 5 woningcorporaties actief die gezamenlijk regulier overleg hebben op wethouders-niveau. In 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 2021 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 behartigd de belangen van de bestuurders van corporaties als werknemer in de brede zin
- MKW – brancheorganisatie voor kleine woningcorporaties binnen Aedes

4. Onze organisatie

Medewerkers

PER 31 december 2021 heeft Woningstichting Naarden 11 medewerkers in dienst (2020: 12), waarvan er 8 parttime werken. Het aantal fte's per die datum was 9,18 (2020: 9.96).

In 2021 is een medewerker van Wonen met pensioen gegaan, hierdoor is er een vacature ontstaan die in 2022 ingevuld gaat worden. Het wervingstraject is begin 2022 opstart.

CAO

In 2021 is de CAO Woondiensten 2021 toegepast.

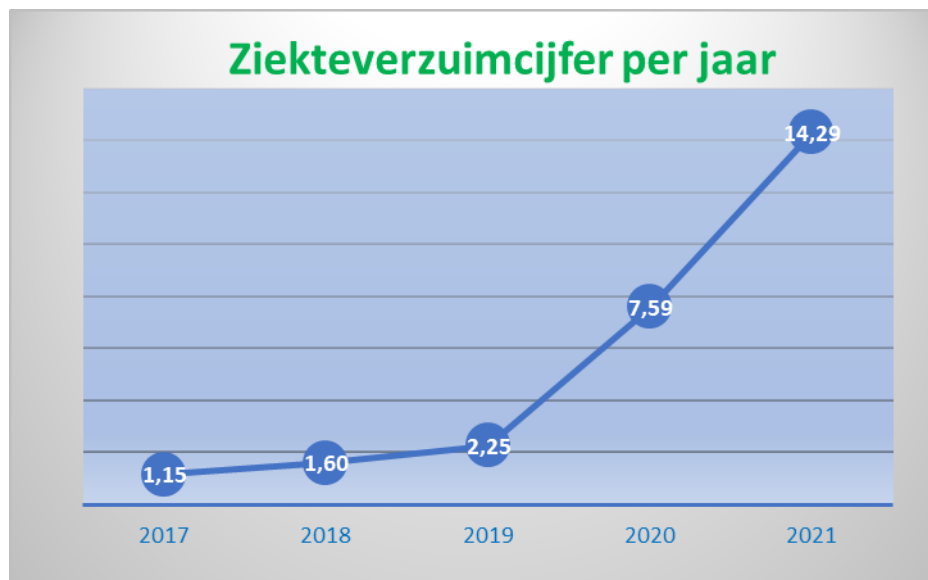
In de loop van 2021 zijn de onderhandelingen gestart voor een nieuwe CAO 2022 het laatste overleg van 15 december 2021 heeft niet geleid tot een nieuwe CAO, de onderhandelingen worden in 2022 voortgezet.

Ziekteverzuim

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

Het ziekteverzuimpercentage voor 2021 kwam uit op 14,29% (2020: 7,59%). Dit hoge ziekteverzuim is mede te wijten aan een aantal langdurig zieke medewerkers.

Zorg van de Zaak is betrokken bij de re-integratie van deze medewerkers. Bijna alle medewerkers waren aan het einde van het jaar (gedeeltelijk) weer aan de slag.



Ontwikkeling en opleidingen

In 2021 is een gezamenlijke training gehouden. De training had betrekking op de overgang naar XBis, het primaire systeem van NCCW. In de beginperiode van de 2^{de} Coronagolf zijn 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.

Een medewerker heeft vanuit het loopbaanbudget een opleiding gevolgd.

Integriteit/Klokkenluidersregeling

De bestaande regelingen zijn, naar aanleiding van de Governancecode Woningcorporaties 2020, in 2020 aangepast. Er zijn in 2021 geen integriteitsmeldingen geweest.

Agressieprotocol

Jaarlijkse wordt het bestaande protocol getoetst en indien nodig aangepast. In 2021 zijn er geen aanpassingen doorgevoerd.

In 2021 zijn er geen meldingen geweest waar het protocol voor in werking is getreden.

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 2021 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 was dit jaar een teambuildingsdag in Amersfoort. Medewerkers moesten samenwerken bij het oplossen van complexe vraagstukken.

Vanwege de corona maatregelen vlak voor kerst hebben wij de kerstborrel georganiseerd.

5. Ons toezicht; Jaarverslag Raad van Commissarissen

Ook in 2021 had de Corona pandemie een grote impact op de samenleving en daarmee ook op Woningstichting Naarden (WSN). De Raad van Commissarissen (RvC) vergaderde door de besmettingsgolven en lockdowns zoveel als mogelijk online. Gelukkig waren er ook een aantal momenten om elkaar live te ontmoeten. Ondanks de Corona pandemie en het hogere ziekteverzuim wist WSN veel van de voorgenomen activiteiten in 2021 te realiseren. Helaas was er ook een negatief effect op de klanttevredenheid.

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 WSN. 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 WSN elke vier jaar laat uitvoeren.

Toezichtkader

Voor WSN 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 RvC, 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 RvC.

De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement RvC. Het Toezichtkader WSN 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 WSN is in nauwe samenspraak met gemeente, huurders en overige belanghouders opgesteld. Dit beleidsplan is bepalend voor de jaarlijkse activiteiten van WSN.

Tijdens de op 7 september 2021 georganiseerde strategiebijeenkomst is met inbreng van externe deskundigen aandacht gegeven aan een tweetal thema's te weten conceptueel bouwen en samenwerkingsmogelijkheden voor kleine corporaties. Voor de RvC is het minder kwetsbaar maken van de organisatie een belangrijk punt van aandacht.

De RvC concludeert dat de strategie als vastgelegd in het 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 WSN en als voorwaarde voor verwezenlijking van haar ambities en doelstellingen.

Ook heeft de Raad kennis genomen van het systeem van interne risico beheersing en het onderliggende model en de risico inschattingen en beheersmaatregelen met de bestuurder besproken.

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

De RvC heeft in november de begroting 2022, de meerjarenbegroting 2022-2031, het treasury jaarplan 2022 en het auditplan 2022 goedgekeurd. De RvC heeft een gesprek gevoerd met de manager bedrijfsvoering die tevens aan de controllerstaken invulling geeft.

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Huurderstevredenheid

De bestuurder heeft aangegeven dat er in 2021 geen klachten zijn ingediend bij de klachtencommissie. Per 1 januari 2021 wordt deelgenomen aan de regionale klachtencommissie.

De tevredenheid onder huurders stond in 2021 onder andere ten gevolge van Corona en een hoog ziekteverzuim onder druk en laat lagere scores zien dan voorgaande jaren. WSN scoort in de Aedes Benchmark nu label B. Verbetering is een belangrijke ambitie voor 2022.

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

Vestia leningenruil

De RvC is er mee akkoord gegaan dat ook WSN een bijdrage levert aan oplossing van de grote schuldenpositie van Vestia door leningenruil. Op deze manier heeft WSN bijgedragen aan solidariteit in de sector hetgeen in de afwegingen bij de besluitvorming een belangrijke rol heeft gespeeld.

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. Door de Corona-beperkingen hebben de leden van de RvC beperkt de dialoog kunnen opzoeken met belanghebbenden.

De gehele RvC en de huurdersorganisatie hebben desondanks de gelegenheid gevonden om elkaar te treffen voor jaarlijks overleg.

Toezicht op de verbindingen

WSN heeft geen deelname in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden.

Toezicht op Integriteit

In 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. In 2021 is de samenwerking geëvalueerd met een positieve uitkomst.

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 in 2020 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 2021 en spreekt waardering uit over haar inzet, wijze van samenwerken en behaalde resultaten.

Bezoldiging 2021 bestuurder

WSN houdt zich aan de wet- en regelgeving op het gebied van bezoldiging van de bestuurders in de branche. Bepalend voor de hoogte van de bezoldiging zijn onder meer het aantal woningen. Op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT) is de bezoldigingsklasse “B” op WSN van toepassing. Hierbij hoort een maximale bezoldiging van € 111.000,- op fulltime basis. De bestuurder van WSN heeft gezien de omvang van de corporatie een parttime aanstelling voor 20 uren. In de toelichting op de winst- en verliesrekening treft u de verantwoording van de beloning aan. Het salaris van

de bestuurder is in 2021 verhoogd met het percentage waarmee het WNT maximum van staffel B is verhoogd.

De bestuurder bleef in 2021 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; veranderkunde en innovatie; leiderschap en cultuur; governance en risk; vastgoed en financiën; maatschappelijke verankering.

De bestuurder behaalde in 2021 37 PE punten en voldeed daarmee aan de eis van gemiddeld 36 PE punten over een periode van drie jaar.

Advies en Klankbordrol

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

RVC besluiten

Door de RvC zijn in 2021 de volgende besluiten genomen:

- Goedkeuring aanpassing bestuursaansprakelijkheidsverzekering
- Vaststelling indexatie bezoldiging RvC
- Vaststelling doelstellingen 2021 bestuurder
- Vaststelling indexatie bezoldiging bestuurder
- Goedkeuring budget haalbaarheidsonderzoeken diverse projecten
- Goedkeuring deelname aan leningenruil Vestia
- Goedkeuring portefeuillestrategie
- Goedkeuring Voorjaarsnota 2021
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2021
- Goedkeuring jaarverslag 2021
- Vaststelling jaarrekening 2021
- Goedkeuring gewijzigd bestuursreglement
- Goedkeuring volmacht WSW
- Benoeming Share Impact als accountant voor het verslagjaar 2022
- Goedkeuring begroting 2022 (inclusief treasuryjaarplan en auditplan)
- Goedkeuring prestatieafspraken
- Vaststelling vergaderschema 2022

5.4 Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

De RvC telde per 31 december 2021 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 RvC.

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 Vicevoorzitter van de RvC van Stichting Lefier Lid van de RvT van Zorggroep Apeldoorn e.o. Lid van de RvT van Stichting Maeykehiem	Lid RvC Woningstichting Nijkerk	Lid RvC Rabobank Alkmaar e.o.	Lid RvT Stichting Dock
Statutair aftredend	27/10/2023	1/5/2024	24/8/2022 herbenoembaar	1/1/2023 herbenoembaar
Geslacht	M	V	M	M
PE	10	9	18	11

Meldingsplicht

Volgens artikel 29 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de Raad van Commissarissen een brede meldingsplicht. In 2021 hebben zich geen zaken voorgedaan die de Raad moest melden bij de Autoriteit woningcorporaties.

