

## **Jaarstukken**

## **Boekjaar 2022**

## Voorwoord

De coronacrisis is momenteel zo goed als voorbij maar vervolgens worden we geconfronteerd met een oorlog in Oekraïne, oplopende rente, dalende prijzen op de woningmarkt, steeds groter tekort aan woningen, de klimaatcrisis, de stikstofcrisis, tekort aan arbeidskrachten, hoge prijzen voor energie, dure boodschappen en uit de hand gelopen bouwkosten. Een cocktail van zorgelijke ingrediënten die veel aandacht van ons als sociale verhuurder vragen. De huurder met de kleine portemonnee is in deze situatie uiterst kwetsbaar.

De volkshuisvesting staat gelukkig weer hoog op de politieke agenda. Het wordt in Den Haag en in het land steeds duidelijker dat de woningcorporaties een grote maatschappelijke bijdrage leveren, zeker in deze roerige tijden. De afschaffing van de verhuurderheffing in 2023 geeft ons wat meer financiële speelruimte maar daar tegenover wordt er vanuit de Nationale Prestatieafspraken van de corporaties veel verwacht.

In aanloop naar een nieuw ondernemingsplan (2023-2026) hebben wij in 2022 eerst stilgestaan bij de vraag of Woningstichting Naarden, als kleine corporatie, nog bestaansrecht heeft. Deze vraag hebben wij uitgebreid besproken met de stakeholders, de RvC en de medewerkers. Gesterkt door de reacties van de stakeholders en onze eigen bevindingen zijn wij tot de conclusie gekomen dat we als kleine corporatie wel degelijk meerwaarde hebben. We zijn weliswaar klein maar ook flexibel. We kunnen snel reageren op de vraag van de klant en de omgeving. Daarnaast staan wij letterlijk en figuurlijk heel dichtbij onze huurders. Onze kracht ligt in de contacten met de klant, we kunnen maatwerk leveren waar nodig en de menselijke maat houden we scherp in de gaten.

Er is momenteel sprake van een echte wooncrisis. Wij merken dit ook in de regio Gooi en Vechtstreek. Het aantal woningzoekenden is in 2022 gestegen met 7% naar 47.000 personen. Ruim 30% zoekt actief een woning. Het toevoegen van nieuwe woningen staat prominent op onze agenda. We zetten stevig in op twee complexen waar we door sloop/nieuwbouw ruim 40 extra woningen kunnen ontwikkelen op ons eigen grondgebied. Daarnaast hebben we nog een tweetal locaties in ontwikkeling waar we ongeveer 16 woningen kunnen toevoegen.

Naast het bouwen van betaalbare woningen staat ook de verduurzaming hoog op de agenda. Door sloop/nieuwbouw van de eerder genoemde twee complexen kunnen we een grote slag maken in onze energieprestatie en momenteel worden de grondgebonden woningen voorzien van zonnepanelen.

In het kader van veiligheid hebben we ten behoeve van het wooncomplex voor ouderen “De Flank” een besluit genomen om een scootmobielruimte te bouwen. De gemeente Gooise Meren heeft voor investeringen in scootmobielruimten in overleg met de woningcorporaties een subsidieregeling in 2022 in het leven geroepen.

Al met al blijft er veel te doen voor ons als woningcorporatie. “Prettig Wonen in Naarden” blijft onze uitdaging.

Het jaar 2022 was voor iedereen een pittig jaar. 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, 30 mei 2023

Lilian Verheul  
Directeur-bestuurder





## Inhoudsopgave

<b>A. JAARVERSLAG 2022</b> .....	<b>- 6 -</b>
<b>1. Onze klanten</b> .....	<b>- 6 -</b>
<b>1.1 Verhuren aan de doelgroep</b> .....	<b>- 6 -</b>
<b>1.2 Wonen en zorg</b> .....	<b>- 10 -</b>
<b>1.3 Leefbaarheid</b> .....	<b>- 11 -</b>
<b>1.4 Geschillencommissie</b> .....	<b>- 14 -</b>
<b>2. Onze woningen</b> .....	<b>- 15 -</b>
<b>2.1 Strategisch voorraadbeleid</b> .....	<b>- 15 -</b>
<b>2.2 Samenstelling van het bezit</b> .....	<b>- 16 -</b>
<b>2.3 Kwaliteit van woningen</b> .....	<b>- 18 -</b>
<b>3. Onze partners</b> .....	<b>- 20 -</b>
<b>3.1 Huurdersbelang</b> .....	<b>- 20 -</b>
<b>3.2 Bewonerscommissies</b> .....	<b>- 20 -</b>
<b>3.3 Maatschappelijke organisaties</b> .....	<b>- 21 -</b>
<b>3.4 Gemeente en Regio</b> .....	<b>- 22 -</b>
<b>3.5 Lidmaatschappen</b> .....	<b>- 22 -</b>
<b>4. Onze organisatie</b> .....	<b>- 23 -</b>
<b>5. Ons toezicht; Jaarverslag Raad van Commissarissen</b> .....	<b>- 25 -</b>
5.1 Visie en kaders.....	- 25 -
5.2 Inhoudelijk toezicht.....	- 26 -
5.3 Werkgeversrol en verantwoording beloning .....	- 27 -
5.4 Over de Raad van Commissarissen.....	- 29 -
<b>6. Onze financiële resultaten</b> .....	<b>- 32 -</b>
6.1 Financieel beleid en beheer .....	- 32 -
6.2 Financiële continuïteit.....	- 38 -
6.3 Risicomanagement .....	- 41 -
<b>6.4 Control</b> .....	<b>- 42 -</b>
<b>7. Verklaring van het bestuur</b> .....	<b>- 44 -</b>
<b>8. Verklaring van de Raad van Commissarissen</b> .....	<b>- 45 -</b>
<b>B. JAARREKENING 2022</b> .....	<b>- 46 -</b>
1. Balans voor resultaatbestemming 31 december (X € 1,=) .....	- 47 -
2. Winst- en verliesrekening (X € 1,=) .....	- 48 -
3. <b>Kastroomoverzicht volgens de directe methode (X € 1,=)</b> .....	<b>- 49 -</b>
4. <b>Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering</b> .....	<b>- 50 -</b>
4.1. <b>Algemeen</b> .....	- 50 -
4.2. <b>Regelgeving</b> .....	- 50 -
4.3. <b>Grondslagen van waardering van activa en passiva</b> .....	- 50 -

<b>4.4.</b>	<b>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva</b> .....	- 51 -
<b>4.5.</b>	<b>Grondslagen voor de resultaatbepaling</b> .....	- 60 -
<b>4.6.</b>	<b>Overige toelichtingen</b> .....	- 64 -
<b>4.7.</b>	<b>Kasstroomoverzicht</b> .....	- 65 -
5.	Toelichting op de balans (x € 1,=).....	- 66 -
6.	Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen .....	- 81 -
7.	Toelichting op de winst- en verliesrekening ( x € 1,=).....	- 83 -
C.	OVERIGE INFORMATIE.....	- 91 -
8.	A. Balans voor resultaatbestemming 31 december (X € 1,=) Daeb en niet-Daeb.....	- 94 -
8.	B. Winst- en verliesrekening (X € 1,=) Daeb en niet-Daeb .....	- 96 -
8.	C. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode (X € 1,=) Daeb en niet-Daeb ...	- 97 -
9.	Ondertekening.....	- 98 -
10.	Overige gegevens .....	- 99 -
	10.1 Resultaatbestemming .....	- 99 -
	10.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	- 99 -

## A. JAARVERSLAG 2022

### 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 ééngesinswoningen 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 78 nieuwe huurcontracten afgesloten. Hiervan zijn er 69 als sociale huurwoning verhuurd.

Via het regionaal aanbodmodel:

Reguliere woning	14 woningen	18,0%
Seniorenwoning	48 woningen	61,5%
Vrije sectorwoning	9 woningen	11,5%

Overig:

Statushouders (COA)	3 woningen	7,7 %
2 % regeling	2 woningen	0,0 %
Spoed zoek	2 woningen	1,3 %
Woningruil	0 woningen	0,0 %

Woningtype	Nieuwe verhuringen naar woningtype en huurprijs				Totaal
	Netto huurprijsklasse Daeb				
	< € 442,47	€ 442,47 - € 633.25	€ 633.26 - € 678.66	< 763,48	
Eengezinswoning	0	7	5	5	17
Seniorenwoning	0	38	4	5	43
Gestapelde woning	0	5	4	0	9
Totaal	0	50	15	6	69

In 2022 is 100 % van de 69 verhuurde sociale huurwoningen passend toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan € 45.014,=.

Hieronder vindt u een toelichting op het passend toewijzen.

Passend toewijzen	Aantal	Percentage
Verhuringen aan huurders met een inkomen < € 40.765,=	62	89,9 %
Verhuringen aan huurders met een inkomen tussen de € 40.765,= en € 45.014,=	1	1,4 %
Verhuringen met uitzondering op toetsing, statushouders (COA)	6	8,7 %
Verhuringen met een te hoog toewijzingsinkomen	0	0,0 %
Totaal verhuringen sociale huurwoningen	69	100 %

Verhuringen vrije sectorwoningen	9	
<b>Totaal woningmutaties</b>	<b>78</b>	

### Toewijzingen per leeftijds-, gezinssamenstelling- en inkomenscategorie

#### Eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 442,47	€ 442,47 - € 633,25	> € 633,25 - € 763,47	> € 763,47	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 24.075	0	25	0	0	25
< AOW gerechtigde leeftijd	> € 24.075	0	1	4	0	5
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 23.975	0	15	0	0	15
> AOW gerechtigde leeftijd	> € 23.975	0	1	4	0	5
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>42</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>50</b>

#### Tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 442,47	€ 442,46 - € 633,25	> € 633,25 - € 763,47	> € 763,47	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 32.675	0	2	0	0	2
< AOW gerechtigde leeftijd	> € 32.675	0	0	0	0	0
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 32.550	0	5	0	0	5
> AOW gerechtigde leeftijd	> € 32.550	0	0	3	0	3
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

#### Meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 442,47	€ 442,46 - € 633,25	> € 633,25 - € 763,47	> € 763,47	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 32.675	0	1	6	0	7
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 32.675	0	0	2	0	2
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 32.550	0	0	0	0	0
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 32.550	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

#### Huurbeleid, landelijk

Woningstichting Naarden heeft per 1 juli uitvoering gegeven aan de jaarlijkse huurverhoging, binnen de daarvoor gestelde wettelijke kaders.

#### Huurbeleid Woningstichting Naarden

Woningstichting Naarden heeft, in overleg met Huurdersbelang, in 2022 als volgt uitvoering gegeven aan haar huurverhogingsbeleid:

- WSN heeft een huurverhoging per 1 juli toe gepast van 2.1%, met uitzondering van de complexen die in aanmerking komen voor sloop. Hier is gekozen voor een huurverhoging van 1.3%. De gemiddelde huurverhoging ligt op 2% voor de reguliere contracten en blijft daarmee onder het inflatieniveau van 2.3%.

- Woningstichting Naarden voor het eerst sinds jaren de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast, omdat wij vinden dat onze sociale woningvoorraad bestemd is voor een huurder met een laag inkomen. Woningstichting Naarden heeft er voor gekozen de inkomensafhankelijke huurverhoging en de daaruit voortvloeiende huur af te toppen € 825 voor huurders in de categorie hoge middeninkomens van maximaal € 50 en € 900 voor huurders in de categorie van hoge inkomens van maximaal € 100, hierdoor blijft de betaalbaarheid ook voor de middeninkomens geborgd. 54 Huurders kregen in 2022 een inkomensafhankelijke huurverhoging, 30 van hen kregen een huurverhoging tot maximaal € 50, 24 tot maximaal € 100.
- Woningstichting Naarden heeft de huurverhoging voor de niet-Daeb toegepast op 3.1%, waarbij is afgetopt op de huurprijs van 95% van maximaal redelijk. Ze bleef daarmee onder de toegestane huurverhoging van 3.3%.
- Bij mutatie wordt de woning aangeboden conform het streefhuurbeleid. In ons streefhuurbeleid streven wij naar een onderverdeling in de beschikbaarheid naar ratio van het woningtype en de verschillende doelgroepen.

#### *Persoonlijke benadering*

De veranderde geopolitieke omstandigheden en de macro economische omstandigheden, zoals de energiecrisis, heeft veel invloed op de financiële huishoudens en de economie. Onze huurders zijn financieel kwetsbaar. Woningstichting Naarden heeft haar oudere huurders de mogelijkheid geboden om samen met Schuldhulp-maatje te kijken naar hun financiële huishouding. In samenspraak met de huurder en indien mogelijk is de energietoeslag aangevraagd, zijn de mogelijkheden van huur- en zorgtoeslag benut en is een belasting teruggave ingediend. Ook voor huurders die door een inkomensachteruitgang recht hebben op huurtoeslag, maar door de huurverhogingen van de afgelopen jaren boven de huurtoeslaggrens zitten daarvan is de mogelijkheid geboden om de huur passend te verlagen, zodat de huurder op basis van het inkomen recht krijgt 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 2022 hebben 20 zittende huurders een huurachterstand. Dat is 2,4% (2021: 4,0%) 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
2022	20	19.043,=	0,28%
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 brieven en mail. Als het te lang duurt of betaalafspraken worden niet nagekomen, dan nodigen we de huurders uit op kantoor of gaan bij hen langs. De samenwerking met de gemeente Gooise Meren bij huurachterstanden is 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. Dit gebeurt voor het doorsturen van de vordering naar de deurwaarder. 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 minister van Wonen zijn afspraken gemaakt betreffende de betaalbaarheid van woningen, dit is vastgelegd in de landelijke prestatie afspraken. Woningstichting Naarden houdt zich aan de gemaakte afspraken. De grote aandacht voor de incasso-problematiek en de extra inspanningen bij de woningstichting houden de huurachterstanden voor 2022 beheersbaar.