Informatievoorziening

RvC verkrijgt informatie van de accountant, de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de gemeenten en de pers. Daarnaast vormen de gesprekken die de Raad voert een belangrijke basis om te oordelen over het beleid. Zo spreekt de Raad regelmatig met de huurdersorganisatie en het management. In dit tweede 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 1 december 2021 heeft de Raad onder externe begeleiding een zelfevaluatie gehouden. De zelfevaluatie heeft zich toegespitst op de kernfuncties van de RvC; het toezicht houden, de advies- en klankbordrol en de werkgeversrol. Aan de hand van verschillende thema's, zoals rolvervulling van de RvC met de bestuurder, informatievoorziening, vergaderingen RvC, etc. is het functioneren van de RvC geëvalueerd. Voorafgaand aan de zelfevaluatie is door de externe begeleider input opgehaald bij alle leden van de RvC en de bestuurder. De belangrijkste punten die besproken zijn; het functioneren van het team en de individuele leden; het aan het eind van bijeenkomsten bewust stilstaan bij het "hoe" van de vergadering; de ontwikkeling van de werkorganisatie inclusief de gewenste vermindering van de kwetsbaarheid op de agenda zetten en daartoe een thema sessie te beleggen.

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 2021 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 is opgenomen in de toelichting op de winst- en verliesrekening.

Vergaderingen

De Raad kwam zeven maal bijeen in een reguliere vergadering, eenmaal voor de leningenruil met Vestia, eenmaal voor een themabijeenkomst en eenmaal voor de zelfevaluatie.

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

Ook in 2022 zal de Corona pandemie nog een stevige impact hebben op de samenleving en daarmee op WSN.

2022 is het laatste jaar van het vigerende beleidsplan het is het de ambitie om de destijds geformuleerde doelstellingen rond de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid te realiseren. Voor het komende jaar zijn de verbetering van de klanttevredenheid, de ontwikkeling van een aantal nieuwbouwplannen en de ontwikkeling van de werkorganisatie belangrijke speerpunten.

Tevens zal voor de komende jaren een nieuw beleidsplan in samenwerking met de belanghouders worden opgesteld.

Tot slot

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2021 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 RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld, conform de integriteitscode van WSN.

De RvC spreekt zijn dank uit naar de bestuurder, alle medewerkers en de leden van HBWSN voor hun grote en loyale inzet in het wederom door Corona zware jaar 2021 bij de realisatie van de doelstellingen van WSN 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 2021 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 2021 zijn er 4 verhuureenheden overgegaan van niet-DAEB naar DAEB, en maar ook 4 verhuureenheden 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 2020 naar 2021.

Verloopstaat Marktwaarde 2020 - 2021 Woningstichting Naarden			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	Totaal	Totaal	Totaal
Marktwaarde 2020	123.519	16.454	139.973
Voorraadmutaties			
Classificatiewijzigingen	69	-69	0
Subtotaal voorraadmutaties	69	-69	0
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-30	-34	-63
Contractuur en leegstand	-904	-52	-956
Maximale huur	666	0	666
WOZ-waarde	7.768	1.384	9.152
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	22	6	29
Mutatiekans	241	-54	187
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	7.765	1.251	9.015
Methodische wijzigingen handboek en software			
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponen	4.963	795	5.758
Overdrachtskosten	-7.450	-1.009	-8.459
Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur	2	2	3
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-2.486	-213	-2.698
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuur na validatie	-68	-24	-92
Disconteringsvoet na validatie	1.493	133	1.626
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	1.425	110	1.534
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	828	109	937
Liberalisatiegrens	-240	-64	-305
Reguliere huurstijging	-186	-24	-210
Huurbeklemming	0	0	0
Markthuur	70	13	83
Leegwaardestijging	6.123	843	6.966
Splitsings- en verkoopkosten	74	10	84
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-1.946	-191	-2.137
Beheerkosten	-90	-9	-99
Belastingen en verzekeringen	227	32	259
Verhuurderheffing	2.603	133	2.736
Disconteringsvoet	3.783	523	4.306
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	11.247	1.374	12.621
Marktwaarde 2021	141.538	18.907	160.445
Percentage marktwaarde 2021 t.o.v. 2020	114,59%	114,91%	114,63%

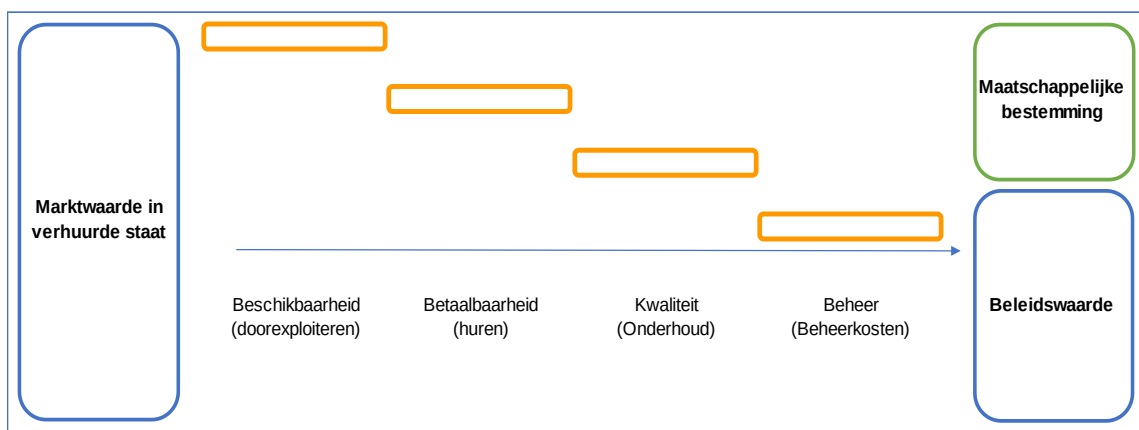
Per 31 december 2021 is de totale marktwaarde in verhuurde staat € 160.445.103,-. De belangrijkste oorzaken van de stijging van de marktwaarde tussen 2020 en 2021 zijn:

- Daling van de contracthuur: de gemiddelde contracthuur van de verhuureenheden is gedaald van € 638,97 in 2020 naar € 630,86 in 2021 (- 1,27%); Belangrijkste rede is de eenmalige huurverlaging en een huurverhoging van 0% voor alle gereguleerde huurcontracten.
- Stijging van de WOZ-waarde. De gemiddelde WOZ-waarde van verhuureenheden is gestegen van € 195.684 in 2020 naar € 223.189 in 2021 (+ 14.06%). 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 komt te vervallen. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van verhuureenheden in het doorexploiteerscenario is gestegen van € 1.452,05 in 2020 naar € 1.473,98 in 2021 (1.51%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van verhuureenheden in het uitpondscenario is gestegen van € 607,50 in 2020 naar € 874,63 in 2021 (+43.97%). 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 € 1.001,80 in 2020 naar € 976,29 in 2021 (1.04%).
- De gemiddelde disconteringsvoet van verhuureenheden is gedaald als het gevolg van de marktontwikkelingen van 5.78% in 2020 naar 5.66% in 2021 (-0,12 procentpunt).
- De overdrachtsbelasting is van verhoogd van 2% in 2020 naar 8% in 2021.

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

De beleidswaarde (+marktwaarde 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 € 688,76 (DAEB € 664.85 en niet-DAEB € 907,83);
- De gemiddelde kosten voor onderhoud zijn € 2.220 (DAEB € 2.229 en niet-DAEB € 2.134)
- De gemiddelde kosten voor beheer zijn € 842 (DAEB € 845 en niet-DAEB € 813) en
- De gemiddelde disconteringsvoet is 5,59% (DAEB 5,58% en niet-DAEB 5.69%).

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 2020 € 67,6 mln. (48,32% van de marktwaarde). Ultimo 2021 is de beleidswaarde € 84,1mln. (52.4% 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 2021 in de beleidswaardering niet is aangepast ten opzichte van de in het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 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 2021	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaarde 2021	160.445.103	141.537.810	18.907.293
<i>afslagen:</i>			
Beschikbaarheid	11.572.377	11.162.022	410.355
Betaalbaarheid (huur)	-51.300.769	-47.887.986	-3.412.783
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-10.349.366	-10.213.667	-135.699
Kwaliteit	-22.461.502	-20.856.924	-1.604.578
Beheer	-3.777.844	-3.703.480	-74.364
Beleidswaarde 2021	84.127.999	70.037.775	14.090.224
Beleidswaarde als % marktwaarde	52,4%	49,5%	74,5%

Toelichting op de belangrijkste mutaties van de beleidswaarde 2021

- Conform handboek 2021 zijn er geen overdrachtskosten ingerekend in beleidswaarde.
- Conform handboek 2021 worden er in de eindwaarde geen verouderingskosten meer ingerekend en wordt er in de eindwaarde gerekend met de beleidsnorm onderhoud (die hoger ligt dan de norm vanuit de marktwaarde). Dit leidt tot een substantiële daling van de beleidswaarde;
- 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 € 191.547 in 2020 naar € 217.455 in 2021 (+ 13.53%) 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 2021 niet meer gerekend met de reguliere huurstijging boven inflatie uit de marktwaarde. 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 interne onderhoudsnorm WSN is voor van € 2.324 in 2020 naar € 2.398 in 2021. (1.3%) De beleidswaarde daalt t.o.v. de onderhoudsnormen conform handboek met € 22.461.502,-.
- De gemiddelde interne beheernorm is gedaald van € 918 in 2020 naar € 869 in 2021. (- 9.47%). De beleidswaarde daalt t.o.v. de beheernormen conform handboek met € 3.777.844,-.

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 2020. 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.

In 2021 is er een actieve latentie opgenomen voor de voorwaartse verliesverrekening van volkshuisvestelijke bijdrage voortvloeiende uit de Vestiaruil. In 2022 loopt de actieve latentie af.

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 inzetten 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 2021 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).