#### *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 2022 hebben 13 vertrokken huurders een huurachterstand.

Jaar ultimo	Aantal passieve contracten met huurachterstand	Huurachterstand vertrokken huurder
2022	14	24.496,=
2021	11	23.638,=
2020	9	20.252,=
2019	9	22.256,=

#### *Huurderving*

In 2022 bedroeg de gedeerde huuropbrengst € 41.412,=. (2021; 96.386,=) Door het afvlakken van de corona pandemie en het optimaliseren van het mutatieproces is de gemiddelde derving leegstand afgenomen. Het mutatieproces heeft minder last van maatregelen die de veiligheid voor alle betrokkenen ten aanzien van corona moet waarborgen, waardoor processen minder vertraging oplopen en de leegstandsdagen afnemen.

De onderverdeling van de totale huurderving is als volgt:

Huurderving wegens	2022	2021
Leegstand	39.352,=	80.967,=
Oninbaarheid (incl. dotatie voorziening dubieuze vorderingen)	2.060,=	11.419,=
<b>Totaal</b>	<b>41.412,=</b>	<b>96.386,=</b>

#### *Statushouders*

In 2022 heeft Woningstichting Naarden 24 statushouders gehuisvest in 6 woningen. De taakstelling voor de huisvesting van statushouders voor 2022 is 22. Daarmee hebben wij de taakstelling van 2022 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. Dit jaar waren de thema's de verduurzaming in relatie tot de betaalbaarheid, buurtbemiddeling en het versterken van de bewonerscommissies. 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. Thuis Ontzorgt is een zorgpartij die een zorgkantoor huurt in het Ravelijn, daardoor kan er direct zorg worden geleverd aan de huurders die hieraan behoefte hebben. Het gebouw heeft diverse algemene ruimtes met verschillende functies. Er is bijvoorbeeld een recreatieruimte, een koffiecorner, een biljartruimte, een bibliotheek, een jeu de boulesbaan en een fysio. Een huismeester is iedere werkdag aanwezig in het complex. Er is een actieve bewonerscommissie die vele activiteiten organiseert. De bewonerscommissie is in 2022 uitgebreid met drie leden en is nu op volle sterkte. Naast het organiseren van activiteiten is de bewonerscommissie het aanspreekpunt voor de Woningstichting inzake het onderhoud aan het gebouw en de leefbaarheid. De King Arthur groep huurt een aantal dagen per week de recreatieruimte in verband met dagbesteding van ouderen met een lichamelijke of psychische beperking.

### 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. Het aantal scootmobiel dat wordt gebruikt is door de jaren toegenomen. Vanwege de veiligheid is besloten een scootmobielruimte te bouwen. De gemeente verleent subsidie vanuit de WMO. De subsidieregeling is in 2022 door de Raad aangenomen. In 2022 is het projectvoorstel goedgekeurd door de RvC en in 2023 wordt gestart met de bouw van de ruimte.

De Flank heeft verder nog een gemeenschappelijke ruimte voor het organiseren van allerlei activiteiten. Hier wordt intensief gebruik van gemaakt.

### 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 kantooruimte voor het zorgpersoneel en de zorgcoördinator van Amaris Thuis gehuisvest. De twee complexen Schans/Bonnet hebben een gezamenlijke bewonerscommissie. In de Corona tijd waren de bewonersactiviteiten stil komen te liggen. In 2022 is er veel moeite gestoken in het enthousiasmeren en werven van huurders voor de bewonerscommissie. Uiteindelijk is een heel nieuwe bewonerscommissie met zeven leden samengesteld en geactiveerd. Deze bewonerscommissie pakt haar rol voortvarend op en zorgt voor het opruimen van de gemeenschappelijke recreatieruimte en het weer actief organiseren van diverse activiteiten. Dit doen zij ter stimulering van de sociale contacten tussen de bewoners.

#### De Beer

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

#### L-Zorg

In een complex met ééngezinwoningen aan de Schout verhuren wij sinds 2019 4 eengezinwoningen die onderling doorgebroken zijn aan. 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. Sinds 2022 hebben de complexen De Flank en Schans/Bonnet een klussenbox. Huurders kunnen kleine reparaties die eigenlijk vallen onder het huurdersonderhoud, zoals het ophangen van een schilderij, als service laten uitvoeren door de sociale vakman. De huurders van deze complexen zijn heel enthousiast over deze extra service.

Eind 2022 hebben we een vaste medewerker in dienst genomen die gespecialiseerd is op het gebied van leefbaarheid. Voor de zwaardere leefbaarheidsproblemen (overlast, criminaliteit, veiligheidsrisico's) huren we nog extra expertise in.

#### *De leefbaarheid rondom de woningen*

Voor de schoonmaak heeft bij een paar complexen extra aandacht gekregen en in alle complexen zijn takenkaarten opgehangen zodat de huurders kunnen zien wat er is afgesproken met het schoonmaakbedrijf. De bestaande leefregels zijn in 2022 met de vier bewonerscommissies van de seniorencomplexen besproken en herzien. Vooral bij het Ravelijn is er veel aandacht geweest voor de leefbaarheid. Om acuut op problemen te kunnen reageren is er een appgroep opgericht met politie en bewoners. In 2021 is er een project gestart in de Nesciohof samen met Dudok en de gemeente. In en rondom de Nesciohof waar Dudok en WSN woningen heeft was sprake van verwaarlozing van de

openbare ruimten en het openbaar groen, rommelige voor en achter-tuinen en veel zwerfvuil. Dit project is in 2022 afgerond. Het resultaat mag er zijn. De aanblik van het complex is veel prettiger dan voorheen.

In 2022 hebben we in overleg met Huurdersbelang ervoor gekozen om in de Vroedschap ons te richten op de voortuinen. Bewoners waarvan de voortuin wel eens aangepakt mocht worden hebben een brief gekregen met het verzoek de tuin op te knappen. We waren blij verrast te zien dat bijna alle bewoners initiatief hebben genomen dit ook daadwerkelijk te doen. Het tuinonderhoud krijgt blijvende aandacht, ook in de andere complexen van woningstichting Naarden.

#### *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. Het afgelopen jaar is, in samenwerking met Huurdersbelang, gekeken hoe we door middel van training, ondersteuning en werven van nieuwe leden de bewonerscommissies konden verstevigen. Dit heeft er onder andere in geresulteerd dat er bij de Schans/Bonnet een nieuwe bewonerscommissie is opgericht met wel zeven actieve leden. Ook de bewonerscommissie van het Ravelijn is uitgebreid met drie leden en is nu op volle sterkte. Door het organiseren van allerlei activiteiten blijven de huurders actief, betrokken en wordt vereenzaming bestreden.

#### *Overleggroepen in het kader van leefbaarheid en kwetsbare doelgroepen*

- Overleg verwarde personen met o.a. Kwintes en het Leger des Heils
- Werkgroep Woonfraude met o.a. de gemeente Gooise Meren en de regio-corporaties
- Werkgroep Leefbaarheid: WSN heeft hierin een actieve rol. Samen met Dudok Wonen neemt zij deel aan de werkgroep om de problematieken in kaart te brengen met als doel bewustzijn genereren van de huidige problematieken bij o.a. wethouders en beleidsmakers zodat er bekend is wat er nu eigenlijk in de regio speelt en wat er nodig is voor de aanpak.
- Tweewekelijks lokaal overleg Naarden: wijkbrandweer, wijkagenten, Versa, Dudok Wonen.
- HMD: Huisvesting Maatschappelijke Doelgroep overleg: Uitvoeringsdienst Urgentie bureau en alle betrokken regio-corporaties.
- Overleg Hennep Convenant
- Overleg Buurtbemiddeling

#### *Convenant Vroegsignalering*

De woningcorporaties en de gemeentes in de Regio Gooi en Vechtstreek werken sinds 2022 samen volgens het 'Landelijk Convenant Vroegsignalering'. Meldingen voor vroegsignalering doen corporaties bij achterstanden waarvoor tenminste één schriftelijke herinnering is gestuurd in de maand voor de melding. Zij melden daarbij gevallen die naar hun inschatting niet reeds opgelost worden, of die door een patroon van achterstand mogelijk zorgelijk zijn ook al is er een oplossing. Een melding van een corporatie wordt altijd door de gemeente opgepakt. Het doel van vroegsignalering is het in een zo vroeg mogelijk stadium hulp aanbieden aan inwoners met financiële problemen.

#### *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 5

gevallen van woonfraude geconstateerd. Eén huurder is inmiddels vertrokken uit de woning en bij de overige gevallen loopt het onderzoek nog.

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

#### *Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen (HMD)*

In 2021 is het project Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen van start gegaan. Dit is een regionaal project waarbij gemeenten, zorgpartijen en corporaties samenwerken waarbij ernaar wordt gestreefd om de kwetsbare bewoners te beschermen en slecht huurderschap op te lossen of te voorkomen waarbij het niet uitmaakt bij welke corporatie je huurt en in welke gemeente je in de regio Gooi en Vechtstreek woont.

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

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

In 2022 zijn 4 HOV contracten afgesloten. Alle situaties verlopen vooralsnog positief. Er zit bij veel gevallen progressie in ten aanzien van de hulpvraag. De periodieke evaluaties zijn van positieve invloed. Door het voeren van evaluatiegesprekken kan op tijd bijgestuurd worden in de hulpvraag.

#### *Overlast/Buurtbemiddeling*

Het terugdringen van het aantal overlast-klachten is lastig gebleken met name door de toename van het aantal kwetsbare huurders. Wel zorgen we ervoor dat de klachten snel worden opgepakt en de juiste acties worden uitgezet om erger te voorkomen. Daar zit bij WSN een grote kracht, een klacht blijft nooit lang liggen. Echter daar waar een probleem wordt opgelost ontstaan er ook weer nieuwe, daarom besteedt WSN ook tijd aan preventie en pro-actief handelen t.a.v. de leefbaarheid of op de loer liggende factoren die de leefbaarheid kunnen verstoren. Zo voeren we bijvoorbeeld geregeld extra intakegesprekken bij nieuwe huurders wanneer vermoed wordt dat er mogelijk toekomstige problemen kunnen ontstaan. Ook wordt vaker Buurtbemiddeling ingeschakeld om de mildere overlastklachten aan te pakken.

In enkele gevallen blijkt een bewoner niet in staat om gedrag te veranderen en heeft daarbij hulp nodig, dit wordt ingezet vanuit de gemeente óf er wordt een HOV aangegaan ( Huren Onder Voorwaarden).

#### 1.4 Geschillencommissie

Sinds 2021 zijn wij (samen met Gooi en Omstreken) toegetreden tot de Geschillencommissie Vallei-gebied en Omstreken(GVO). Belanghebbenden die een klacht hadden over de dienstverlening van Woningstichting Naarden konden in 2022 terecht bij de GVO. In 2022 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 2021 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

Vanwege de stijgende energielasten hebben we onderzoek gedaan naar het plaatsen van zonnepanelen. We zijn met twee partijen in gesprek gegaan en hebben uiteindelijk met Wocozon een samenwerkingsovereenkomst getekend. Wocozon is een stichting zonder winstoogmerk en is de grootste partij als het gaat om zonnepanelen bij woningcorporaties. De bedoeling is dat alle huurders van grondgebonden en duplexwoningen voor de zomer van 2023 een aantrekkelijke aanbieding krijgen voor het plaatsen van zonnepanelen op hun woning. Ook is er opdracht gegeven om op ons kantoorpand zonnepanelen te plaatsen.

Woningstichting Naarden heeft in 2022 intensief de samenwerking opgezocht met Wattnu. Wattnu is een energiecoöperatie in Gooise Meren en heeft subsidie gekregen van de gemeente om inwoners te adviseren en ondersteunen bij de energiebesparing. Zo heeft Wattnu bij de vier seniorencomplexen presentaties gegeven over energiebesparing. Zij hebben geadviseerd over het leggen van zonnepanelen en een presentatie over energieopwekking gegeven tijdens een inspiratiesessie met de RVC. Verder zijn de huismeester, vakman en medewerkers onderhoud door Wattnu opgeleid tot energie-buddy zodat ook zij onze huurders direct kunnen adviseren over te nemen maatregelen.

#### Beschikbaarheid

In de prestatieafspraken is veel aandacht voor het toevoegen van sociale woningen in de gemeente Gooise meren. Doelstelling tot en met 2026 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 verbindt zich aan de inspanning en 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.

Met een gezamenlijk initiatief van corporaties in de gemeente Gooise Meren is onderzocht binnen de bestaande bebouwing, of er kansen liggen voor inbreiding en optoppen van bestaande woonlagen. In opdracht heeft KAW bestaande de locaties onderzocht en de uitkomsten hiervan gerapporteerd. Vooralnog leidt dit niet tot nieuwe inzichten.

#### Betaalbaarheid

Wat betreft de betaalbaarheid van ons woningbezit hebben wij ons ten doel gesteld minimaal 95% van ons woningbezit passend toe te wijzen. In 2022 hebben wij 100% passend toegewezen, waar



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 het huidige 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 15% van onze woningen gaan aanbieden aan huishoudens met een hoger inkomen. Inmiddels hebben we een aantal complexen aangewezen waar wij gebruik maken van de 15% regeling.