Ratio's Woningstichting Naarden:

Ratio	WSN 2021	WSN 2020
ICR	1,44	1,91
LTV	31,7%	37,4%
Solvabiliteit	63,8%	43%
Dekkingsratio	16,2%	18,6%

WSN heeft als gevolg van sterk oplopende WOZ-waarde haar opwaardering van fiscaal vastgoed naar boven bij moeten stellen. Hierdoor nam de VPB verplichting voor 2020 sterk toe. In de begroting van 2021 was geen rekening gehouden met deze kasstroom, hierdoor was er onvoldoende borgingsruimte beschikbaar op basis van de DPI 2020. WSN heeft een voorjaarsbegroting in 2021 opgesteld, waarbij de verwachtingen inzake resultaat en kasstromen zijn bijgesteld. De ICR voortvloeiende uit de voorjaarsbegroting voldeed niet aan de WSW norm. In het voorjaar is intensief contact geweest met het WSW. Op basis van de voorjaarsbegroting en de daarin voorziene herstel van de ICR in 2022 heeft het WSW het borgingsplafond bijgesteld en werden er door het WSW voor WSN geen extra maatregelen opgelegd.

Conform de meerjarenbegroting 2022-2031 ontwikkelen de ratio's zich de komende jaren naar verwachting positief:

Ratio's Meerjarenbegroting 2022 -2031												
	Norm WSW	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
ICR												
WSN	1,4	1,76	2,19	2,40	2,74	3,56	4,00	3,71	3,78	4,33	4,49	
WSN Daeb	1,4	1,56	1,88	2,11	2,45	3,36	3,55	3,28	3,23	3,75	3,64	
WSN niet Daeb	1,8	4,04	5,78	5,79	6,07	6,00	9,71	10,55	15,12	21,99	51,54	
Loan to Value												
WSN	85%	40,7%	39,0%	42,3%	49,0%	62,1%	65,3%	62,0%	58,8%	55,2%	51,8%	
WSN Daeb	85%	44,3%	42,7%	47,6%	56,9%	74,1%	78,2%	75,0%	72,0%	68,5%	65,2%	
WSN niet Daeb	75%	27,9%	26,1%	24,3%	22,3%	20,2%	16,1%	12,0%	8,0%	4,0%	0,0%	
Solvabiliteit												
WSN	15%	58,3%	60,2%	58,9%	55,6%	44,5%	34,0%	37,3%	40,4%	43,9%	47,3%	
WSN Daeb	15%	58,4%	60,3%	58,9%	55,6%	44,5%	34,1%	37,3%	40,4%	44,0%	47,4%	
WSN niet Daeb	40%	72,4%	74,4%	76,3%	78,3%	80,3%	84,1%	87,9%	91,8%	95,7%	99,6%	

ICR (Intrest Coverage Ratio):

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

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.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Volmacht.

Het WSW vraagt een onherroepelijke volmacht om de risico's in het borgstelsel te kunnen beheersen'. Op grond van artikel 23 van het Reglement van Deelneming verplichten deelnemende corporaties zich op eerste verzoek van WSW een dergelijke volmacht te verstrekken.

Deze volmacht maakt het voor het WSW mogelijk om bij een slechte financiële situatie haar zekerheden te vestigen op het onderpand (ingezet bezit).

Woningstichting Naarden heeft de volmacht verstrekt voor haar Daeb bezit aan het WSW op 22 november 2021 ten kantoor van Notaris van Doorne, te Amsterdam. De hoogte van het onderpand is ultimo 2021, € 157.533.000,-.

Voorwaardelijke verplichting aan het WSW

Het waarborgfonds kent een obligoverplichting ten aanzien van het geborgde schuldrestant. De obligoverplichting kenmerkt zich door een obligoheffing en een obligolening.

De obligoheffing is een jaarlijkse heffing van maximaal 0.33% van het geborgde schuldrestant ultimo het afgelopen kalenderjaar.

De obligo lening is een lening met een variabele hoofdsom. Hier doet het WSW een beroep op wanneer het noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiende uit het risico vermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. De variabele hoofdsom is voor 2021 vastgesteld op € 708.000,-. WSW heeft in 2021 geen beroep gedaan op de lening. De geldverstrekker vraagt jaarlijks een bereidstellingsprovisie, voor 2021 is dit 0.17% van de variabele hoofdsom.

Vennootschapsbelasting

De belastingdienst is in 2022 een onderzoek gestart naar de verdeling tussen onderhoudskosten en geactiveerde duurzaamheidsverbeteringen die gehanteerd is in de aangifte vpb van 2019 en 2020. Wij zijn in overleg en met de belastingdienst, over de onderbouwing en verduidelijking van de verschillende standpunten. Indien nodig worden de uitkomsten van het onderzoek verwerkt in de jaarrekening 2022.

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.

Organisatorisico'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 2021 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.

Daarnaast heeft de organisatie de volgende incidentele audits uitgevoerd op;

- De uitgangspunten huurverlaging en beleid huurverhoging.
- De toepassing van het streefhuurbeleid
- De governance
- De AVG

De bevindingen zijn doorgesproken met management en bestuurder en de aanbevelingen zijn in 2021 of worden in 2022 geïmplementeerd.

Alle processen zijn middels “kruisjeslijsten” inzichtelijk. Deze kruisjeslijsten zijn het uitgangspunt voor een nadere uitwerking van de processen in 2022. In 2021 is het verhuur- mutatieproces geactualiseerd. Hierin zijn de aanbevelingen vanuit de managementletter 2020 verwerkt en de resultaten zichtbaar verbeterd.

WSN heeft haar planning en control cyclus verbeterd. De Begroting, het Tertiaal, de Maandrappor- tage en de Jaarrekening, geven een beeld van de beleidsdoelstellingen, kpi's en realisatie. De begroting 2022 bevat naast de begroting, de te realiseren doelstellingen voor 2022, de meerja- renbegroting 2023- 2032, het treasuryjaarplan en het control/auditjaarplan.

Vanwege grote wijzigingen voorzien op de begroting 2021, heeft WSN in 2021 een voorjaarsbegro- ting uitgebracht waarin de wijzigingen zijn verwerkt. De voorjaarsbegroting is vastgesteld door de RvC. Hierdoor werd duidelijk dat de financieringsbehoefte van WSN onvoldoende werd geborgd door het WSW op basis van de uitkomsten van de Dpi 2020. Op basis van de voorjaarsbegroting zijn wij in gesprek gegaan met het WSW en is het borgingsplafond verhoogd tot € 783.000., waardoor de finan- cierungsbehoefte voor 2021 voldoende is geborgd.

Coronacrisis

Ook in 2021 zijn we geconfronteerd met de coronacrisis. Een ongekende crisis die een flinke maat- schappelijke en financiële impact heeft op veel burgers en bedrijven. De jaarrekening van Woning- stichting 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 onontkoom- bare discontinuïteit van de organisatie. De huurachterstanden zijn het afgelopen jaar niet sterk opge- lopen doordat huurders (tijdelijk) niet in staat zijn om de huur te betalen omdat het inkomen achter- uit 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 zoe- ken. Als gevolg van de corona is de huurderiving wel opgelopen, dit wordt met name veroorzaakt door het mutatieproces. Door corona zijn onderhoudswerkzaamheden bij mutatieonderhoud uitge- voerd in een leegstaande woning en wordt de woning pas verhuurd als alle werkzaamheden zijn uit- gevoerd.

Tot nog toe heeft de impact van deze crisis geen invloed op de marktwaarde van de verhuureenhe- den.

Huurverlaging.

De wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen heeft geen materiele gevol- gen die van invloed zijn op het boekjaar. De derving door lagere huurinkomsten wordt gecompens- eerd door de verlaging van de verhuurdersheffing voor 2021.

Huurverhoging.

Het maximale huurverhogingspercentage voor de gereguleerde woningen werd voor 2021 op 0% ge- steld. Voor huurders met een gereguleerd huurcontract betekent dit dat zij geen jaarlijkse huurver- hoging kregen, ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Gemiddeld scheelt dit een huurder rond de 14 euro per maand. Woningcorporaties en grotere verhuurders worden tegemoet gekomen via de verhuurderheffing. De huurverhoging voor 2021 heeft geen materiele gevolgen voor het boek- jaar. Ter compensatie van het verlies a.g.v. een lagere huurverhoging staat verlaging van de verhuur- dersheffing.

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, 17 mei 2022

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 RvC 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 RvC verklaart zich te kunnen verenigen met de jaarstukken over 2021. 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 2021 aan zoals deze conform artikel 9 van de statuten is vastgesteld door de bestuurder. In de bijeenkomst van de Raad van 17 mei 2022 heeft de Raad kennis genomen van de bevindingen van de accountant en vervolgens het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag 2021 goedgekeurd.

In deze jaarstukken treft u ook de jaarrekening 2021 aan zoals deze door de bestuurder is opgesteld en gecontroleerd door de accountant. In de bijeenkomst van de Raad van 17 mei 2022 heeft de Raad kennis genomen van de bevindingen van de accountant en vervolgens de jaarrekening 2021 vastgesteld overeenkomstig art. 35 lid 3 van de Woningwet.

Naarden, 17 mei 2022

De heer L.T. van Bloois
voorzitter

B. JAARREKENING 2021

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,=)

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

ACTIVA	REF.	2021	2020	PASSIVA	REF.	2021	2020
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	5.1			<u>Eigen vermogen</u>	5.6		
DAEB Vastgoed in exploitatie		141.537.809	123.519.011	Herwaarderingsreserve		110.407.427	90.273.781
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		18.907.293	16.454.080	Overige reserves		1.668.155	11.913.854
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling		121.880	76.274	Resultaat boekjaar		21.171.355	9.887.947
Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling		2.587	1.588				
<i>Sub-totaal</i>		160.569.569	140.050.953	Totaal eigen vermogen		133.246.937	112.075.582
<u>Materiële vaste activa</u>							
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		381.719	407.036				
Overige goederen en diensten		30.430	46.362				
<i>Sub-totaal</i>		412.149	453.398	<u>Voorzieningen</u>	5.7		
<u>Financiële vaste activa</u>	5.2			Voorziening werkgeversverplichting		71.012	64.632
Overige effecten		896	896	Voorziening latente belastingverplichtingen		0	0
Latente belastingvorderingen		51.790	53.214	Voorziening onrendabele investeringen duurzaamheid		0	21.634
<i>Sub-totaal</i>		52.686	54.110	Totaal voorzieningen		71.012	86.266
Totaal vaste activa		161.034.404	140.558.462	<u>Langlopende schulden</u>	5.8		
<u>Voorraden</u>	5.3			Schulden/leningen kredietinstellingen		25.481.891	26.628.452
Voorraad klein materiaal		12.645	13.606	Totaal langlopende schulden		25.481.891	26.628.452
<u>Vorderingen</u>	5.4						
Huurdebiteuren		22.874	17.688	<u>Kortlopende schulden</u>	5.9		
Latente belasting vorderingen		49.555	0	Schulden kredietinstellingen		1.727.952	1.172.763
Belastingen en premies sociale verzekeringen		129.918	8.007	Schulden aan leveranciers		157.655	292.826
Overige vorderingen		10.793	16.141	Belastingen en premies sociale verzekeringen		499.075	860.054
Overlopende activa		17.922	17.312	Schulden ter zake van pensioenen		7.560	8.215
<i>Sub-totaal</i>		231.063	59.148	Overlopende passiva		683.792	683.271
<u>Liquide middelen</u>	5.5			Totaal kortlopende schulden		3.076.034	3.017.129
		597.764	1.176.212				
Totaal vlottende activa		841.471	1.248.966				
TOTAAL ACTIVA		161.875.874	141.807.428	TOTAAL PASSIVA		161.875.874	141.807.428

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

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

Functioneel model	REF.	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Huuropbrengsten	7.1	6.125.545	6.079.762
Opbrengsten servicecontracten	7.2	400.903	417.044
Lasten servicecontracten	7.3	423.083	422.384
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.4	336.712	415.361
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.5	1.441.984	2.018.032
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.6	1.540.965	1.050.639
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.783.704	2.590.390
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	0
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	7.8	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.9	-9.614	-157.244
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.10	20.472.010	9.567.493
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		20.462.396	9.410.249
Overige organisatiekosten	7.12	506.767	280.472
Kosten omtrent leefbaarheid	7.13	131.513	96.708
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.14	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.15	1.061.298	1.129.047
Saldo financiële baten en lasten		1.061.298	1.129.047
Resultaat voor belastingen		21.546.522	10.494.412
Vennootschapsbelasting	7.16	375.167	606.465
Resultaat na belastingen		21.171.355	9.887.947

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

Operationele activiteiten:	2021	2020
Ontvangsten:		
Huuropbrengsten	6.183.263	6.123.631
Vergoedingen	403.324	461.890
Overige bedrijfsontvangsten	28.947	27.250
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	6.615.534	6.612.771
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	682.128	718.468
Onderhoudsuitgaven	1.225.570	1.650.667
Overige bedrijfsuitgaven	1.406.461	1.405.969
Betaalde interest	1.087.656	1.110.904
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	25.327	4.738
Verhuurderheffing	768.341	711.223
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	75.754	3.001
Vennootschapsbelasting	868.554	76.581
Saldo uitgaande kasstromen	6.139.791	5.681.551
Kasstroom uit operationele activiteiten	475.743	931.220
(Des)investeringsactiviteiten:		
MVA ingaande kasstromen:		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	0	0
Verkoopontvangsten overig	0	0
Investeringsontvangsten overig	0	449.900
Saldo ingaande kasstromen	0	449.900
MVA uitgaande kasstromen:		
Nieuwbouw huur, woon- en n/z woningen	77.649	0
Investeringsverbeteruitgaven	0	3.113.697
Investeringsoverig	1.026	37.383
Saldo uitgaande kasstromen	78.675	3.151.080
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-78.675	-2.701.180
Financieringsactiviteiten:		
Ingaande kasstromen:		
Nieuwe door het WSW geborgde leningen	997.246	2.500.000
Mutatie Interne lening Daeb niet-Daeb	0	0
Saldo ingaande kasstromen	997.246	2.500.000
Uitgaande kasstromen:		
Aflossing door het WSW geborgde leningen	1.972.763	1.119.960
Aflossing interne lening Daeb niet-Daeb	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	1.972.763	1.119.960
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-975.517	1.380.040
Mutatie liquide middelen	-578.449	-389.921
Liquide middelen per 01-01	1.176.212	1.566.133
Liquide middelen per 31-12	597.764	1.176.212
Mutatie liquide middelen	-578.448	-389.921

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 2020. 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 herstructureringen 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 (2021: € 752,33 2020: € 737,14), 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 2021 zijn daarom onder het DAEB vastgoed ook 24 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 aanvangshuurprijs boven de huurtoeslag-grens (2021: € 752,33 2020: € 737,14), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

De classificatie in DAEB en niet-DAEB is per 1 januari 2017 in lijn gebracht met het scheidingsvoorstel dat op 24 oktober 2017 door de Aw is goedgekeurd, waarna bij besluit RvC 23-2-2021 4 woningen zijn uitgeruild tussen DAEB en niet-DAEB.

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 2021, 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 woningwaarderingssstelsel. 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:

Macro-economische

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsstijging	1.30%	1.90%	1.80%	1.90%	1.90%	2.00%	2.00%
loonstijging	2.00%	2.20%	2.10%	2.30%	2.30%	2.40%	2.50%
Bouwkostenstijging	4.20%	3.20%	2.10%	2.30%	2.30%	2.40%	2.50%
Leegwaarde stijging	12.20%	7.10%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%

Modelparameters

Woongelegenheden eengezinswoningen (EGW)

Woongelegenheden meergezinswoningen (MGW)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud EGW (gemiddeld in €) naar bouwjaar en oppervlakte	1278 - 1806					
Instandhoudingsonderhoud MGW (gemiddeld in €), naar bouwjaar en oppervlakte	1104 - 1918					
Beheerkosten EGW (in €)	467					
Beheerkosten MGW (in €)	459					
Gemeentelijke OZB (in % van WOZ-waarde)	0.0699%					
Overige zakelijke lasten, verzekeringen, overige belastingen (% van de WOZ-waarde)	0.07%					
Verhuurdersheffing (% van de Woz-waarde)	0,526%	0.332%	0.306%	0.307%	0.307%	0.306%
Huurprijsstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar:						
- Zelfstandige eenheden	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%		
- Onzelfstandige eenheden	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		
Huurderving (% van de huursom)	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%		
Mutatiekans bij doorexpluiten						
Mutatiekans bij uitponden						
Disconteringsvoet (in % gemiddeld bij doorexpluiten), zonder opslag	5.50%					
Disconteringsvoet (in % gemiddeld bij uitponden), zonder opslag	6,07%					
Verkoop bij uitponden als % van de leegwaarde	1.20%	1.20%	1.20%	1.20%		

De mutatiekans bij doorexpluiten 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 doorexpluiten. 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 doorexpluiten.

Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG):

	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 excl. btw	€ 6.00					
Mutatieonderhoud per m2 excl. btw	€ 10.10					
Marketing bij mutatie (als % van de marktjaarhuur)	14.0%					
Beheerkosten (in% van de marktjaarhuur)	3.0%					
Gemeentelijke OZB (in % van WOZ-waarde)	0,1319%					
Overige zakelijke lasten, verzekeringen, overige belastingen (% van de WOZ-waarde)	0.12%					
Disconteringsvoet	8.83%					

Maatschappelijk onroerend goed (MOG):

	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 excl. btw	€ 7.30					
Mutatieonderhoud per m2 excl. btw	€ 12.20					
Marketing bij mutatie (als % van de marktjaarhuur)	14.0%					
Beheerkosten (in% van de marktjaarhuur)	2.0%					
Gemeentelijke OZB (in % van WOZ-waarde)	0,1319%					
Overige zakelijke lasten, verzekeringen, overige belastingen (% van de WOZ-waarde)	0.12%					
Disconteringsvoet	8,79%					

Zorg onroerend goed (ZOG):

	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 excl. btw	€ 9,70					
Mutatieonderhoud per m2 excl. btw	€ 12.20					
Marketing bij mutatie (als % van de marktjaarhuur)	14.0%					
Beheerkosten (in% van de marktjaarhuur)	2.0%					
Gemeentelijke OZB (in % van WOZ-waarde)	0,1319%					
Overige zakelijke lasten, verzekeringen, overige belastingen (% van de WOZ-waarde)	0.12%					
Disconteringsvoet	8,40%					

De gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van het bedrijfsmatig – en maatschappelijk vastgoed zijn volgens het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde 2021.

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 2020 en ten tweede door effectstudies en backtesting waarbij de uitkomsten uit de analyse van de dataset afgezet worden tegen een aanvaardbare en verklaarbare waardeontwikkeling.

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

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

Disconteringsvoet BOG, MOG en ZOG:

Het waarderingshandboek bouwt de disconteringsvoet op in 3 onderdelen:

- De risicovrije rentevoet.
De hoogte van de risicoloze rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de E.C.B. (Europese Centrale Bank) genomen. Voor 2021 bedraagt de basis-IRS -0,38% (2020: 0,18%).
- 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 6,34% (2020: 6,14%).
- 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 overeen met de grondslagen voor de marktwaarde, met uitzondering van 4 onderdelen vanuit de maatschappelijke opgave.

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

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario doorexploiteren (in plaats van de hoogste van doorexploiteren en uitponden). Er wordt bovendien geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie aangepast naar de vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. De streefhuur is afgeleid van de markthuur en per verhuureenheid bepaald.
3. De component onderhoud uit de marktwaardeberekeningen is vervangen door een eigen onderhouds-norm gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting 2022 – 2031 en toerekening in de functionele winst- en verliesrekening.
4. De beheerskosten uit de marktwaardeberekeningen zijn vervangen door een eigen beheer-norm, 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 2021 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 gewaardeerd 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 kosten-egalisatie.

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 2021 bedraagt 3,85 % (2020:3,87 %). 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 2021 is de bezetting gewijzigd door langdurige ziekte waardoor de personeelslast toenam als gevolg van interim inhuur, de verdeelsleutel zijn hierdoor gewijzigd. 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 2021" zijn een aantal kosten en opbrengsten nadrukkelijk benoemd in bepaalde rubrieken. Dit komt overeen met de interpretatie van 2021. 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 huurdering. Zowel de jaarlijkse huurverhoging als tussentijdse aanpassingen zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften. De Wet Doorstroming Huurmarkt is in april 2016 ingevoerd met daarin de huursombenadering.