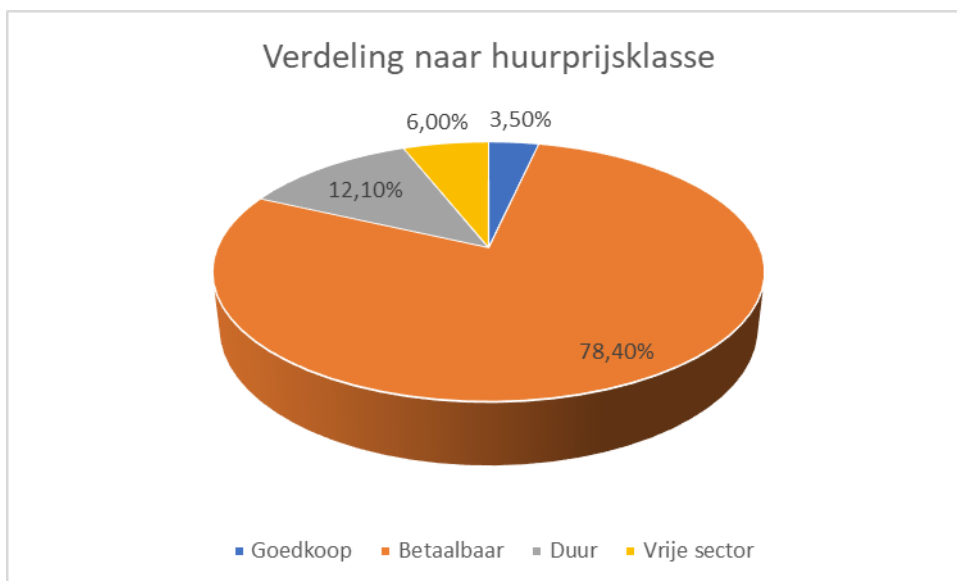
Steeds meer mensen komen in financiële problemen en maken zich zorgen over het betalen van hun rekeningen, onder andere door de stijgende energiekosten. Omdat wij het belangrijk vinden dat onze huurders geholpen worden bij het gebruik van toeslagen en regelingen, hebben we de handen in elkaar geslagen met 'Administratie voor Elkaar' van Versa Welzijn. De vrijwilligers van 'Administratie voor Elkaar' hebben, op ons verzoek, in het Ravelijn en de Bonnet een presentatie gegeven over alle regelingen waaronder de energietoeslag. Naast het geven van presentatie zijn ook twee bijeenkomsten georganiseerd waar de huurders direct geholpen werden bij het invullen van de formulieren.

## 2.2 Samenstelling van het bezit

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

Huurprijs-klasse	Netto huurprijs	Totaal aantal woningen	Procentueel	Totaal DAEB woningen	Totaal Niet-DAEB woningen	Totaal Eengezinswoningen	Totaal Meergezinswoningen	Totaal Onzelfstandige woningen
Goedkoop	< € 442,47	23	2,8%	23	0	8	15	0
Betaalbaar	> € 442,46 – € 678,66	585	72,0%	575	10	174	387	24
Duur	> € 678,66 – € 763,47	132	16,3%	117	15	86	46	0
Vrije sector	> € 763,47	72	8,9%	29	43	45	27	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 2022 € 646,43 per maand (2021: € 628,40).

De verdeling van het corporatiebezit naar bouwjaren is als volgt:

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



## 2.3 Kwaliteit van woningen

Het doel van Woningstichting Naarden is om het woningbezit in een kwalitatief goede staat te verhuren. Hiervoor wordt de op een conditiemeting gebaseerde (meerjaren)onderhoudsbegroting ingezet en worden eventueel investeringen gepland.

Hieronder treft u een vergelijking aan van de werkelijke onderhoudsuitgaven in vergelijking met de geraamde kosten (x € 1.000,=) over het jaar 2022:

Soort onderhoud	Begroting	Lasten onderhoud
Planmatig onderhoud	347	119
Dagelijks onderhoud	348	389
Mutatie onderhoud	340	391
Cyclisch onderhoud	154	190
Advies onderhoud	20	10
<b>TOTAAL ONDERHOUD</b>	<b>1.209</b>	<b>1.099</b>

### Planmatig onderhoud

Een aantal werkzaamheden die gepland waren in 2022 zijn verschoven naar 2023.

Een groot deel van deze werkzaamheden hebben betrekking op brandveiligheid (€ 181.000), hiervoor is een onderzoek gestart eind 2022, om te onderzoeken welke voorzieningen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften bestaande bouw.

De belangrijkste werkzaamheden in het kader van planmatig onderhoud die in 2022 zijn uitgevoerd, zijn de volgende:

- CV- ketels vervangen, cpl 14
- Intercominstallatie cpl 21
- Elektrische schuifdeuren revisie cpl 18 en 21
- Noodverlichting cpl 22, 25 en 26
- Gasleiding inspectie cpl 22
- Keerkleppen cpl 23
- Zonwering cpl 25
- Rookmelders aanbrengen, alle complexen

### Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud is in 2022 € 41.000 hoger dan begroot. In totaal zijn 410 (2021: 367)reparatieverzoeken uitgevoerd. De gemiddelde kosten hiervan waren € 777,- (2021: € 743,-) per verzoek. Binnen de reparatieverzoeken zijn totaal, 2 keuken en 2 c.v.'s vervangen voor totaal € 22.663,-

### Mutatieonderhoud

Woningstichting Naarden streeft ernaar om 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 complex het Ravelijn wordt het kook-gas afgesloten en de meterkast aangepast voor elektrisch koken

In het jaar 2022 bedroegen de totale kosten voor het mutatie onderhoud 391.000,= (2021; € 380.000=). Totaal zijn er 69 woningen gemuteerd. Bij 77 woningen zijn mutatiewerkzaamheden uitgevoerd (2021; 67), dit betrof ook 11 woningen die op balansdatum 31-12-2021 leegstonden. De gemiddelde kosten per woning zijn € 5.078,= (2021: € 5.675,=)

### **Cyclisch onderhoud**

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

### **Duurzaam bouwen**

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

Enkele voorbeelden van duurzaam bouwen die voortdurend de aandacht krijgen:

- bij Woningstichting Naarden zijn alle loden drinkwaterleidingen gesaneerd;
- bij mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden de woningen gecontroleerd op asbest en zo nodig gesaneerd;
- bij de mutatie van woningen, worden uitsluitend cv-installaties met een hoog rendement geplaatst; dit geldt ook voor cyclische vervanging van cv-ketels;
- bij vervanging van sanitaire voorzieningen worden waterbesparende kranen en douchekoppen geïnstalleerd;
- Bij vervanging van armaturen wordt er gekozen voor energiezuinige ledverlichting.

### **Energielabels**

Woningstichting Naarden heeft de doelstelling benoemd in haar beleidsplan ten aanzien van gemiddeld energielabel B in 2020 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 2022 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. Twee leden waren betrokken bij de leefbaarheidsconferentie georganiseerd door de gemeente en twee leden hebben deelgenomen aan de door WSN georganiseerde excursie in verband met de vernieuwing van de Huijbert van Eijkenstraat. In oktober heeft Huurdersbelang een thema-avond over de huisvestingsverordening georganiseerd. Een geslaagde avond met een hoge opkomst.

In oktober heeft Woningstichting Naarden de jaarlijkse bijeenkomst georganiseerd met Huurdersbelang en alle bewonerscommissies in het kader van de samenwerkingsovereenkomst. Er was een presentatie van Whattnu, buurtbemiddeling en de secretaris van Huurdersbelang.

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

- Gekwalificeerd advies over de huurverhoging 2022
- Begroting 2022 Huurdersbelang
- Activiteitenplan Huurdersbelang 2022
- Jaarverslag Huurdersbelang 2021
- Jaarrekening 2021 Woningstichting Naarden
- Activiteitenplan 2023 Woningstichting Naarden
- Begroting 2023 Woningstichting Naarden
- Beleidsplan Woningstichting Naarden 2023-2026
- Prestatieafspraken gemeente Gooise Meren
- Overleg met de bewonerscommissies
- Investeringsplannen duurzaamheid
- Toekomst H. van Eijkenstraat
- Toekomst Beatrixflat
- Huurderstevredenheidsonderzoek
- Schoonmaakcontract
- Tuinproject
- Thema-avond
- 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 en is er een excursie georganiseerd naar Nijmegen en Elst in verband met de vernieuwing van de straat. Begin 2022 is de bewonerscommissie Beatrixflat opgericht in verband met de plannen voor sloop/nieuwbouw.

De bewonerscommissies zijn:

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

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 meer kwetsbaar 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.

Begin 2022 hebben wij tijdens een bewonersavond voor de bewoners van de Beatrixflat de vernieuwingsplannen voor de flat georganiseerd. De meeste bewoners kunnen begrip opbrengen voor de sloop/nieuwbouwplannen. Na deze avond is er een bewonerscommissie opgericht waarmee in 2022 regelmatig overleg is gepleegd over de plannen.

### 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 overleg portefeuillehouders gemeenten en corporatiedirecteuren over diverse regionale volkshuisvestelijke onderwerpen
- 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
- Overleg met de KAG. De KAG huurt een ruimte in het Ravelijn voor dagopvang mensen met een beperking
- 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 4 woningcorporaties actief die gezamenlijk regulier overleg hebben op wethouders-niveau. Twee keer per jaar vindt er een bestuurlijk overleg plaats waarbij ook de huurdersbelangenorganisaties betrokken zijn. Hier vindt ook het overleg plaats over de prestatieafspraken.

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.

In het najaar heeft de gemeente een leefbaarheidsconferentie georganiseerd. Huurdersbelang en Woningstichting Naarden waren vertegenwoordigd.

### 3.5 Lidmaatschappen

Woningstichting Naarden is lid van de volgende organisaties:

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

## 4. Onze organisatie

### Medewerkers

Per 31 december 2022 heeft Woningstichting Naarden 14 medewerkers in dienst (2021: 11), waarvan er 11 parttime werken. Het aantal fte's per die datum was 11,85 (2022: 9,18).

Gekozen is de organisatie na pensionering van het hoofd Techniek per 1 mei 2022, anders in te richten in een front- en een backoffice. De nieuwe manager Wonen en Onderhoud, gaat uitvoering geven aan de front-office en is per 1 juni jl. in dienst getreden en geeft leiding aan zowel de afdeling Wonen als Onderhoud. Daarnaast zijn vacatures in gevuld naar aanleiding van natuurlijk verloop, zijnde 2 woonconsulenten voor de afdeling Wonen en is de afdeling onderhoud uitgebreid met een senior medewerker Onderhoud.

### CAO

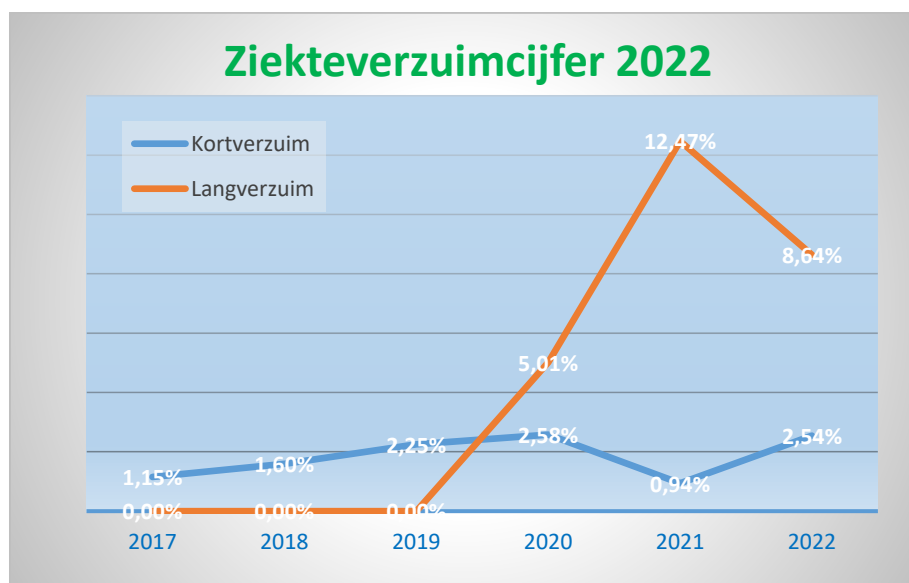
In 2022 is de CAO Woondiensten 2022-2023 toegepast.

### Ziekteverzuim

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

Het ziekteverzuimpercentage voor 2022 kwam uit op 11,19% (2021;14,29%). 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***

Woningstichting Naarden vindt het belangrijk dat de medewerkers zich blijven ontwikkelen. Voor elke medewerker is dan ook een opleidingsbudget beschikbaar. In begin 2022 zijn er nog diverse netwerkbijeenkomsten, kennissessies en overleggen digitaal gehouden. Na de zomer zijn de diverse cursussen weer op locatie gestart. In 2022 zijn er diverse medewerkers die een training/opleiding hebben gevolgd.

Naast het reguliere opleidingsbudget is er vanuit de CAO Woondiensten een loopbaanbudget beschikbaar voor elke medewerker. In 2022 is er een medewerker geweest die hiervan gebruik gemaakt heeft.

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

De bestaande regelingen zijn, naar aanleiding van de Governancecode Woningcorporaties 2021, in 2021 aangepast. Er zijn in 2022 geen integriteitsmeldingen geweest. In het reguliere werkoverleg wordt aandacht besteed aan integriteitsvraagstukken. Nieuwe medewerkers krijgen bij indiensttreding de regelingen uitgereikt.

### ***Agressieprotocol***

Jaarlijks wordt het bestaande protocol getoetst en indien nodig aangepast. Woningstichting Naarden streeft er naar om 1x per 2 jaar een training te verzorgen om te kunnen omgaan met agressie en ongewenst gedrag. Vanwege corona was dit afgelopen jaren niet mogelijk en gelukkig hebben we eind 2022 de training weer kunnen organiseren. Alle medewerkers hebben in november de training omgaan met agressie/ongewenst gedrag gevolgd.

In 2022 zijn er 2 incidenten geweest waar het protocol voor in werking is getreden. Er is passend opgetreden en alle betrokkenen zijn geïnformeerd.

### ***Overleggen/bijeenkomsten bedrijfsbreed***

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

In 2022 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.

In december hebben wij een eindejaarsborrel georganiseerd voor onze medewerkers, RvC en stakeholders.



## 5. Ons toezicht; Jaarverslag Raad van Commissarissen

Het eerste kwartaal van 2022 begon positief met het kunnen loslaten van steeds meer Corona maatregelen. Echter in februari, met de inval van Rusland in Oekraïne, was dat positieve beeld compleet weg, het begin van een verschrikkelijke oorlog met een onbeschrijfelijk leed voor de inwoners van Oekraïne. Een oorlog met ook grote maatschappelijke consequenties voor heel Europa. Enorm hoge prijzen voor energie en grondstoffen zorgden voor het steeds duurder worden van de dagelijkse boodschappen. Deze ontwikkelingen vormden ook voor de Raad van Commissarissen (RvC) een belangrijke context waarin de voorgenomen activiteiten voor 2022 getoetst moesten worden.