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 2021 en 2020 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 terugnages van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

4.5.6. Overige activiteiten

Opbrengst en kosten overige activiteiten

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

4.5.7. Overige organisatiekosten

In deze categorie zijn de kosten opgenomen die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Het zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. De overige organisatiekosten omvat ook de kosten van personeel en organisatie, extern 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 2021, evenals in 2020, 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 verwaardigingsprijs. 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 2021, 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,=)

5. Toelichting op de balans (x € 1,=)

Activa

Vaste activa		<i>Boekjaar</i> 2021	<i>Boekjaar</i> 2020		
5.1 Vastgoedbeleggingen					
5.1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	141.537.809	123.519.011		
	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	18.907.293	16.454.080		
5.1.2	DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	121.880	76.274		
	Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	2.587	1.588		
Saldo per 31 december		160.569.568	140.050.953		
5.1.1	Vastgoed in exploitatie	2021	2021	2021	
Verloopoverzicht 2021		Totaal DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal	
Stand per 1 januari					
Aanschafwaarde		45.660.817	6.064.699	51.725.516	
Cumulatieve herwaarderingen		77.858.194	10.389.381	88.247.575	
Marktwaaarde per 1 januari 2021		123.519.011	16.454.080	139.973.091	
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>					
Investeringsen					
Desinvesteringsen					
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde		17.976.116	2.495.894	20.472.010	
Waarde mutatie als gevolg van uitruil Daeb niet Daeb					
Herclassificaties		42.682	-42.682	0	
Overige mutaties					
Totaal mutatie		18.018.798	2.453.212	20.472.011	
Aanschafwaarde		45.703.499	6.022.017	51.725.516	
Cumulatieve herwaardering		95.834.310	12.885.276	108.719.586	
Marktwaaarde per 31 december		141.537.809	18.907.293	160.445.102	

De marktwaarde in verhuurde staat en de mutatie hierin van 2020 naar 2021 worden toegelicht in het hoofdstuk over de financiële resultaten in het jaarverslag.

Herclassificatie

In 2021 zijn 4 woningen het geclassificeerd van Daeb naar niet-Daeb en 4 woningen van niet-Daeb naar Daeb. De basis hiervoor is het toekomstig streefhuurbeleid, waarbij woningen overgaan van een gereguleerd contract naar een geliberaliseerd contract of andersom.

Brand en stormverzekering

Het vastgoed is per 31 december 2021 verzekerd voor € 86,6 miljoen (2019 € 84,4 miljoen) tegen het risico van brand- en stormschade en aansprakelijkheid.

De herbouwwaarde per 31-12-2021 is met de jaarlijkse prijsstijging geïndexeerd.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het gehele bezit bedraagt € 84.127.999,= (DAEB € 70.037.775,= en Niet-DAEB € 14.090.224,=). De beleidswaarde bedraagt 52,43% 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:

<i>Marktwaarde 2021</i>	160.445.102
Afslagen; beschikbaarheid	11.572.377
betaalbaarheid (huur)	-51.300.769
betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-10.349.366
kwaliteit	-22.461.502
beheer	-3.777.845
	<u>-76.317.105</u>
<i>Beleidswaarde 2021</i>	<u>84.127.997</u>

Bij beleidswaarde wordt uitgegaan van doorexpluiten in plaats van verkoop, van onze eigen streefhuur in plaats van een markthuur en het toepassen van een eigen onderhoudsbeleid en beheerlasten.

5.1.2 DAEB onroerende zaken in ontwikkeling

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Stand per 1 januari	76.274	171.468
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings duurzaamheid		2.073.278
Investering Flank	21.634	350.789
Investering sloop/nieuwbouw	32.350	
Investering haalbaarheid nieuwbouw	10.156	
Investering overig	9.198	88.222
Af; Ontrekking voorziening	-21.634	-2.473.542
Af; afboeken project geen doorgang naar waardeveranderingen	-6.098	-133.941
Saldo	45.605	-95.194
Saldo per 31 december	121.880	76.274

Woningstichting Naarden investeert in duurzaamheid. De uitgaven ten laste van de voorziening onrendabele investeringen betreft de recreatieruimte van de Flank.

Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Stand per 1 januari	1.588	1.266
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings	4.514	651
Af; tlv voorziening onrendabele investeringen	0	
Af: afboeken project geen doorgang naar waardeveranderingen	-3.516	-329
Saldo	999	322
Saldo per 31 december	2.587	1.588

5.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
<u>Onroerende en roerende zaken</u>		
5.1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	381.719	407.036
5.1.4 Overige goederen en diensten	30.430	46.362
Saldo per 31 december	412.149	453.398

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

	Kantoor- pand	Inventaris + Automatisering	Vervoer middelen	Totaal
1 januari 2021				
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
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>				
investeringen	11.652	1.026	0	12.678
desinvesteringen buiten gebruik	0	-21.863	0	-21.863
afschrijvingen	0	-18.622	-8.886	-27.508
afschrijvingen buiten gebruik	0	11.376	0	11.376
Saldo	11.652	-28.083	-8.886	-25.317
Saldo per 31 december	316.652	42.480	22.587	381.719
aanschaffingswaarde	818.909	121.456	56.430	996.795
cumulatieve afschrijvingen	-502.257	-78.977	-33.843	-615.077
Boekwaarde	316.652	42.480	22.587	381.719

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 € 556.000,- 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 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Stand begin boekjaar		
aanschaffingswaarde	113.115	180.705
cumulatieve afschrijvingen	-66.754	-131.752
Boekwaarde	<u>46.362</u>	<u>48.953</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
investeringen	0	10.187
desinvesteringen	-37.187	-77.777
afschrijvingen	-15.932	-12.778
correctie afschrijving	37.187	77.777
Saldo	<u>-15.932</u>	<u>-80.369</u>
Saldo per 31 december	<u>30.430</u>	<u>-31.416</u>
aanschaffingswaarde	75.928	113.115
cumulatieve afschrijvingen	-45.499	-66.754
Boekwaarde	<u>30.430</u>	<u>46.362</u>

5.2	<u>Financiële vaste activa</u>	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
	Deze post is als volgt samengesteld		
5.2.1	Overige effecten	896	896
5.2.2	Latente belastingvorderingen	51.790	53.214
	Totaal financiële vaste activa	52.686	54.110

5.2.1	Overige effecten	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
	Mutaties in het boekjaar vrijval	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	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
5.2.2.2	Latentie belastingvordering leningen o/g	51.790	53.214
	Saldo per 31 december	51.790	53.214

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.

5.2.2.2 Latentie belastingvordering leningen o/g

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Saldo per 1 januari	53.214	54.638
Mutaties in het boekjaar	-1.424	-1.424
Saldo per 31 december	51.790	53.214

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

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Saldo per 1 januari	13.606	10.387
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Inkoop materiaal	30.946	12.855
Verbruik materiaal	-31.907	-9.636
Saldo mutaties	-961	3.219
Saldo per 31 december	12.645	13.606

5.4 Vorderingen

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Deze post is als volgt samengesteld		
5.4.1 Huurdebiteuren	22.874	17.688
5.4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	129.918	8.007
5.4.4 Overige vorderingen	10.793	16.141
5.4.5 Latente belasting vordering	49.555	
5.4.6 Overlopende activa	17.922	17.312
Saldo per 31 december	231.063	59.148

De vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

5.4.1 Huurdebiteuren

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

	Aantal huurders		Huurachterstand	
	2021	2020	2021	2020
- t/m 1 maand	23	17	9.338	7.161
- t/m 2 maanden	5	8	5.207	4.243
- t/m 3 maanden	3	3	4.823	5.620
- 3 maanden en meer	2	4	5.620	17.068
Subtotaal	33	32	24.988	34.092
Achterstanden vertrokken bewoners	11	9	23.638	20.252
Voorziening huurdebiteuren			-25.752	-36.656
Totaal huurdebiteuren	44	41	22.874	17.688

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt 0,74% (2020 0,82%).

Uitstaande vorderingen bij deurwaarder

	Aantal huurders		Huurachterstand	
	2021	2020	2021	2020
Huurschuld zittende bewoners	8	9	8.342	17.068
Huurschuld vertrokken bewoners	8	7	20.560	20.252
	16	16	28.902	37.320

Verloop voorziening huurdebiteuren

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Saldo per 1 januari	36.656	22.020
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Toevoeging	1.223	23.861
Onttrekking	-12.127	-9.225
Saldo per 31 december	25.752	36.656

5.4.3 Belasting en premies sociale verzekeringen

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Loonkosten	7.259	8.007
Vennootschapsbelasting 2020	122.659	
	<u>129.918</u>	<u>8.007</u>

5.4.4 Overige vorderingen

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Overige vorderingen	23.502	29.801
Voorziening overige debiteuren	-12.709	-13.660
Saldo per 31 december	<u>10.793</u>	<u>16.141</u>

Verloop voorziening overige debiteuren

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Saldo per 1 januari	13.660	8.998
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Toevoeging	401	8.897
Onttrekking	-1.352	-4.235
Saldo per 31 december	<u>12.709</u>	<u>13.660</u>

5.4.5 Actieve latentie inzake voorwaartse verrekening

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar	<u>49.555</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u>49.555</u>	<u>0</u>

De latentie betreft een eenmalige last van de volkshuisvestelijke bijdrage, inzake Vestiaruil lening o/g. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt in 2021 voor 50% ten laste gebracht van het fiscale resultaat, de overige 50% wordt in 2022 ten laste gebracht van het fiscale resultaat.

5.4.6 Overlopende activa

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Vooruitbetaalde kosten	8.132	7.554
Nog te ontvangen posten	9.790	9.758
Saldo per 31 december	17.922	17.312

5.5 Liquide middelen

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Kas	661	828
Bankrekeningen	497.555	594.130
Spaarrekening	99.548	581.254
Saldo per 31 december	597.764	1.176.212

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

Passiva**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Saldo per 1 januari	90.273.781	81.042.683
Bij: mutatie boekjaar	20.133.646	9.231.098
Saldo per 31 december	110.407.427	90.273.781

Overige reserves	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Saldo per 1 januari	11.913.854	15.373.755
Bij: jaarresultaat vorig boekjaar	9.887.947	5.771.197
Af: Toevoeging herwaarderingsreserve	-20.133.646	-9.231.098
Saldo per 31 december	1.668.155	11.913.854

Resultaat boekjaar	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	21.171.355	9.887.947
- waarvan niet gerealiseerde waardeveranderingen naar	20.133.646	9.231.098
- waarvan overige resultaten naar overige reserves	1.037.709	656.849

<u>Voorzieningen</u>	<i>Boekjaar</i>	<i>Boekjaar</i>
Voorziening werkgeversverplichting	71.012	64.632
Voorziening onrendabele investeringen	0	21.634
Totaal	71.012	86.266

Voorziening werkgeversverplichting	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Saldo per 1 januari	64.632	21.813

Toevoegingen boekjaar

Voorziening jubileauitkering	1.222	33.584
Voorziening niet opgenomen vakantiedagen	9.258	11.129
Voorziening loopbaanbudget	7.750	5.850
	18.230	50.563

Onttrekkingen boekjaar

Voorziening jubileauitkering	-2.402	0
Voorziening niet opgenomen vakantiedagen	-3.073	0
Voorziening loopbaanbudget	-2.868	-7.744

Vrijval boekjaar

Vrijval loopbaanbudget	-3.507	0
	-11.850	-7.744
Saldo per 31 december	71.012	64.632

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 bereiken 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 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Stand per 1 januari	21.634	2.472.203
Dotatie voorziening	0	421.898
Ontrekking voorziening	-21.634	-2.473.542
Vrijval voorziening		-398.925
<i>Mutatie voorziening</i>	-21.634	-2.450.570
Saldo per 31 december	0	21.634

5.8 Langlopende schulden

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
5.8.1 Schulden/leningen kredietinstellingen		
Opgenomen leningen begin boekjaar	38.846.389	36.346.389
Vervallen; volledig afgeloste leningen cumulatieve aflossingen	-11.045.174	-9.925.215
Vervallen; aflossingen volledig afgeloste leningen presentatie onder kortlopende schulden	0	0
Schuldrestant einde boekjaar	-1.172.763	-1.119.960
Saldo per 1 januari	26.628.452	25.301.214
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Aflossingen	-1.972.763	-1.172.763
Nieuwe leningen	997.246	2.500.000
Agio nieuwe lening	384.144	
Saldo mutaties	-975.517	1.327.237
Opgenomen leningen einde boekjaar	40.227.779	38.846.389
cumulatieve aflossingen	-13.017.937	-11.045.174
presentatie onder kortlopende schulden	-1.727.952	-1.172.763
Saldo per 31 december	25.481.891	26.628.452

Rentevoet en aflossingssysteem:

Het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen geldleningen, berekend over het nog uitstaande saldo per 31 december bedraagt 3,85% (2020: 3,87%).

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 € 1.727.952,= en wordt gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Er kunnen geen vervroegde aflossingen plaatsvinden zonder boeterente.

Zekerheden:

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

Borgstelling:

Voor alle langlopende leningen is een borgstelling van het WSW.

Marktwaaarde:

De marktwaaarde van de leningen tot einde looptijd, op basis van de rentecurve per 31-12-2021, bedraagt € 34.706.000,=. De duration van onze leningenportefeuille is 6.79 jaar (vorig jaar 7,57).

5.9	<u>Kortlopende schulden</u>	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
	Deze post is als volgt samengesteld :		
5.9.1	Schulden aan kredietinstellingen	1.727.952	1.172.763
5.9.2	Schulden aan leveranciers	157.655	292.826
5.9.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	499.075	860.054
5.9.4	Schulden ter zake van pensioenen	7.560	8.215
5.9.5	Overlopende passiva	683.792	683.271
	Saldo per 31 december	<u>3.076.034</u>	<u>3.017.129</u>

5.9.1	Schulden aan kredietinstellingen	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
	Deze post is als volgt samengesteld :		
	Bank Nederlandse Gemeenten	944.680	900.872
	Nederlandse Waterschapsbank N.V.	783.272	271.891
	Saldo per 31 december	<u>1.727.952</u>	<u>1.172.763</u>

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

5.9.2	Schulden aan leveranciers	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
	Diverse leveranciers	157.655	292.826
	Saldo per 31 december	<u>157.655</u>	<u>292.826</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.

5.9.3 Belasting en premies sociale verzekeringen

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Vennootschapsbelasting 2019		139.880
Vennootschapsbelasting 2020		610.603
Vennootschapsbelasting 2021	429.309	
Gemeentelijke heffingen en waterschapslasten	19.470	
Loonbelasting	14.209	9.393
Sociale premies		6.276
Omzetbelasting	36.087	93.902
Saldo per 31 december	499.075	860.054

5.9.4 Schulden ter zake van pensioenen

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Pensioenpremie	7.560	8.215
Saldo per 31 december	7.560	8.215

5.9.5 Overlopende passiva

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2019</i>
Niet vervallen rente	481.868	508.829
Vooruit ontvangen huren	55.493	44.596
Te verrekenen servicekosten	81.939	66.478
Nog te betalen kosten	46.842	63.368
Overige overlopende posten	17.651	
Saldo per 31 december	683.792	683.271

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

6. Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Opdrachten onderhoud

In 2021 is opdracht verstrekt voor onderhoud € 80.544 waarvan de uitvoering van de werkzaamheden plaats vindt in 2022.

Voorwaardelijke verplichting aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening.

De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. De obligoheffing voor 2021 is 0,0624% van het schuldrestant ultimo 2020, zijnde € 27.201.215.

De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom. Op het gecommiteerd obligo doen zij alleen een beroep wanneer dat noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen. Normaliter zou daarvoor het jaarlijks obligo toereikend moeten zijn, maar om met hoge mate van zekerheid te kunnen garanderen dat er voldoende middelen beschikbaar zijn, kozen zij voor de lening met een variabele hoofdsom, afgesloten bij een bank met een triple A rating. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

WSN is op 19 oktober 2021 de obligolening aangegaan met het WSW, met een variabele hoofdsom van € 708.000 ultimo 2021.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betaalt WSN over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. De bereidstellingsprovisie voor 2021 is 0,17% over de niet getrokken variabele hoofdsom van € 708.000 ultimo 2021.

De obligolening is aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en zal afzonderlijk worden geregistreerd. Dit betekent dat WSN bij het aantrekken van (reguliere) financiering uitgaat van het geldende borgingsplafond. De hoofdsom van de obligolening ontwikkelt zich in lijn met de geborgde schuld per jaareinde. Bij een wijziging in de omvang van de door WSW geborgde lening portefeuille wijzigt tevens de hoogte van de hoofdsom van de obligolening op basis van de overeenkomst. De overeenkomst van de obligolening zelf wijzigt niet; het bedrag wordt in een bijlage bij de overeenkomst van de obligolening jaarlijks aangepast.

Volmacht

Het WSW vraagt een onherroepelijke volmacht om de risico's in het borgstelsel te kunnen beheersen'. Op grond van artikel 23 van het Reglement van Deelneming verplichten deelnemende corporaties zich op eerste verzoek van WSW een dergelijke volmacht te verstrekken.

Deze volmacht maakt het voor het WSW mogelijk om bij een slechte financiële situatie haar zekerheden te vestigen op het onderpand (ingezet bezit).

Woningstichting Naarden heeft de volmacht verstrekt voor haar Daeb bezit aan het WSW op 22 november 2021 ten kantoor van Notaris van Doorne, te Amsterdam. De hoogte van het onderpand is ultimo 2021, € 157.533.000,-

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

De winst- en verliesrekening 2021 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 2020. In het jaar 2021 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 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
<u>Personeelslasten</u>		
Lonen en salarissen	545.942	574.310
Pensioenlasten	63.686	80.579
Sociale lasten	77.203	72.013
Inhuur personeel	401.852	218.589
Opleidingskosten	15.104	6.286
Overige personeelskosten	44.478	56.546
<i>Totaal personeelslasten</i>	<u>1.148.264</u>	<u>1.008.324</u>

Rekening houdend met parttimers komt de gemiddelde bezetting uit op 9,54 (2020: 9,81).

De inhuur personeel 2021 betreft tijdelijke invulling door ziekteverzuim en extra ondersteuning bij verhuur- en beheer, techniek 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	26.343	29.041
b. Huisvestingskosten	14.590	28.385
c. Kosten Raad van Commissarissen	47.495	45.787
d. Algemene bedrijfslasten	224.123	270.945
	<u>312.551</u>	<u>374.158</u>

a. Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Vervoermiddelen	8.886	8.886
Inventaris/automatisering	17.457	20.155
	<u>26.343</u>	<u>29.041</u>

b. Huisvestingskosten

Onderhoud gebouwen	680	6.378
Gas, water en elektra	5.230	5.165
Schoonmaken kantoorgebouw	3.974	9.886
Belasting en assurantie	1.300	1.288
Overige huisvestingskosten	3.405	5.669
	14.590	28.385

c. Kosten Raad van Commissarissen

Bezoldiging (exclusief BTW)	30.817	28.450
Reis- en verblijfkosten	92	238
Overige toezichtskosten	16.586	17.099
	47.495	45.787

d. Algemene bedrijfslasten

Accountantskosten	39.907	33.745
Adviesdiensten op fiscaal terrein	11.284	20.263
Advieskosten	20.560	59.148
Advieskosten inzake treasury	9.561	16.710
Bankkosten	3.117	8.752
Contributie AEDES	6.864	6.699
Contributie en abonnementen	1.713	2.193
Drukwerk,kantoorbenodigdheden	17.743	19.893
Huurdersbelang	8.957	9.517
Inventaris onderhoud	1.272	
Klachtencommissie	207	2.030
Kantine kosten	1.735	1.970
Klanttevredenheid	2.336	0
Kosten automatisering	63.549	54.924
Kosten PR	1.732	1.287
Kosten website	2.645	4.307
Kosten woningnet	12.008	10.518
Overige algemene kosten	5.254	10.860
Platform woningcorporaties	673	
Portikosten	3.496	3.627
Telefoonkosten	4.084	5.818
Verzekering	5.130	5.131
Visitatie	297	15.619
	224.123	293.010