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

De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Het Toezichtkader Woningstichting Naarden beschrijft het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van regels, vervat in wetten, statuten en reglementen, die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Bij het vervullen van zijn taken richt de RvC zich naar het belang van de corporatie en haar (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 Woningwet geeft duidelijkheid over het speelveld van corporaties en de relatie met gemeenten en huurders.

In 2022 is een nieuw ondernemingsplan 2023-2026 opgesteld. Dit ondernemingsplan is in nauwe samspraak met gemeente, huurders en overige belanghouders tot stand gekomen en is bepalend voor de jaarlijkse activiteiten van WSN.

Voordat het nieuwe ondernemingsplan 2023-2026 is vastgesteld zijn er in 2022 twee uitvoerige strategiebijeenkomsten geweest met bestuurder en RvC, in februari en september 2022.

In februari 2022 is onder begeleiding van een extern deskundige uitvoerig stil gestaan bij het bestaansrecht, de continuïteit van WSN voor de langere termijn en de kwetsbaarheden van een kleine corporatie en welke keuze daarin gemaakt kunnen worden.

Tijdens de op 13 september 2022 georganiseerde strategiebijeenkomst is met inbreng van externe deskundigen aandacht gegeven aan het thema duurzaamheid met aandacht voor de transitievisie warmte van de gemeente, de positionering van de werkorganisatie en het verder vormgeven van de koers en de strategie voor het nieuwe ondernemingsplan.

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

De RvC volgt via onder meer uitgebreide tertiaalrapportages, 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 december de begroting 2023, de meerjarenbegroting 2023-2032, het treasury jaarplan 2023 en het auditplan 2023 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 2022 geen klachten zijn ingediend bij de klachtencommissie. Per 1 januari 2021 wordt deelgenomen aan de regionale klachtencommissie.

Het doel om label A te scoren in de Aedesbenchmark is niet gehaald in 2022. Wel is een stijgende lijn in de tevredenheid van huurders zichtbaar.

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

#### Beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid

Gezien het tekort aan sociale woningen is terugkerend onderwerp in de RvC-vergaderingen de voortgang van mogelijke kansen om woningen toe te voegen aan de portefeuille. WSN onderzoekt hierin alle mogelijkheden en probeert kansen om te zetten in concrete projecten, ook al loopt WSN hierbij tegen weerstand aan. WSN zet door om haar bijdrage te leveren aan het bouwen van nieuwe woningen.

Betaalbaarheid heeft eveneens de aandacht gehad van de RvC gezien de sterke inflatie. Dit onderwerp is ook aan de orde geweest in combinatie met de onderwerpen verduurzaming en

energiebesparing. De RvC is blij met initiatieven die zijn genomen op het gebied van voorlichting van energiebesparing, energiecoaches en het aanschaffen van zonnepanelen voor verschillende complexen.

### ***Toezicht op belanghouderdialog***

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 wethouders en ambtenaren van de Gemeente Gooise Meren en lokale netwerken. De RvC en de huurdersorganisatie hebben in 2022 elkaar ontmoet in het jaarlijks overleg. De huurderscommissarissen hebben op gezette tijden individueel contact gehad met de huurdersorganisatie.

### ***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 en is vervolgens opdracht gegeven voor het boekjaar 2022.

De RvC heeft in aanwezigheid van de bestuurder met de accountant de Managementletter en Jaarrekening besproken.

## **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 Managementteam gesproken. Ook is hierin de samenwerking met de huurdersorganisatie betrokken. De RvC is zeer tevreden over het functioneren van de bestuurder over 2022 en spreekt waardering uit over haar leiderschap, wijze van samenwerken en behaalde resultaten.

### ***Bezoldiging 2022 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 € 115.000,- 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 2022 verhoogd met het percentage waarmee het WNT maximum van staffel B is verhoogd.

De Bestuurder bleef in 2022 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; verandercultuur en innovatie; leiderschap en cultuur; governance en risk; vastgoed en financiën; maatschappelijke verankering.

De Bestuurder behaalde in 2022 35 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 2022 de volgende besluiten genomen:

- Vaststelling doelstellingen 2022 bestuurder
- Vaststelling indexatie bezoldiging RvC
- Vaststelling indexatie bezoldiging bestuurder
- Herbenoeming van de heer D.W. Emmens als lid van de RvC
- Vaststelling jaarrekening 2021
- Goedkeuring jaarverslag 2021
- Goedkeuring contract met Wocozon inzake zonnepanelen
- Goedkeuring verbouwing kantoor van WSN
- Goedkeuring jaarplan en begroting 2023
- Goedkeuring meerjarenbegroting 2023-2032
- Goedkeuring treasury jaarplan 2023
- Goedkeuring auditplan 2023
- Goedkeuring ondernemingsplan 2023-2026
- Goedkeuring investering scootmobielruimte in De Flank

## 5.4 Over de Raad van Commissarissen

### **Samenstelling**

De Raad van Commissarissen telde per 31 december 2022 vier leden. De RvC is van mening dat met de huidige diverse samenstelling op voldoende wijze alle relevante en noodzakelijke kennisgebieden vertegenwoordigd zijn, waardoor de RvC geschikt is voor zijn taak. De kennisgebieden staan in het profiel van de Raad van Commissarissen.

De RvC heeft ook in 2022 zijn eigen functioneren en dat van de individuele leden van de RvC geëvalueerd. Hierbij is onder meer aan de orde gekomen effectiviteit, onafhankelijk en kritische rolvervulling, samenwerking binnen team, respect voor de rolverdeling en de relatie tot Bestuurder.

Profielschets	L.T. van Bloois	D. Broekman	D.W. Emmens	R. Meijrink
<b>Functie RvC</b>	Voorzitter	Vicevoorzitter Voordracht huurdersorganisatie	Lid	Lid Voordracht huurdersorganisatie
<b>Lid RvC sinds</b>	27/10/2015	1/5/2016	24/8/2016	1/1/2019
<b>Hoofdfunctie</b>	Toeziethouder publieke/private organisaties	Advocaat	CFO Brouwerij Egmond	Manager Wonen & Vastgoed
<b>Nevenfuncties</b>	Lid van de RvT van het Flevo-landschap Vicevoorzitter van de RvC van Stichting Lefier Lid van de RvT van Stichting Maeykehiem	Lid RvC Woningstichting Nijkerk  Na balansdatum (februari 2023) oprichter/eigenaar Trus Tool BV	Lid RvC Rabobank Alkmaar e.o.	Lid bestuur Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU)
<b>Statutair aftredend</b>	27/10/2023	1/5/2024	24/8/2024	1/1/2027
<b>Geslacht</b>	M	V	M	M
<b>PE</b>	6	14	14	6

### **Overige (financiële) belangen en activiteiten**

Naast bovenvermelde nevenfuncties heeft de RvC gekeken naar overige relevante (financiële) belangen en activiteiten van commissarissen en bestuurder. Daarbij is ook aandacht besteed aan bezit van vastgoed van bestuurder en commissarissen en zijn geen conflicterende belangen naar voren gekomen.

### **Meldingsplicht**

Volgens artikel 29 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de Raad van Commissarissen een brede meldingsplicht. In 2022 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 9 november 2022 heeft de Raad een zelfevaluatie gehouden. De zelfevaluatie heeft zich toegepast op de kernfuncties van de RvC; het toezicht houden, de advies- en klankbordrol en de werkgeversrol. Aan de hand van verschillende thema's, zoals rolvervulling van de RvC met de Bestuurder, informatievoorziening, vergaderingen RvC, etc. is het functioneren van de RvC geëvalueerd. Voorafgaand aan de zelfevaluatie is door alle leden van de RvC een vragenlijst ingevuld. Tevens is door de voorzitter input opgehaald bij de Bestuurder. De belangrijkste aandachtspunten die besproken zijn; aandacht voor I&A beleid en cybersecurity en een verdere verdieping op de ontwikkeling van de werkorganisatie ter vermindering van de kwetsbaarheid. Middels het "VTW-kaartenspel" is een verdiepend gesprek gevoerd waarbij onder andere is gesproken over diversiteit in de organisatie en de RvC, hoe te handelen bij calamiteiten en gezamenlijke scholing.

### ***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 2022 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 zesmaal bijeen in een reguliere vergadering, 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**

In 2023 staat WSN voor een flinke uitdaging. In het eerste jaar van het nieuwe ondernemingsplan 2023-2026 moet invulling gegeven worden aan de ambitieuze doelen op beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. En dat in een context van hoge energieprijzen, materiaal schaarste en planningsproblemen in de arbeidsmarkt onder druk staan. Meer nog dan voorheen zal “scenario-denken” nodig zijn om de juiste keuzes te kunnen maken. WSN gaat deze uitdaging volop aan om ook in 2023 maximaal maatschappelijk te presteren.

### **Tot slot**

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2022 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 2022 bij de realisatie van de doelstellingen van Woningstichting Naarden en “prettig wonen” voor de huurders in Naarden.

## 6. Onze financiële resultaten

### 6.1 Financieel beleid en beheer

#### Waarborgen van de financiële continuïteit

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

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

#### Richtlijnen jaarverslaglegging

In juni 2016 is de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaglegging voor woningcorporaties van kracht geworden (RJ645). Voor 2022 is er geen sprake van majeure wijzigingen.

#### Waarderingsgrondslag

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

#### DAEB en niet-DAEB

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 2022 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).

#### 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 uitponden 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 2021 naar 2022.

Verloopstaat Marktwaarde 2021 - 2022   Woningstichting Naarden			
#NAAM?	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	Totaal	Totaal	Totaal
Marktwaarde 2021	141.538	18.907	160.445
<b>Voorraadmutaties</b>			
Classificatiewijzigingen	1.097	-7	1.090
Subtotaal voorraadmutaties	1.097	-7	1.090
<b>Mutatie vastgoedgegevens</b>			
Contractuur en leegstand	1.346	277	1.623
Maximale huur	-270	0	-270
WOZ-waarde	74	0	74
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-930	356	-574
Mutatiekans	4.736	734	5.470
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	4.955	1.366	6.322
<b>Methodische wijzigingen handboek en software</b>			
Niet verlagen van de mutatiegraad uitponden	-12	-1	-13
Overdrachtskosten	1.713	228	1.941
Boveninflatoire huur niet aftoppen op markthuur	-1.045	-143	-1.188
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	656	84	740
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>			
Markthuur na validatie	1.411	150	1.561
Disconteringsvoet na validatie	6.246	530	6.777
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	7.657	680	8.338
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>			
Macro-economische parameters	354	-53	301
Liberalisatiegrens	-955	-99	-1.054
Reguliere huurstijging	-1.164	-88	-1.252
Markthuur	9.355	1.273	10.628
Historische leegwaardestijging	-6.146	-1.289	-7.434
Leegwaardestijging	-2.450	-1.067	-3.517
Splitsingskosten	-4	0	-4
Verkoopkosten	169	23	193
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-3.360	-358	-3.718
Beheerkosten	-160	-16	-176
Belastingen en verzekeringen	131	17	148
Verhuurderheffing	6.091	279	6.370
Disconteringsvoet	-10.622	-1.236	-11.858
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-8.760	-2.614	-11.373
Marktwaarde 2022	147.144	18.418	165.562
Percentage marktwaarde 2022t.o.v. 2021	103,96%	97,41%	103,19%

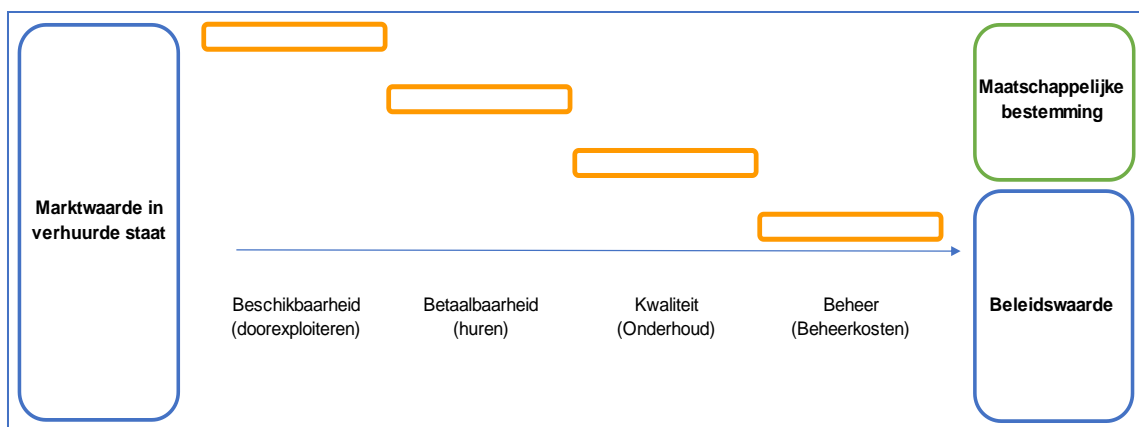
Per 31 december 2022 is de totale marktwaarde in verhuurde staat € 165.561.864,-. De belangrijkste oorzaken van de stijging van de marktwaarde tussen 2021 en 2022 zijn:

- Stijging van de contractuur: de gemiddelde contractuur van de verhuureenheden is gestegen van € 630,86 in 2021 naar € 648,42 in 2022 (2,72%); Belangrijkste rede is de reguliere huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie.
- Stijging van de WOZ-waarde. De gemiddelde WOZ-waarde van verhuureenheden is gestegen van € 223.189 in 2021 naar € 236.056 in 2022 (+ 5,76%). 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 € 1.473,98 in 2021 naar € 1.633,96 in 2022 (10,85%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van verhuureenheden in het uitpondscenario is gestegen van € 874,63 in 2021 naar € 874,63 in 2022 (+10,45%). 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 gestegen van € 995,81 in 2021 naar € 1.110,04 in 2022 (1.04%).
- De gemiddelde disconteringsvoet van verhuureenheden is gestegen in het doorexploiteerscenario als het gevolg van de marktontwikkelingen van 5,46% in 2021 naar 5,57% in 2022 (0,13 procentpunt) en voor het uitpondscenario van 6.08% in 2021 naar 6.39% in 2022 (0,31 procentpunt).