Honorarium accountant

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

bakertilly:

Adviesdiensten op fiscaal terrein	11.284	20.263
-----------------------------------	--------	--------

Share Impact accountants

Accountantscontrole jaarrekening 2021 en 2020 (incl. raming afrekening)	39.907	33.745
---	--------	--------

De bedrijfslasten zijn als volgt verdeeld:

	Totaal	waarvan direct	waarvan indirect
Personeelskosten	1.148.264	46.473	1.101.791
Afschrijvingen	26.343		26.343
Huisvestingskosten	14.590		14.590
Kosten Raad van Commissarissen	47.495	47.495	
Algemene bedrijfslasten	224.123	92.050	132.072
	1.460.815	176.855	1.274.797

	Totaal	Lasten service- contracten	Lasten verhuur en beheer- activiteiten	Lasten onderhouds- activiteiten	Overige organisatie- kosten	Leefbaar- heid	Rente- lasten
<u>Directe kosten:</u>							
Personeelskosten	46.473	32.531	4.647	9.295	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0
Huisvestingskosten	0	0	0	0	0	0	0
Kosten Raad van Commissarissen	47.495	0	0	0	47.495	0	0
Algemene bedrijfslasten	92.050	0	23.507	0	55.864	0	12.679
	186.018	32.531	28.155	9.295	103.360	0	12.679
<u>Indirecte kosten:</u>							
Indirecte personeelskosten	1.101.791	30.452	294.428	347.657	328.813	100.441	0
Indirecte afschrijvingen	26.343	1.146	6.586	5.842	11.358	1.411	0
Indirecte huisvestingskosten	14.590	635	3.648	3.235	6.291	782	0
Indirecte algemene bedrijfslasten	132.072	5.746	33.018	29.287	56.945	7.075	0
	1.274.797	37.979	337.680	386.022	403.408	109.709	0
	1.460.815	70.510	365.834	395.316	506.767	109.709	12.679

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

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

7. Exploitatie vastgoedportefeuille

Bedrijfsopbrengsten

7.1 Huuropbrengsten

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Woningen en woongebouwen	6.154.877	6.110.556
Onroerende zaken niet zijnde woningen	54.456	52.200
Totaal	6.209.333	6.162.756
Huurderving wegens leegstand	-84.967	-60.764
Huurderving wegens oninbaarheid	1.179	-22.230
Totaal	-83.788	-82.994
Totaal Huuropbrengsten	6.125.545	6.079.762

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

- a. De algemene jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2021 (gemiddeld 0 %; 2020: 2,6%))
- b. Individuele huurverhogingen als gevolg van aangebrachte verbeteringen in 2021 0% (2020: 0%)
- c. Huurharmonisatie bij mutatie (gemiddeld 0,21 %; 2020: 0,04%)
- d. Uitvoering gegeven aan de wet 'eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen'

De huurderving wegens leegstand bedraagt 1,37% van de te ontvangen huur (2020: 0,99%).

De huurderving wegens oninbaarheid omvat tevens de dotatie aan de voorziening huurdebiteuren.

7.2 Opbrengsten servicecontracten

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Overige zaken (incl. administratiekosten)	14.778	14.930
Leveringen en diensten	477.355	480.661
Te verrekenen servicekosten	-89.156	-78.445
Subtotaal	402.978	417.146
Af: huurderving	-337	-102
Totaal opbrengsten servicecontracten	402.641	417.044

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

7.3 Lasten servicecontracten

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Gas, water en elektra	195.772	177.403
Tuinonderhoud en schoonmaakkosten	135.915	127.796
Diversen	20.887	55.046
Directe personeelskosten	32.531	35.575
Toegerekende overige bedrijfslasten	37.979	26.564
Totaal lasten servicecontracten	423.083	422.384

7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Huurdersorganisatie + klachtencommissie	9.163	11.547
Kosten woonruimteverdeling	12.008	10.518
Overige directe lasten verhuur en beheer	4.423	1.108
Vergoeding administratiekosten huurcontracten, inschrijfgelden, administratievergoeding verzekeringszaken, doorbelastingen	-31.208	-34.680
Directe personeelskosten	4.647	5.473
Toegerekende personeelskosten	294.428	343.465
Toegerekende afschrijvingen	6.586	9.940
Toegerekende huisvestingskosten	3.648	9.715
Toegerekende algemene bedrijfslasten	33.018	58.275
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	336.712	415.361

7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
<i>Directe lasten onderhoud</i>		
Kosten planmatig onderhoud	203.287	562.963
Dagelijks onderhoud	296.365	362.286
Mutatie onderhoud	380.217	406.611
Cyclisch onderhoud	181.156	173.478
Advieskosten onderhoud	9.013	53.224
Af: werkzaamheden vakman en huismeester	-23.371	-27.544
<i>Totaal directe lasten onderhoud</i>	1.046.667	1.531.018
<i>Indirecte lasten onderhoud</i>		
Toegerekende personeelskosten	356.952	367.604
Toegerekende afschrijvingen	5.842	13.816
Toegerekende huisvestingskosten	3.235	13.504
Toegerekende algemene bedrijfslasten	29.287	92.090
<i>Totaal indirecte lasten onderhoud</i>	395.316	487.014
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.441.984	2.018.032

7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Belastingen WOZ en waterschapsbelasting	143.206	120.611
Rioolheffing	162.960	149.762
Verzekeringen	31.281	30.636
Sector specifieke heffing (Verhuurderheffing)	768.341	711.223
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	384.144	0
Heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)	2.593	4.739
Overige directe exploitatielasten	48.441	33.668
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.540.965	1.050.639

7.8 Resultaat verkopen vastgoedportefeuille

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Verkoop woningen	0	0
	0	0

Woningstichting Naarden heeft geen woningen gelabeld voor verkoop. Er zijn geen verkopen geweest in 2021 en 2020.

7.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Overige waardeverandering afboeking projecten geen doorgang	9.614	134.270
Vrijval voorziening duurzaamheidsprojecten cluster 1	0	5.100
Vrijval voorziening duurzaamheidsprojecten cluster 2	0	-404.024
Waardeverandering recreatieruimte de Flank	0	421.898
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.614	157.244

7.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	-20.472.010	-9.567.493
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.472.010	-9.567.493

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

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Bestuurskosten	47.495	45.787
Kosten externe ondersteuning AVG en fiscaliteiten	11.284	20.263
Kosten controleren jaarrekening	39.907	33.745
Kosten visitatie	297	15.619
Overige directe organisatiekosten	4.376	5.595
Toegerekende personeelskosten	328.813	129.992
Toegerekende afschrijvingen	11.358	3.410
Toegerekende huisvestingskosten	6.291	3.333
Toegerekende algemene bedrijfslasten	56.945	22.728
Totaal overige organisatiekosten	506.767	280.472

7.13 Kosten omtrent leefbaarheid

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Directe kosten omtrent leefbaarheid	21.804	9.836
Toegerekende personeelskosten	100.441	77.588
Toegerekende afschrijvingen	1.411	1.074
Toegerekende huisvestingskosten	782	1.050
Toegerekende algemene bedrijfslasten	7.075	7.160
Totaal kosten leefbaarheid	131.513	96.708

7.14 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Rente overige vorderingen	0	0
Rente op uitgezette middelen	0	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0

7.15 Rentelasten en soortgelijke kosten

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Rentelasten langlopende leningen	1.043.071	1.095.492
Kosten bank - en treasury	12.678	16.710
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.549	16.845
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.061.298	1.129.047
Saldo financiële baten en lasten	1.061.298	1.129.047

7.16 Vennootschapsbelasting

	<i>Boekjaar 2021</i>	<i>Boekjaar 2020</i>
Mutatie actieve latentie belastingvordering leningen o/g	1.424	1.424
Mutatie actieve latentie belastingvordering vestia	-49.555	
Te betalen vennootschapsbelasting	423.456	605.041
Totaal vennootschapsbelasting	375.325	606.465

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

OVERIGE INFORMATIE

Werknemers

Bezetting

Gedurende het jaar 2021 waren gemiddeld 9.54 werknemers in dienst (2020: 9,81). Ultimo 2021 waren 11 medewerkers in dienst, waarvan 8 (2020; 8) parttime.

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

Directie	0,56	0,56
Technische beheer	2,83	2,83
Administratie	2,56	1,67
Woondiensten	1,67	2,34
Secretariaat	0,67	0,67
Wijken	0,89	1,89
	9,18	9,96

Pensioenen

Ultimo 2021 zijn er, evenals ultimo 2020, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2021 € 63.686,= (2020: € 80,579,=).

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) kostendeckende 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% (2020: 27%) van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 15.553).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% (2020: 18,56%) 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 126,0% (2020:109,4%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft WSN bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

Bestuurders en commissarissen

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

- bestuurder
- voorzitter RvC
- leden RvC

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 2021 voor Woningstichting Naarden is € 111.000,=.