### Beleidswaarde

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

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



### *Beleidswaarde van toepassing op woongelegenheden*

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 woongelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woongelegenheden (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 € 707 (DAEB € 669 en niet-DAEB € 1.087);
- De gemiddelde kosten voor onderhoud zijn € 2.287 (DAEB € 2.287 en niet-DAEB € 2.287)
- De gemiddelde kosten voor beheer zijn € 811 (DAEB € 811 en niet-DAEB € 811) en
- De gemiddelde disconteringsvoet is 5,57% (DAEB 5,57% en niet-DAEB 5.54%).

#### 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 2021 € 84,1 mln. (52.4% van de marktwaarde). Ultimo 2022 is de beleidswaarde € 102,6 mln. (62,07% 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.

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.

Bepaling Beleidswaarde 2022	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
<b>Marktwaaarde 2022</b>	<b>165.561.864</b>	<b>147.143.945</b>	<b>18.417.919</b>
<i>afslagen:</i>			
Beschikbaarheid	26.109.022	23.489.652	2.619.372
Betaalbaarheid (huur)	-69.562.886	-66.338.066	-3.224.820
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	0	0	0
Kwaliteit	-18.142.859	-16.995.858	-1.147.000
Beheer	-1.329.977	-1.481.669	151.692
<b>Beleidswaarde 2022</b>	<b>102.635.164</b>	<b>85.818.004</b>	<b>16.817.163</b>
<b>Beleidswaarde als % marktwaaarde</b>	<b>62,0%</b>	<b>58,3%</b>	<b>91,3%</b>

#### Toelichting op de belangrijkste mutaties van de beleidswaarde 2022

- Conform handboek 2022 zijn er geen overdrachtskosten ingerekend in beleidswaarde.
- Conform handboek 2022 worden er in de eindwaarde geen verouderingskosten meer ingerekend en wordt er in de eindwaarde gerekend met de beleidsnorm onderhoud (die hoger ligt dan de norm vanuit de marktwaaarde). Dit leidt tot een substantiële daling van de beleidswaarde;
- Het huurbeleid is ingericht zoals het binnen de Woningstichting Naarden is vastgesteld.
- De verhuurdersheffing is vervallen, hierdoor is de correctie in de beleidswaarde als gevolg van omzetting van uitponden naar doorexpluiten € 0 (2021 -€ 10.349.366)
- In de beleidswaarde 2022 wordt het eigen huurbeleid 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 Woningstichting Naarden is van € 2.289 in 2021 naar € 2.287 in 2022 afgenomen. De beleidswaarde daalt t.o.v. de onderhoudsnormen conform handboek met € 18.142.859,-.
- De gemiddelde interne beheernorm is gedaald van € 869 in 2021 naar € 811 in 2022 (-7,15%). De beleidswaarde daalt t.o.v. de beheernormen conform handboek met € 1.481.669,-.

#### 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 2021. 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. De latentie is in 2022 aangepast naar aanleiding van het hogere vennootschapsbelasting tarief in de 2<sup>e</sup> schijf, was 25% is geworden 25.8%.

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 netto betaler voor de Vennootschapsbelasting.

### **Beleggingen**

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

### **Derivaten**

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

## **6.2 Financiële continuïteit**

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 2022 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 2022	WSN 2021
ICR	2,25	1,44
LTV	24,97%	31,7%
Solvabiliteit	83,8%	63,8%
Dekkingsratio	17,6%	16,2%

Woningstichting Naarden voldoet in 2022 aan het normenkader van Aw en WSW

### Continuïteit

Als uitgangspunt is de meerjarenbegroting 2024-2032 genomen die onderdeel is van het Jaarplan 2023. Om de continuïteit aan de hand van de strategische koersdoelen te kunnen bepalen, is de meerjarenbegroting 2024-2032 aangepast;

- Het handboek 2022 is toegepast
- Het werkelijke huurverhogingsbeleid voor 2023 is toegepast.
- De economische verwachtingen zijn geactualiseerd, aan de hand van de door Ortec verstrekte gegevens Q2 2023.

Ratio's Meerjarenperspectief 2023-2032											
	Norm WSW	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>ICR</b>											
WSN	1,4	1,62	2,32	2,26	2,41	2,16	2,01	1,92	1,98	2,25	2,48
WSN Daeb	1,4	1,40	2,05	2,00	2,12	1,79	1,72	1,61	1,64	1,86	2,03
WSN NietDaeb	1,8	4,58	5,96	6,96	8,77	12,84	14,80	19,77	30,78	65,69	
<b>Loan to Value</b>											
WSN	85%	25,40	31,10	34,10	45,70	54,30	51,70	50,60	49,40	47,50	45,30
WSN Daeb	85%	27,30	34,90	39,00	54,20	64,70	61,60	60,90	59,90	58,20	55,40
WSN NietDaeb	75%	18,00	16,30	14,40	12,80	10,20	7,60	5,10	2,50		
<b>Solvabiliteit</b>											
WSN	15%	73,50	70,20	65,30	57,70	48,90	47,40	48,60	50,10	52,00	54,30
WSN Daeb	15%	73,50	70,20	65,30	57,80	48,90	47,40	48,70	50,10	52,00	54,30
WSN NietDaeb	40%	81,70	83,50	85,50	87,10	89,70	92,30	94,80	97,30	99,80	100,00



**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 2022, € 166.459.000,-.

**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 2022 vastgesteld op € 703.000,-. WSW heeft in 2022 geen beroep gedaan op de lening. De geldverstrekker vraagt jaarlijks een bereidstellingsprovisie, voor 2022 is dit 0.20% van de variabele hoofdsom.



## Vennootschapsbelasting

De belastingdienst is in 2022 in overleg met de Woningstichting Naarden over de verdeling tussen onderhoudskosten en geactiveerde duurzaamheidsverbeteringen die gehanteerd is in de aangifte vennootschapsbelasting van 2019 en 2020. Het overleg heeft betrekking op de onderbouwing en verduidelijking van de verschillende standpunten inzake kosten of investering. In de jaarrekening 2022 is een inschatting opgenomen van het resultaat van het overleg.

## 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 heeft haar risico's in kaart gebracht. Binnen het MT en in het medewerker overleg worden de risicokaarten besproken en de processen hierop getoetst. Jaarlijks worden de risico's besproken met de RvC.

### Fraude risico's

Het voorkomen, opsporen en bestrijden van fraude is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle betrokkenen: Bestuur, RvC, interne controlfunctionaris, medewerkers en de accountant.

Woningstichting Naarden besteed actief aandacht aan frauderisicobeheersing. Dit doet zij door:

- Inzetten van een aantal harde beheersmaatregelen
- Aandacht voor risicobesef en de moraal binnen de organisatie
- Aandacht voor softcontrols
- Fraude risico analyse
- De kritische rol van de RvC
- De kritische rol van de accountant

De beheersmaatregelen

- Woningstichting Naarden heeft een integriteitscode. De code geldt voor interne medewerkers/bestuur/RvC en voor externe medewerkers/organisaties die voor Woningstichting Naarden werken.
- Woningstichting Naarden heeft een klokkenluidersregeling waarbij een vertrouwenspersoon is aangesteld
- Woningstichting Naarden heeft haar Governancestructuur ingericht conform wet- en regelgeving en conformeert zich aan de door de sector opgestelde Governancecode en toetst haar besluitvorming hieraan
- Woningstichting Naarden heeft een procuratieregeling waarbij het 4 ogen principe wordt toegepast
- Woningstichting Naarden heeft bij de inrichting van de autorisatie van processen rekening gehouden functiescheiding
- Woningstichting Naarden ondersteunt haar medewerkers door opleidingen om fraude te onderkennen, bewustwording te creëren en indien nodig passende maatregelen te nemen
- Woningstichting Naarden bespreekt met haar medewerkers in het werkoverleg de frauderisico analyse om het frauduleus handelen te voorkomen en om bewustwording te vergroten
- De RvC van Woningstichting Naarden heeft jaarlijks een overleg met de bestuurder inzake frauderisico beheersing
- Het MT van Woningstichting Naarden bespreekt jaarlijks met de accountant de maatregelen ten aanzien van frauderisico's
- De accountant bespreekt jaarlijks met de RvC van Woningstichting Naarden over de frauderisicobeheersing

## 6.4 Control

In 2022 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;

- Huurverhoging.
- Reglement financieel beleid en beheer
- Naleven procuratiereglement

De bevindingen zijn doorgesproken met management en bestuurder en de aanbevelingen worden in 2022-2023 geïmplementeerd.

De processen zijn middels "kruisjeslijsten" inzichtelijk. Het geeft inzicht in het verloop van het proces, de aangebrachte functiescheiding, de beheersbaarheid van risico's en het verwachte procesresultaat.

Woningstichting Naarden heeft een zichtbare planning en control cyclus. De Begroting, het Tertiaal, de Maandrapportage en de Jaarrekening, geven een beeld van de beleidsdoelstellingen, kpi's en realisatie.

De begroting 2023 bevat naast de begroting, de te realiseren doelstellingen voor 2022, de meerjarenbegroting 2024- 2033, het treasuryjaarplan en het control/auditjaarplan.

### **Macro-economische omstandigheden**

In 2022 zijn de macro-economische omstandigheden sterk gewijzigd. De oorlog in Oekraïne, de daaruit voortvloeiende sancties voor Rusland en het prijs opdrijvende effect van de energieprijzen zorgen voor een hoge inflatie. De schaarste van personeel en materialen dragen hier ook aan bij. Woningstichting Naarden heeft een gezonde uitgangspositie. De landelijke prestatieafspraken vragen van de Woningstichting Naarden een grote bijdrage. Door verwachtingen op basis van realisme te managen, (bad case) scenario's ten aanzien van toekomstige continuïteit en kasstromen te onderbouwen en no regret maatregelen te nemen, kan Woningstichting Naarden met een gezonde bedrijfsvoering bijdrage aan de prestatieafspraken.

## 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, 30 mei 2023

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 2022. 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 2022 aan zoals deze conform artikel 9 van de statuten is vastgesteld door de bestuurder. In de bijeenkomst van de Raad van 30 mei 2022 heeft de Raad kennis genomen van de bevindingen van de accountant en vervolgens het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag 2022 goedgekeurd.

In deze jaarstukken treft u ook de jaarrekening 2022 aan zoals deze door de bestuurder is opgesteld en gecontroleerd door de accountant. In de bijeenkomst van de Raad van 30 mei 2022 heeft de Raad kennis genomen van de bevindingen van de accountant en vervolgens de jaarrekening 2022 vastgesteld overeenkomstig art. 35 lid 3 van de Woningwet.

Naarden, 30 mei 2023

De heer L.T. van Bloois  
voorzitter

## B. JAARREKENING 2022

### 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 31 december (X € 1,=)

ACTIVA	REF.	2022	2021	PASSIVA	REF.	2022	2021
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	5.1			<b>Eigen vermogen</b>	5.6		
DAEB Vastgoed in exploitatie		147.143.946	141.537.809	Herwaarderingsreserve		114.931.107	109.409.401
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		18.417.919	18.907.293	Overige reserves		23.837.536	22.799.826
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling		171.781	121.880	Resultaat boekjaar		563.662	1.037.709
Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling		0	2.587				
<i>Sub-totaal</i>		<b>165.733.645</b>	<b>160.569.568</b>	<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>139.332.305</b>	<b>133.246.937</b>
<b>Materiële vaste activa</b>							
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		359.571	381.719				
Overige goederen en diensten		21.130	30.430				
<i>Sub-totaal</i>		<b>380.701</b>	<b>412.149</b>	<b>Voorzieningen</b>	5.7		
<b>Financiële vaste activa</b>	5.2			Voorziening werkgeversverplichting		72.282	71.012
Overige effecten		896	896	Voorziening latente belastingverplichtingen		0	0
Latente belastingvorderingen		51.978	51.790	Voorziening onrendabele investeringen duurzaamheid		0	0
				<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>72.282</b>	<b>71.012</b>
<i>Sub-totaal</i>		<b>52.874</b>	<b>52.686</b>				
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>166.167.220</b>	<b>161.034.403</b>	<b>Langlopende schulden</b>	5.8		
<b>Voorraden</b>	5.3			Schulden/leningen kredietinstellingen		24.337.711	25.481.891
Voorraad klein materiaal		11.618	12.645	<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>24.337.711</b>	<b>25.481.891</b>
<b>Vorderingen</b>	5.4						
Huurdebiteuren		16.397	22.874	<b>Kortlopende schulden</b>	5.9		
Latente belasting vorderingen		0	49.555	Schulden kredietinstellingen		1.285.812	1.727.952
Belastingen en premies sociale verzekeringen		5.088	129.918	Schulden aan leveranciers		198.248	157.655
Overige vorderingen		2.643	10.793	Belastingen en premies sociale verzekeringen		474.474	499.075
Overlopende activa		36.643	17.922	Schulden ter zake van pensioenen		10.254	7.560
<i>Sub-totaal</i>		<b>60.770</b>	<b>231.063</b>	Overlopende passiva		760.495	683.792
<b>Liquide middelen</b>	5.5			<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>2.729.283</b>	<b>3.076.034</b>
		231.971	597.764				
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>304.360</b>	<b>841.471</b>				
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>166.471.580</b>	<b>161.875.874</b>	<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>166.471.580</b>	<b>161.875.874</b>

## 2. Winst- en verliesrekening (X € 1,-)

Functioneel model	REF.	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Huuropbrengsten	7.1	6.228.600	6.125.545
Opbrengsten servicecontracten	7.2	407.834	400.903
Lasten servicecontracten	7.3	430.826	423.083
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.4	413.170	336.712
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.5	1.506.614	1.441.984
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.6	916.653	1.540.965
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>3.369.170</b>	<b>2.783.704</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	0
<b>Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>7.8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.9	0	-9.614
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.10	5.116.763	20.472.010
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>5.116.763</b>	<b>20.462.396</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>7.12</b>	<b>406.903</b>	<b>506.767</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>7.13</b>	<b>176.625</b>	<b>131.513</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.14	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.15	1.047.928	1.061.298
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>1.047.928</b>	<b>1.061.298</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>6.854.477</b>	<b>21.546.521</b>
Vennootschapsbelasting	7.16	769.109	375.167
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>6.085.368</b>	<b>21.171.355</b>



### 3. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode (X € 1,=)

<b>Operationele activiteiten:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ontvangsten:</b>		
Huuropbrengsten	6.230.033	6.183.263
Vergoedingen	394.826	403.324
Overige bedrijfsontvangsten	43.885	28.947
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	6.668.744	6.612.771
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	722.757	682.128
Onderhoudsuitgaven	967.746	1.225.570
Overige bedrijfsuitgaven	1.318.099	1.406.461
Betaalde interest	1.038.018	1.087.656
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	23.458	25.327
Verhuurderheffing	523.663	768.341
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	52.861	75.754
Vennootschapsbelasting	722.392	868.554
Saldo uitgaande kasstromen	5.368.994	5.681.551
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.299.750</b>	<b>931.220</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten:</b>		
<b>MVA ingaande kasstromen:</b>		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	0	0
Verkoopontvangsten overig	0	0
Investeringsontvangsten overig	0	0
Saldo ingaande kasstromen	0	449.900
<b>MVA uitgaande kasstromen:</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en n/z woningen	86.062	77.649
Investerings verbeteruitgaven	0	0
Investerings overig	1.529	1.026
Saldo uitgaande kasstromen	87.591	3.151.080
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-87.591</b>	<b>-2.701.180</b>
<b>Financieringsactiviteiten:</b>		
<b>Ingaande kasstromen:</b>		
Nieuwe door het WSW geborgde leningen	0	997.246
Mutatie Interne lening Daeb niet-Daeb	0	0
Saldo ingaande kasstromen	0	2.500.000
<b>Uitgaande kasstromen:</b>		
Aflossing door het WSW geborgde leningen	1.577.952	1.972.763
Aflossing interne lening Daeb niet-Daeb	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	1.577.952	1.119.960
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.577.952</b>	<b>1.380.040</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-365.792</b>	<b>-389.921</b>
Liquide middelen per 01-01	597.764	1.176.212
Liquide middelen per 31-12	231.971	597.764
Mutatie liquide middelen	<b>-365.792</b>	<b>-389.921</b>

## **4. Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering**

### **4.1. Algemeen**

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

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

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

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

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

### **4.2. Regelgeving**

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

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

#### **4.3.1. Algemeen**

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van 2021. 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 huurtoeslaggrens (2022: € 763,47 2021: € 752,33), 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 2022 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 huurtoeslaggrens (2022: € 763,47 2021: € 752,33), 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 23-2-2022 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 verhuurd

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 2022, 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 woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De veronderstelling van doorexploiteren is met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

De eindwaarde is de marktwaarde van het 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 woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woonegelegenheden verlopen zoals in het doorexploiteerscenario, inclusief de verhuurderheffing voor zover van toepassing, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15e jaar is gelijk aan alle kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

### **Parameters**

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

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

### **Macro-economische**

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
<b>Prijsstijging</b>	9.90%	2,60%	2,30%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
<b>loonstijging</b>	2.90%	3.70%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	2.50%
<b>Bouwkostenstijging</b>	7.80%	3.70%	3.30%	2.30%	3.30%	3.30%	2.50%
<b>Leegwaarde stijging</b>	12.80%	-3.95%	-2.50%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%

## Modelparameters

Woongelegenheden eengezinswoningen (EGW)

Woongelegenheden meergezinswoningen (MGW)

	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud EGW (gemiddeld in €) naar bouwjaar en oppervlakte	900 - 2066			
Instandhoudingsonderhoud MGW (gemiddeld in €), naar bouwjaar en oppervlakte	712 - 2189			
Beheerkosten EGW (in €)	481			
Beheerkosten MGW (in €)	472			
Gemeentelijke OZB (in % van WOZ-waarde)	0.0664%			
Overige zakelijke lasten, verzekeringen, overige belastingen (% van de WOZ-waarde)	0.07%			
Verhuurdersheffing (% van de Woz-waarde)	0%	0%		
Huurprijstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar:				
- Gereguleerd	2,6%	2,4%	3.2%	2,8%
- Geliberaliseerd	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Huurderving (% van de huursom)	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Disconteringsvoet (in % gemiddeld bij doorexploiteren), zonder opslag	5.57%			
Disconteringsvoet (in % gemiddeld bij uitponden), zonder opslag	6,39%			
Verkoop bij uitponden als % van de leegwaarde	1.20%	1.20%	1.20%	1.20%

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

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

- het eerste jaar 2,0% hoger dan - ,
- jaar 2 tot en met jaar 15 gelijk aan -
- > jaar 16 de mutatiekans bij doorexploiteren wordt gevolgd.

### Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG):

	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 excl. btw	€ 6.50
Mutatieonderhoud per m2 excl. btw	€ 10.90
Marketing bij mutatie (als % van de marktjaarhuur)	14.0%
Beheerkosten (in% van de marktjaarhuur)	3.0%
Gemeentelijke OZB (in % van WOZ-waarde)	0,13%
Overige zakelijke lasten, verzekeringen, overige belastingen (% van de WOZ-waarde)	0.13%
Disconteringsvoet	8,05%- 9,05%

#### Maatschappelijk onroerend goed (MOG):

	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 excl. btw	€ 7.90
Mutatieonderhoud per m2 excl. btw	€ 13.20
Marketing bij mutatie (als % van de marktjaarhuur)	14.0%
Beheerkosten (in% van de marktjaarhuur)	2.0%
Overige zakelijke lasten, verzekeringen, overige belastingen (% van de WOZ-waarde)	0.13%
Disconteringsvoet	8,05%- 9,05%

#### Zorg onroerend goed (ZOG):

	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 excl. btw	€10,50
Mutatieonderhoud per m2 excl. btw	€ 13.20
Marketing bij mutatie (als % van de marktjaarhuur)	14.0%
Beheerkosten (in% van de marktjaarhuur)	2.5%
Overige zakelijke lasten, verzekeringen, overige belastingen (% van de WOZ-waarde)	0.35%
<b>Disconteringsvoet</b>	6,9%

De gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van het bedrijfsmatig – en maatschappelijk vastgoed zijn volgens het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde 2022.

#### **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 2021 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 (EGW 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 2022 bedraagt de basis-IRS -0,09% (2021: -0,38%).
- De vastgoedsector specifieke opslag.  
De vastgoed sectorspecifieke 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% (2021: 6,34%).

- 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.

### **Schattingswijziging**

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Gooi en Vechtstreken was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'Onderzoek waardeontwikkeling handboek 2022 versus 2021' circa 3.20% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 12,4 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

### **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 2023 – 2032 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 2022 geen vergelijkende cijfers opgenomen..

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

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

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

#### **4.4.2. Materiële vaste activa**

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

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

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

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

##### **Overige effecten**

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

##### **Latente belastingvorderingen**

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

#### **4.4.4. Voorraden**

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

De voorraad is gewaardeerd tegen inkoopprijs.

#### **4.4.5. Vorderingen**

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

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

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

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

##### **Herwaarderingsreserve**

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

##### **Overige reserves**

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

#### **4.4.8. Voorzieningen**

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

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

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

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

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

##### **Overige voorzieningen**

###### ***Voorziening Individueel Loopbaan Budget***

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

###### ***Voorziening jubilea uitkeringen***

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

###### ***Voorziening niet opgenomen vakantiedagen***

Op grond van de CAO behouden medewerkers onder voorwaarden recht op een jubileauitkering. Het (nominaal) recht op een pensioen jubilea uitkering wordt jaarlijks aan deze voorziening toegevoegd,

de bestede kosten worden in mindering gebracht. Deze voorziening heeft het karakter van kosten-egalitatie.

#### **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 2022 bedraagt 3,87 % (2021: 3,85 %). 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

##### 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 2022 is de bezetting gewijzigd door o.a. 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 2022" zijn een aantal kosten en opbrengsten nadrukkelijk benoemd in bepaalde rubrieken. [

komt overeen met de interpretatie van 2022. 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.

#### **4.5.1. Exploitatie vastgoedportefeuille**

##### **Huuropbrengsten**

Hieronder zijn opgenomen de te ontvangen netto huuropbrengsten, exclusief de van huurders te ontvangen vergoedingen voor levering van goederen en diensten, en verminderd met eventuele huurderving. Zowel de jaarlijkse huurverhoging als tussentijdse aanpassingen zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften. De Wet Doorstroming Huurmarkt is in april 2016 ingevoerd met daarin de huursombenadering.

##### **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.

#### **4.5.2. Verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Woningstichting Naarden heeft geen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop.

#### **4.5.3. 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 2022 en 2021 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.

#### **4.5.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (onrendabele top). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.

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

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

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

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

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

#### **4.5.5. Overige activiteiten**

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

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

#### **4.5.6. 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.

#### **4.5.7. 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.

#### **4.5.8. 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 2022, evenals in 2021, 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.

#### **4.5.9. Belastingen resultaat gewone bedrijfsuitoefening**

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



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

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

##### **Pensioenen**

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

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

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

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

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

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

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

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2022, 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 ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

#### **Verwerking fiscaliteit**

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

### **4.7. Kasstroomoverzicht**

#### **Algemeen**

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

#### **Operationele activiteiten**

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

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

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

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

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

#### **Financieringsactiviteiten**

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

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

### Activa

#### Vaste activa

	<i>Boekjaar</i> <b>2022</b>	<i>Boekjaar</i> <b>2021</b>
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	147.143.946	141.537.809
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	18.417.919	18.907.293
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	171.780	121.880
Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	0	2.587
Saldo per 31 december	<u>165.733.645</u>	<u>160.569.568</u>

#### Vastgoed in exploitatie

	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
Verloopoverzicht 2021	Totaal DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari			
Aanschafwaarde	45.703.499	6.022.016	51.725.516
Cumulatieve herwaarderingen	95.834.310	12.885.276	108.719.586
Marktwaaarde per 1 januari 2021	<u>141.537.809</u>	<u>18.907.293</u>	<u>160.445.102</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>			
Investerings	0	0	
Desinvesteringen			
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde	5.606.137	-489.374	
Totaal mutatie	<u>5.606.137</u>	<u>-489.374</u>	<u>5.116.763</u>
Aanschafwaarde	45.703.499	6.022.016	51.725.515
Cumulatieve herwaardering	101.440.447	12.395.902	113.836.349
Marktwaaarde per 31 december	<u>147.143.946</u>	<u>18.417.919</u>	<u>165.561.864</u>

De marktwaaarde in verhuurde staat en de mutatie hierin van 2021 naar 2022 worden toegelicht in het hoofdstuk over de financiële resultaten in het jaarverslag.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Gooi en Vechtstreken was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'Onderzoek waardeontwikkeling handboek 2022 versus 2021' circa 3.20% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde

waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 12,4 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

### Brand en stormverzekering

Het vastgoed is per 31 december 2022 verzekerd voor € 91,9 miljoen (2021 € 86,6 miljoen) tegen het risico van brand- en stormschade en aansprakelijkheid.

De herbouwwaarde per 31-12-2022 is geïndexeerd, met de het contractueel vastgelegde prijsindexcijfer.

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het gehele bezit bedraagt 102.635.165,= (DAEB € 85.818.003,= en Niet-DAEB € 16.817.162,=). De beleidswaarde bedraagt 62,07% (2021: 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 2022</i>		165.561.864
Afslagen; beschikbaarheid	26.109.022	
betaalbaarheid (huur)	-69.562.886	
kwaliteit	-18.142.858	
beheer	-1.329.977	
		<u>-62.926.699</u>
<i>Beleidswaarde 2022</i>		<u>102.635.165</u>

Bij beleidswaarde wordt uitgegaan van doorexploiteren 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 2022</i>	<i>Boekjaar 2021</i>
Stand per 1 januari	121.880	76.274
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings duurzaamheid		
Investering Flank	0	21.634
Investering sloop/nieuwbouw	51.761	32.350
Investering haalbaarheid nieuwbouw	4.075	10.156
Investering overig	13.864	9.198
Overboeking van ontwikkeling niet-Daeb	2.587	
Af; Ontrekking voorziening		-21.634
Af: Overboeking naar resultaat	-22.387	-6.098
Saldo	49.900	45.606
Saldo per 31 december	171.780	121.880

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

**Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling**

	<i>Boekjaar 2022</i>	<i>Boekjaar 2021</i>
Stand per 1 januari	2.587	1.588
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings	0	4.514
Af; tlv voorziening onrendabele investeringen	0	0
Af: Overboeken naar ontwikkeling Daeb	-2.587	-3.516
Saldo	-2.587	999
Saldo per 31 december	0	2.587

**MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	<i>Boekjaar 2022</i>	<i>Boekjaar 2021</i>
<u>Onroerende en roerende zaken</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	359.571	381.719
Overige goederen en diensten	21.130	30.430
Saldo per 31 december	380.701	412.149

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

	Kantoor- pand	Inventaris + Automatisering	Vervoer middelen	Totaal
1 januari 2021				
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
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>				
investeringen	1.533	7.365	0	8.898
desinvesteringen buiten gebruik	0	-10.211	-9.400	-19.611
afschrijvingen	0	-17.136	-5.187	-22.323
afschrijvingen buiten gebruik	678	10.211	0	10.888
Saldo	2.211	-9.771	-14.587	-22.148
Saldo per 31 december	318.863	32.709	8.000	359.571

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

Het kantoorpand is voor de getaxeerde marktwaarde inclusief na investeringen ad € 316.652,-- opgenomen, hierop wordt niet afgeschreven.