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 RvC 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 2021	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	61.667
Bezoldiging	
Beloning	49.545
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	7.761
Totaal bezoldiging 2021	57.306
Motivering indien overschrijding: zie	-
Gegevens 2020:	
Duur dienstverband	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,56
Beloning	47.916
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	8.321
Totaal bezoldiging 2020	56.237

De RvC houdt zich aan de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders (VTW). De bezoldiging van de leden van de RvC 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 RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum	16.650	11.100	11.100	11.100
Bezoldiging				
Beloning	9.750	7.100	6.500	6.500
Belastbare onkostenverg.				
Beloningen betaalbaar op term.				
Totaal bezoldiging 2021	9.750	7.100	6.500	6.500
Gegevens 2020:				
Duur dienstverband	1/1 -31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	9.300	6.750	6.200	6.200
Belastbare onkostenvergoedingen				
Beloningen betaalbaar op termijn				
Totaal bezoldiging 2020	9.300	6.750	6.200	6.200

De bezoldiging betreft enkel hun lidmaatschap van de RvC. Naast de voorzitter telt de Raad ultimo 2021 drie gewone leden. De bezoldiging van de leden van de RvC 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 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2021 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

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

Splitsing DAEB en niet-DAEB bezit

ACTIVA	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	Totaal 2021	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	Totaal 2020
<u>Vastgoedbeleggingen</u>						
DAEB Vastgoed in exploitatie	141.537.809	0	141.537.809	123.519.011	0	123.519.011
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	18.907.293	18.907.293	0	16.454.080	16.454.080
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	121.880	0	121.880	76.274	0	76.274
Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	0	2.587	2.587	0	1.588	1.588
<i>Sub-totaal</i>	141.659.689	18.909.880	160.569.568	123.595.285	16.455.668	140.050.953
<u>Materiële vaste activa</u>						
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	339.730	41.989	381.719	362.262	44.774	407.036
Overige goederen en diensten	27.082	3.347	30.430	41.262	5.100	46.362
<i>Sub-totaal</i>	366.812	45.336	412.149	403.525	49.874	453.398
Financiële vaste activa						
Deelnemingen	797	99	896	798	99	896
Latente belastingvordering(en)	51.790	0	51.790	53.214	0	53.214
Interne lening U/G	4.623.000		4.623.000	4.870.000		4.870.000
<i>Sub-totaal</i>	4.675.587	99	4.675.686	4.924.012	99	4.924.110
Totaal vaste activa	146.702.089	18.955.314	165.657.403	128.922.822	16.505.640	145.428.462
<u>Voorraden</u>						
Voorraad klein materiaal	11.254	1.391	12.645	12.109	1.497	13.606
<u>Vorderingen</u>						
Huurdebiteuren	20.358	2.516	22.874	15.742	1.946	17.688
Overheid	0	0	0	0	0	0
Latente belastingvordering(en)	44.104	5.451	49.555			
Belastingen en premies sociale verzekeringen	115.627	14.291	129.918	7.126	881	8.007
Overige vorderingen	9.606	1.187	10.793	14.365	1.776	16.141
Overlopende activa	15.951	1.971	17.922	15.408	1.904	17.312
<i>Sub-totaal</i>	205.646	25.417	231.063	52.642	6.506	59.148
<u>Liquide middelen</u>	-165.620	763.384	597.764	528.068	648.145	1.176.212
Totaal vlottende activa	51.280	790.191	841.471	592.819	656.147	1.248.966
TOTAAL ACTIVA	146.753.368	19.745.506	166.498.874	129.515.640	17.161.788	146.677.428

PASSIVA	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	Totaal 2021	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	Totaal 2020
<u>Eigen vermogen</u>						
Herwaarderingsreserve	97.522.151	12.885.276	110.407.427	79.884.400	10.389.381	90.273.781
Overige reserves	2.416.771	-748.616	1.668.155	11.081.891	831.963	11.913.854
Resultaat boekjaar	18.288.582	2.882.773	21.171.355	8.973.902	914.045	9.887.947
Totaal eigen vermogen	118.227.504	15.019.433	133.246.937	99.940.193	12.135.389	112.075.582
<u>Voorzieningen</u>						
Voorziening werkgeversverplichting	63.201	7.811	71.012	57.522	7.110	64.632
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	0	0
Voorziening onrendabele investeringen duurzaamheid	0	0	0	19.254	2.380	21.634
Totaal voorzieningen	63.201	7.811	71.012	76.776	9.489	86.266
<u>Langlopende schulden</u>						
Schulden/leningen kredietinstellingen	25.481.891	0	25.481.891	26.628.452	0	26.628.452
Interne lening o/g		4.623.000	4.623.000		4.870.000	4.870.000
Totaal langlopende schulden	25.481.891	4.623.000	30.104.891	26.628.452	4.870.000	31.498.452
<u>Kortlopende schulden</u>						
Schulden kredietinstellingen	1.727.952	0	1.727.952	1.172.763	0	1.172.763
Schulden aan leveranciers	140.313	17.342	157.655	260.615	32.211	292.826
Belastingen en premies sociale verzekeringen	444.177	54.898	499.075	765.448	94.606	860.054
Schulden ter zake van pensioenen	6.728	832	7.560	7.311	904	8.215
Transitorische rente	481.868		481.868	508.829		508.829
Overlopende passiva	179.735	22.189	201.924	155.252	19.189	174.441
Totaal kortlopende schulden	2.980.772	95.261	3.076.034	2.870.219	146.909	3.017.128
TOTAAL PASSIVA	146.753.368	19.745.506	166.498.874	129.515.640	17.161.788	146.677.428

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

Splitsing DAEB en niet-DAEB bezit

	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	Eliminatie	Totaal 2021	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	Totaal 2020
Functioneel model							
Huuropbrengsten	5.438.187	687.358		6.125.545	5.408.992	670.770	6.079.762
Opbrengsten servicecontracten	356.804	44.099		400.903	371.169	45.875	417.044
Lasten servicecontracten	372.972	50.110		423.083	371.590	50.794	422.384
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	310.624	26.088		336.712	368.464	46.897	415.361
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.252.835	189.148		1.441.984	1.832.094	185.938	2.018.032
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.459.223	81.742		1.540.965	972.660	77.979	1.050.639
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.399.336	384.368		2.783.704	2.235.353	355.037	2.590.390
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	771.107	1.019.822	-1.790.929	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-231.311	-273.993	505.304				
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	539.796	745.829	-1.285.625	0	0	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	545.894	749.345	-1.285.625	9.614	-157.244	0	-157.244
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.770.083	2.701.927		20.472.010	8.835.681	731.812	9.567.493
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.224.189	1.952.582	1.285.625	20.462.396	8.678.437	731.812	9.410.249
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	451.093	55.674	0	506.767	270.914	9.558	280.472
Kosten omtrent leefbaarheid	119.454	12.059	0	131.513	96.708	0	96.708
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	89.000	0		89.000	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.059.293	91.005		1.150.298	1.032.356	96.691	1.129.047
Saldo financiële baten en lasten	970.293	91.005	0	1.061.298	1.032.356	96.691	1.129.047
Resultaat voor belastingen	18.622.481	2.924.041	0	21.546.522	9.513.812	980.600	10.494.412
Vennootschapsbelasting	333.899	41.268		375.167	539.910	66.555	606.465
Resultaat na belastingen	18.288.582	2.882.773	0	21.171.355	8.973.902	914.045	9.887.947

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

Splitting DAEB en niet-DAEB bezit

	2021				2020			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten:								
Ontvangsten:								
Huuropbrengsten	5.489.948	693.315		6.183.263	5.475.528	648.103		6.123.631
Vergoedingen	374.905	28.418		403.324	410.930	50.960		461.890
Overige bedrijfsontvangsten	25.701	3.246		28.947	24.253	2.998		27.250
Ontvangen interest	89.000	0	-89.000	0	93.000	0	-93.000	0
Saldo ingaande kasstromen	5.979.555	724.979	-89.000	6.615.533	6.003.711	702.060	-93.000	6.612.771
Uitgaven:								
Personeelsuitgaven	605.642	76.485		682.128	639.437	79.031		718.468
Onderhoudsuitgaven	1.088.150	137.420		1.225.570	1.450.713	199.955		1.650.667
Overige bedrijfsuitgaven	1.248.758	157.703		1.406.461	1.320.328	85.640		1.405.969
Betaalde interest	1.085.651	91.005	-89.000	1.087.656	1.110.904	93.000	-93.000	1.110.904
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	25.215	112		25.327	4.739	0		4.739
Verhuurderheffing	721.515	46.826		768.341	668.559	42.664		711.223
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	75.754	0		75.754	3.001	0		3.001
Vennootschapsbelasting	771.165	97.389		868.554	68.157	8.424		76.581
Saldo uitgaande kasstromen	5.621.850	606.941	-89.000	6.139.791	5.265.838	508.714	-93.000	5.681.552
Kasstroom uit operationele activiteiten	357.705	118.038	0	475.743	737.873	193.346	0	931.219
(Des)investeringsactiviteiten:								
MVA ingaande kasstromen:								
Verkoopontvangsten bestaand bezit	771.107	1.019.822	-1.790.929	0	0	0		0
Verkoopontvangsten overig	0	0		0	0	0		0
Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	449.900	0		449.900
Saldo ingaande kasstromen	771.107	1.019.822	-1.790.929	0	449.900	0	0	449.900
MVA uitgaande kasstromen:								
Nieuwbouw huur, woon- en n/z woningen	73.134	4.514		77.649	0			0
Aankoop investering	1.019.822	771.107	-1.790.929	0	3.113.046	651		3.113.697
Investeringsverbeteruitgaven				0	33.231	4.152		37.383
Investerings overig	1.026			1.026				
Saldo uitgaande kasstromen	1.093.982	775.621	-1.790.929	78.675	3.146.277	4.803	0	3.151.080
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-322.875	244.201	0	-78.675	-2.696.377	-4.803	0	-2.701.180
Financieringsactiviteiten:								
Ingaande kasstromen:								
Nieuwe door het WSW geborgde leningen	997.246	0		997.246	2.500.000	0		2.500.000
Mutatie Interne lening Daeb niet-Daeb	247.000	0	-247.000	0	236.000	0	-236.000	0
Saldo ingaande kasstromen	1.244.246	0	-247.000	997.246	2.736.000	0	-236.000	2.500.000
Uitgaande kasstromen:								
Aflossing door het WSW geborgde leningen	1.972.763			1.972.763	1.119.960			1.119.960
Aflossing interne lening Daeb niet-Daeb		247.000	-247.000	0		236.000	-236.000	0
Saldo uitgaande kasstromen	1.972.763	247.000	-247.000	1.972.763	1.119.960	236.000	-236.000	1.119.960
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-728.517	-247.000	0	-975.517	1.616.040	-236.000	0	1.380.040
Mutatie liquide middelen	-693.688	115.239	0	-578.448	-342.464	-47.457	0	-389.921
Liquide middelen per 01-01	528.068	648.145		1.176.212	870.532	695.601		1.566.133
Liquide middelen per 31-12	-165.620	763.384		597.764	528.068	648.145		1.176.212
Mutatie liquide middelen	-693.688	115.239	0	-578.448	-342.464	-47.457	0	-389.921

9. Ondertekening

Origineel getekend te Naarden, 17 mei 2022
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 17 mei 2022 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	20.133.646
Toename overige reserves	<u>1.037.551</u>
Resultaat boekjaar 2021	21.171.197

10.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Zie de volgende pagina's.