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

### Brand en stormverzekering

Het kantoor is verzekerd voor € 628.000,- en de inventaris van zowel ons kantoor als de inventaris op het kantoor in Het Ravelijn is voor € 90.000 verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De vervoermiddelen zijn WA + casco verzekerd.

#### 5.1.4 Overige goederen en diensten

	<b>Boekjaar 2022</b>	<b>Boekjaar 2021</b>
Stand begin boekjaar		
aanschaffingswaarde	75.928	113.115
cumulatieve afschrijvingen	-45.499	-66.754
Boekwaarde	<u>30.430</u>	<u>46.362</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
investeringen	0	0
desinvesteringen	0	-37.187
afschrijvingen	-9.300	-15.932
correctie afschrijving	0	37.187
Saldo	<u>-9.300</u>	<u>-53.119</u>
Saldo per 31 december	<u>21.130</u>	<u>-6.757</u>
aanschaffingswaarde	75.928	75.928
cumulatieve afschrijvingen	-54.798	-45.499
Boekwaarde	<u>21.130</u>	<u>30.430</u>

<b>5.2 Financiële vaste activa</b>	<b>Boekjaar 2022</b>	<b>Boekjaar 2021</b>
Deze post is als volgt samengesteld		
<b>5.2.1</b> Overige effecten	896	896
<b>5.2.2</b> Latente belastingvorderingen	51.978	51.790
Totaal financiële vaste activa	52.874	52.686

<b>5.2.1 Overige effecten</b>	<b>Boekjaar 2022</b>	<b>Boekjaar 2021</b>
Saldo per 1 januari	896	896
Mutaties in het boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	896	896

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

## **5.2.2 Latente belastingvorderingen**

<b>5.2.2.2 Latentie belastingvordering leningen o/g</b>	<b>Boekjaar 2022</b>	<b>Boekjaar 2021</b>
Saldo per 1 januari	51.790	53.214
Mutaties in het boekjaar	188	-1.424
Saldo per 31 december	51.978	51.790

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.

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

<b>5.3</b>	<b><u>Voorraden</u></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2022</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2021</i></b>
	Saldo per 1 januari	12.645	13.606
	<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
	Inkoop materiaal	-1.027	30.946
	Verbruik materiaal	0	-31.907
	Saldo mutaties	-1.027	-961
	Saldo per 31 december	11.618	12.645
<b>5.4</b>	<b><u>Vorderingen</u></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2022</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2021</i></b>
	Deze post is als volgt samengesteld		
<b>5.4.1</b>	Huurdebiteuren	16.397	22.874
<b>5.4.3</b>	Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.088	129.918
<b>5.4.4</b>	Overige vorderingen	2.643	10.793
<b>5.4.5</b>	Latente belasting vordering	0	49.555
<b>5.4.6</b>	Overlopende activa	36.643	17.922
	Saldo per 31 december	60.770	231.063

De vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

#### 5.4.1 Huurdebiteuren

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

	<b><i>Aantal huurders</i></b>		<b><i>Huurachterstand</i></b>	
	<b><i>2022</i></b>	<b><i>2021</i></b>	<b><i>2022</i></b>	<b><i>2021</i></b>
- t/m 1 maand	8	19	2.336	7.667
- t/m 2 maanden	1	3	681	2.950
- t/m 3 maanden		0		0
- 3 maanden en meer	11	0		0
Subtotaal	20	22	3.017	10.617
Achterstanden vertrokken bewoners < 3 mnd	1	2	860	1.427
Uitstaande vorderingen bij deurwaarder				
Huurschuld zittende bewoners	20	11	16.026	14.372
Huurschuld vertrokken bewoners	12	9	23.636	22.211
	32	20	43.539	48.627
Voorziening huurdebiteuren			-27.142	-25.752
Totaal huurdebiteuren	53	44	16.397	22.875

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt 0,64% (2021 0,74%).



Uitstaande vorderingen bij deurwaarder

<b>Aantal huurders</b>		<b>Huurachterstand</b>	
<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
20	8	16.026	8.342
12	8	23.636	20.560
32	16	39.662	28.902

Huurschuld zittende bewoners

Huurschuld vertrokken bewoners

Verloop voorziening huurdebiteuren

	<b>Boekjaar</b>	<b>Boekjaar</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo per 1 januari	25.752	36.656
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Toevoeging	8.981	1.223
Onttrekking	-7.591	-12.127
Saldo per 31 december	27.142	25.752

<b>5.4.3 Belasting en premies sociale verzekeringen</b>	<b><i>Boekjaar 2022</i></b>	<b><i>Boekjaar 2021</i></b>
Loonkosten	5.088	7.259
Vennootschapsbelasting		122.659
	<u>5.088</u>	<u>129.918</u>
<b>5.4.4 Overige vorderingen</b>	<b><i>Boekjaar 2022</i></b>	<b><i>Boekjaar 2021</i></b>
Vordering overige debiteuren	16.909	23.502
Voorziening overige debiteuren	-14.266	-12.709
Saldo per 31 december	<u>2.643</u>	<u>10.793</u>
<u>Verloop voorziening overige debiteuren onderhoud</u>	<b><i>Boekjaar 2022</i></b>	<b><i>Boekjaar 2021</i></b>
Saldo per 1 januari	12.709	13.660
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Toevoeging	2.717	401
Onttrekking	-1.161	-1.352
Saldo per 31 december	<u>14.266</u>	<u>12.709</u>
<b>5.4.5 Actieve latentie inzake voorwaartse verrekening</b>	<b><i>Boekjaar 2022</i></b>	<b><i>Boekjaar 2021</i></b>
Saldo per 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar	<u>0</u>	<u>49.555</u>
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>49.555</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% is in 2022 ten laste gebracht van het fiscale resultaat.

<b>5.4.6 Overlopende activa</b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2022</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2021</i></b>
Vooruitbetaalde kosten	24.616	8.132
Nog te ontvangen posten	12.027	9.790
Saldo per 31 december	<u>36.643</u>	<u>17.922</u>
<b>5.5 <u>Liquide middelen</u></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2022</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2021</i></b>
Kas	55	661
Bankrekeningen	207.368	497.555
Spaarrekening	24.548	99.548
Saldo per 31 december	<u>231.971</u>	<u>597.764</u>

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

## 5.6 Eigen vermogen

5.6.1 Herwaarderingsreserve	<i>Boekjaar 2022</i>	<i>Boekjaar 2021</i>
Saldo per 1 januari	109.409.401	89.275.756
Bij: mutatie boekjaar	5.521.706	20.133.646
Saldo per 31 december	<u>114.931.107</u>	<u>109.409.401</u>

5.6.2 Overige reserves	<i>Boekjaar 2022</i>	<i>Boekjaar 2021</i>
Saldo per 1 januari	23.837.536	22.799.826
Bij: resultaat boekjaar	6.085.368	21.171.355
Af: Toevoeging herwaarderingsreserve	-5.521.706	-20.133.646
Saldo per 31 december	<u>24.401.198</u>	<u>23.837.536</u>

5.6.3 Resultaat boekjaar	<i>Boekjaar 2022</i>	<i>Boekjaar 2021</i>
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	6.085.368	21.171.355
- waarvan niet gerealiseerde waardeveranderingen naar	5.521.706	20.133.646
- waarvan overige resultaten naar overige reserves	563.662	1.037.709

5.7 <u>Voorzieningen</u>	<i>Boekjaar</i>	<i>Boekjaar</i>
5.7.1 Voorziening werkgeversverplichting	72.282	71.012
5.7.2 Voorziening onrendabele investeringen	0	0
Totaal	<u>72.282</u>	<u>71.012</u>

5.7.1 Voorziening werkgeversverplichting	<i>Boekjaar 2022</i>	<i>Boekjaar 2021</i>
Saldo per 1 januari	71.012	64.632
<u>Toevoegingen boekjaar</u>		
Voorziening jubileauitkering	8.881	1.222
Voorziening niet opgenomen vakantiedagen	15.262	9.258
Voorziening loopbaanbudget	7.750	7.750
	<u>31.893</u>	<u>18.230</u>
<u>Onttrekkingen boekjaar</u>		
Voorziening jubileauitkering	-4.580	-2.402
Voorziening niet opgenomen vakantiedagen	-15.906	-3.073
Voorziening loopbaanbudget	-8.538	-2.868
<u>Vrijval boekjaar</u>		
Vrijval loopbaanbudget	-1.600	-3.507
	<u>-30.624</u>	<u>-11.850</u>
Saldo per 31 december	<u>72.282</u>	<u>71.012</u>

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

De 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</i> <b>2022</b>	<i>Boekjaar</i> <b>2021</b>
Stand per 1 januari	0	21.634
Dotatie voorziening	0	0
Ontrekking voorziening	0	-21.634
Vrijval voorziening		
<i>Mutatie voorziening</i>	0	-21.634
Saldo per 31 december	0	0

## 5.8 Langlopende schulden

	<i>Boekjaar 2022</i>	<i>Boekjaar 2021</i>
<b>5.8.1 Schulden/leningen kredietinstellingen</b>		
Opgenomen leningen begin boekjaar	39.843.635	38.846.389
cumulatieve aflossingen	-13.017.937	-11.045.174
Agio lening	384.144	
Vervallen; aflossingen volledig afgeloste leningen presentatie onder kortlopende schulden	-1.727.952	-1.172.763
Saldo per 1 januari	<u>25.481.891</u>	<u>26.628.452</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Aflossingen	-1.577.952	-1.972.763
Nieuwe leningen	0	997.246
Agio nieuwe lening		384.144
Amortisatie lening	-8.368	
Saldo mutaties	<u>-1.586.320</u>	<u>-591.373</u>
Opgenomen leningen einde boekjaar	39.843.635	39.843.635
cumulatieve aflossingen	-14.595.888	-13.017.937
Agio lening	375.776	384.144
presentatie onder kortlopende schulden	-1.285.812	-1.727.952
Saldo per 31 december	<u>24.337.711</u>	<u>25.481.891</u>

### Rentevoet en aflossingssysteem:

Het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen geldleningen, berekend over het nog uitstaande saldo per 31 december bedraagt 3,87% (2021: 3,85%).

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 € 1.285.812,= en wordt gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Er kunnen geen vervroegde aflossingen plaatsvinden zonder boeterente.

### Zekerheden:

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

### Borgstelling:

Voor alle langlopende leningen is een borgstelling van het WSW.

### Marktwaarde:

De marktwaarde van de leningen tot einde looptijd, op basis van de rentecurve per 31-12-2022, bedraagt € 30.014.000,=. De duration van onze leningenportefeuille is 5,95 jaar (vorig jaar 6,79).

<b>5.9</b>	<b><u>Kortlopende schulden</u></b>	<b><i>Boekjaar</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b>
		<b><i>2022</i></b>	<b><i>2021</i></b>
	Deze post is als volgt samengesteld :		
<b>5.9.1</b>	Schulden aan kredietinstellingen	1.285.812	1.727.952
<b>5.9.2</b>	Schulden aan leveranciers	198.248	157.655
<b>5.9.3</b>	Belastingen en premies sociale verzekeringen	474.474	499.075
<b>5.9.4</b>	Schulden ter zake van pensioenen	10.254	7.560
<b>5.9.5</b>	Overlopende passiva	760.495	683.792
	Saldo per 31 december	<u>2.729.283</u>	<u>3.076.034</u>

<b>5.9.1</b>	<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>	<b><i>Boekjaar</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b>
		<b><i>2022</i></b>	<b><i>2020</i></b>
	Deze post is als volgt samengesteld :		
	Bank Nederlandse Gemeenten	990.654	944.680
	Nederlandse Waterschapsbank N.V.	295.158	783.272
	Saldo per 31 december	<u>1.285.812</u>	<u>1.727.952</u>

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

<b>5.9.2</b>	<b>Schulden aan leveranciers</b>	<b><i>Boekjaar</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b>
		<b><i>2022</i></b>	<b><i>2021</i></b>
	Diverse leveranciers	198.248	157.655
	Saldo per 31 december	<u>198.248</u>	<u>157.655</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.

<b>5.9.3 Belasting en premies sociale verzekeringen</b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2022</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2021</i></b>
Vennootschapsbelasting vj	346.447	429.309
Vennootschapsbelasting 2022	53.495	
Gemeentelijke heffingen en waterschapslasten	21.000	19.470
Loonbelasting	22.360	14.209
Sociale premies		
Omzetbelasting	31.172	36.087
Saldo per 31 december	<u>474.474</u>	<u>499.075</u>
<b>5.9.4 Schulden ter zake van pensioenen</b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2022</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2021</i></b>
Pensioenpremie	10.254	7.560
Saldo per 31 december	<u>10.254</u>	<u>7.560</u>
<b>5.9.5 Overlopende passiva</b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2022</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2021</i></b>
Niet vervallen rente	453.114	481.868
Vooruit ontvangen huren	50.451	55.493
Te verrekenen servicekosten	135.785	81.939
Nog te betalen kosten	105.148	46.842
Overige overlopende posten	15.998	17.651
Saldo per 31 december	<u>760.495</u>	<u>683.792</u>

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

### Voorwaardelijke verplichting aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Sinds 1 juli 2022 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 2022 is 0,0487% van het schuldrestant ultimo 2021, zijnde € 27.025.698.

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.

Woningstichting Naarden is op 19 oktober 2022 de obligolening aangegaan met het WSW, met een variabele hoofdsom van € 703.000 ultimo 2022.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betaalt Woningstichting Naarden 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 2022 is 0,20% (2021: 0,17%) over de niet getrokken variabele hoofdsom van € 703.000 ultimo 2022.

De obligolening is aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en zal afzonderlijk worden geregistreerd. Dit betekent dat Woningstichting Naarden 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 2022, € 166.459.000,-

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

De winst- en verliesrekening 2022 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 2021. In het jaar 2022 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</i> <b>2022</b>	<i>Boekjaar</i> <b>2021</b>
<b><u>Personeelslasten</u></b>		
Lonen en salarissen	564.565	545.942
Pensioenlasten	80.339	63.686
Sociale lasten	82.459	77.203
Inhuur personeel	339.102	401.852
Opleidingskosten	10.807	15.104
Overige personeelskosten	40.670	44.478
<i>Totaal personeelslasten</i>	<b>1.117.943</b>	<b>1.148.264</b>

Rekening houdend met parttimers komt de gemiddelde bezetting uit op 11,85 (2021: 9,54).

De inhuur personeel 2022 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	22.323	26.343
b. Huisvestingskosten	26.030	14.590
c. Kosten Raad van Commissarissen	43.329	47.495
d. Algemene bedrijfslasten	270.218	224.123
	<b>361.901</b>	<b>312.551</b>

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

Vervoermiddelen	5.187	8.886
Inventaris/automatisering	17.136	17.457
	<b>22.323</b>	<b>26.343</b>

b. Huisvestingskosten

Onderhoud gebouwen	14.466	680
Gas, water en elektra	5.659	5.230
Schoonmaken kantoorgebouw	4.205	3.974
Belasting en assurantie	1.304	1.300
Overige huisvestingskosten	397	3.405
	<b>26.030</b>	<b>14.590</b>

c. Kosten Raad van Commissarissen

Bezoldiging	31.050	30.817
Reis- en verblijfkosten	453	92
Overige toezichtskosten	11.827	16.586
	<b>43.329</b>	<b>47.495</b>

d. Algemene bedrijfslasten

Accountantskosten	33.961	39.907
Adviesdiensten op fiscaal terrein	14.047	11.284
Advieskosten	28.475	20.560
Advieskosten inzake treasury	9.006	9.561
Bankkosten	3.711	3.117
Landelijke contributie	7.171	6.864
Contributie en abonnementen	1.813	1.713
Kopieerkosten	3.720	
Drukkerwerk, kantoorbenodigdheden	16.205	17.743
Huurdersbelang	10.512	8.957
Inventaris onderhoud	834	1.272
Klachtencommissie	164	207
Kantine kosten	2.309	1.735
Klanttevredenheid	5.579	2.336
Kosten automatisering	69.225	63.549
Kosten PR	2.601	1.732
Kosten website	1.570	2.645
Kosten woningnet	13.885	12.008
Overige algemene kosten	6.503	5.254
Platform woningcorporaties	1.126	673
Portikosten	4.027	3.496
Telefoonkosten	3.362	4.084
Verzekering	5.161	5.130
Ondernemingsplan	24.947	
Visitatie	305	297
	<b>270.218</b>	<b>224.124</b>

Honorarium accountant

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

**bakertilly:**

Adviesdiensten op fiscaal terrein	14.047	11.284
-----------------------------------	--------	--------

**Share Impact accountants**

Accountantscontrole jaarrekening 2022 en correctie voorgaande jaren	33.961	39.907
---	--------	--------

De bedrijfslasten zijn als volgt verdeeld:

	Totaal	waarvan	
		direct	waarvan indirect
Personeelskosten	1.117.943	33.100	1.084.843
Afschrijvingen	22.323		22.323
Huisvestingskosten	26.030		26.030
Kosten Raad van Commissarissen	43.329	43.329	
Algemene bedrijfslasten	270.218	120.288	143.930
	<b>1.479.844</b>	<b>196.718</b>	<b>1.277.126</b>

	Totaal	Lasten service-contracten	Lasten verhuur en beheer-activiteiten	Lasten onderhouds-activiteiten	Overige organisatie-kosten	Leefbaar-heid	Rente-lasten	Activa in ontwikk eling
<i>Directe kosten:</i>								
Personeelskosten	39.100	33.100	0	0	0	0	0	6.000
	0	0	0	0	0	0	0	0
Huisvestingskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten Raad van Commissarissen	43.329	0	0	0	43.329	0	0	0
Algemene bedrijfslasten	120.288	0	30.140	0	77.431	0	12.717	0
	<b>202.718</b>	<b>33.100</b>	<b>30.140</b>	<b>0</b>	<b>120.760</b>	<b>0</b>	<b>12.717</b>	<b>6.000</b>
<i>Indirecte kosten:</i>								
Indirecte personeelskosten	1.078.843	31.862	356.586	346.898	227.323	116.173	0	0
Indirecte afschrijvingen	22.323	972	6.588	6.818	6.622	1.322	0	0
Indirecte huisvestingskosten	26.030	1.134	7.682	7.951	7.722	1.542	0	0
Indirecte algemene bedrijfslasten	149.930	6.530	44.249	45.793	44.476	8.882	0	0
	<b>1.277.126</b>	<b>40.498</b>	<b>415.106</b>	<b>407.460</b>	<b>286.143</b>	<b>127.919</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>1.479.844</b>	<b>73.598</b>	<b>445.246</b>	<b>407.460</b>	<b>406.903</b>	<b>127.919</b>	<b>12.717</b>	<b>6.000</b>

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

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Woningen en woongebouwen	6.214.157	6.154.877
Onroerende zaken niet zijnde woningen	55.855	54.456
Totaal	<u>6.270.012</u>	<u>6.209.333</u>
Huurderving wegens leegstand	-39.352	-84.967
Huurderving wegens oninbaarheid	-2.060	1.179
Totaal	<u>-41.412</u>	<u>-83.788</u>
Totaal Huuropbrengsten	<u>6.228.600</u>	<u>6.125.545</u>

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

- a. De algemene jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2022 gemiddeld 2,0% (2021: 0,0%)
- b. Individuele huurverhogingen als gevolg van aangebrachte verbeteringen in 2022 0% (2021: 0%)
- c. Huurharmonisatie bij mutatie gemiddeld 0,33 % (2021: 0,21%)
- d. Toepassen inkomensafhankelijke huurverhoging

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,63% van de te ontvangen huur (2021: 1,37%).

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

## 7.2 Opbrengsten servicecontracten

	<i>Boekjaar</i> <b>2022</b>	<i>Boekjaar</i> <b>2021</b>
Overige zaken (incl. administratiekosten)	13.010	13.040
Leveringen en diensten	535.299	477.355
Te verrekenen servicekosten	-140.394	-89.156
Subtotaal	407.915	401.240
Af: huurderving	-82	-337
Totaal opbrengsten servicecontracten	407.834	400.903

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

	<u>Boekjaar</u> <u>2022</u>	<u>Boekjaar</u> <u>2021</u>
Gas, water en elektra	205.720	195.772
Tuinonderhoud en schoonmaakkosten	137.471	135.915
Diversen	14.037	20.887
Directe personeelskosten	33.100	32.531
Toegerekende personeelskosten	31.862	30.452
Toegerekende afschrijvingen	972	1.146
Toegerekende huisvestingskosten	1.134	635
Toegerekende algemene bedrijfslasten	6.530	5.746
Totaal lasten servicecontracten	<u>430.826</u>	<u>423.083</u>

### 7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>Boekjaar</u> <u>2022</u>	<u>Boekjaar</u> <u>2021</u>
Huurdersorganisatie + klachtencommissie	10.677	9.163
Kosten woonruimteverdeling	13.885	12.008
Overige directe lasten verhuur en beheer	5.938	4.423
Vergoeding administratiekosten huurcontracten, inschrijfgelden, administratievergoeding verzekeringszaken, doorbelastingen	-32.436	-31.208
Directe personeelskosten	0	4.647
Toegerekende personeelskosten	356.586	294.428
Toegerekende afschrijvingen	6.588	6.586
Toegerekende huisvestingskosten	7.682	3.648
Toegerekende algemene bedrijfslasten	44.249	33.018
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>413.170</u>	<u>336.712</u>

### 7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>Boekjaar</u> <u>2022</u>	<u>Boekjaar</u> <u>2021</u>
<i>Directe lasten onderhoud</i>		
Kosten planmatig onderhoud	118.977	203.287
Dagelijks onderhoud	406.513	296.365
Mutatie onderhoud	391.201	380.217
Cyclisch onderhoud	189.710	181.156
Advieskosten onderhoud	9.726	9.013
Af: werkzaamheden vakman en huismeester	-16.972	-23.371
<i>Totaal directe lasten onderhoud</i>	<u>1.099.154</u>	<u>1.046.667</u>
<i>Indirecte lasten onderhoud</i>		
Toegerekende personeelskosten	346.898	356.952
Toegerekende afschrijvingen	6.818	5.842
Toegerekende huisvestingskosten	7.951	3.235
Toegerekende algemene bedrijfslasten	45.793	29.287
<i>Totaal indirecte lasten onderhoud</i>	<u>407.460</u>	<u>395.316</u>
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>1.506.614</u>	<u>1.441.984</u>

<b>7.6 <u>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u></b>	<b>Boekjaar 2022</b>	<b>Boekjaar 2021</b>
Belastingen WOZ en waterschapsbelasting	141.758	143.206
Rioolheffing	165.519	162.960
Verzekeringen	33.215	31.281
Verhuurderheffing	523.663	768.341
Sector specifieke heffing	18.885	
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia		384.144
Heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)	4.572	2.593
Overige directe exploitatielasten	29.040	48.441
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>916.653</b>	<b>1.540.965</b>

<b>7.8 <u>Resultaat verkopen vastgoedportefeuille</u></b>	<b>Boekjaar 2022</b>	<b>Boekjaar 2021</b>
Verkoop woningen	0	0
	0	0

Woningstichting Naarden heeft geen woningen gelabeld voor verkoop.

<b>7.9 <u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u></b>	<b>Boekjaar 2022</b>	<b>Boekjaar 2021</b>
Overige waardeverandering afboeking projecten geen doorgang	0	9.614
Vrijval voorziening duurzaamheidsprojecten cluster 1	0	0
Vrijval voorziening duurzaamheidsprojecten cluster 2	0	0
Waardeverandering recreatieruimte de Flank	0	0
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>0</b>	<b>9.614</b>

<b>7.10 <u>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u></b>	<b>Boekjaar 2022</b>	<b>Boekjaar 2021</b>
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	-5.116.763	-20.472.010
<b>Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-5.116.763</b>	<b>-20.472.010</b>

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



**7.12 Overige organisatiekosten**

	<i>Boekjaar 2022</i>	<i>Boekjaar 2021</i>
Bestuurskosten	43.329	47.495
Kosten externe ondersteuning AVG en fiscaliteiten	14.047	11.284
Kosten controleren jaarrekening	33.961	39.907
Ondernemingsplan	24.947	
Kosten visitatie	305	297
Overige directe organisatiekosten	4.171	4.376
Toegerekende personeelskosten	227.323	328.813
Toegerekende afschrijvingen	6.622	11.358
Toegerekende huisvestingskosten	7.722	6.291
Toegerekende algemene bedrijfslasten	44.476	56.945
Totaal overige organisatiekosten	<u>406.903</u>	<u>506.767</u>

**7.13 Kosten omtrent leefbaarheid**

	<i>Boekjaar 2022</i>	<i>Boekjaar 2021</i>
Directe kosten omtrent leefbaarheid	48.706	21.804
Toegerekende personeelskosten	116.173	100.441
Toegerekende afschrijvingen	1.322	1.411
Toegerekende huisvestingskosten	1.542	782
Toegerekende algemene bedrijfslasten	8.882	7.075
Totaal kosten leefbaarheid	<u>176.625</u>	<u>131.513</u>

**7.14 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	<i>Boekjaar 2022</i>	<i>Boekjaar 2021</i>
Rente overige vorderingen	0	0
Rente op uitgezette middelen	0	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>0</u>	<u>0</u>

**7.15 Rentelasten en soortgelijke kosten**

	<i>Boekjaar 2022</i>	<i>Boekjaar 2021</i>
Rentelasten langlopende leningen	1.007.367	1.043.071
Kosten bank - en treasury	13.951	12.678
Rentelasten en soortgelijke kosten	26.610	5.549
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>1.047.928</u>	<u>1.061.298</u>

#### 7.16 Vennootschapsbelasting

	<i>Boekjaar</i> <b>2022</b>	<i>Boekjaar</i> <b>2021</b>
Mutatie actieve latentie belastingvordering leningen o/g	-188	1.424
Mutatie actieve latentie belastingvordering vestia	49.555	-49.555
Te betalen vennootschapsbelasting	719.742	423.298
Totaal vennootschapsbelasting	<u>769.109</u>	<u>375.167</u>

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

## C. OVERIGE INFORMATIE

### Werknemers

#### Bezetting

Gedurende het jaar 2022 waren gemiddeld 11,85 werknemers in dienst (2021: 9,54). Ultimo 2022 waren 14 medewerkers in dienst, waarvan 11 (2021; 8) parttime.

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

Directie	0,56	0,56
Technische beheer	2,72	2,83
Administratie	2,56	2,56
Woondiensten	4,45	1,67
Secretariaat	0,67	0,67
Wijken	0,89	0,89
	<u>11,85</u>	<u>9,18</u>

#### Pensioenen

Ultimo 2022 zijn er, evenals ultimo 2021, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2022 € 80.339 (2021: € € 63.686,= ).

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

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

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

De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% (2021: 27%) van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 15.859).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% (2021: 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 2021 volgens opgave van het fonds 129,0% (2021:126.0%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft Woningstichting Naarden bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

### Bestuurders en commissarissen

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

- bestuurder
- voorzitter RvC
- leden RvC

Bezoldiging bestuurder

Per 1 januari 2022 is de Wet normering topinkomens (WNT) aangepast. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woningstichting Naarden van toepassing zijnde regelgeving: <sup>1</sup> <sup>2</sup>

WNT-Maximum voor de woningcorporaties, klasse B. Het bezoldigingsmaximum in 2022 voor Woningstichting Naarden is € 115.000,=.

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

<b>bedragen x € 1</b>	L. Verheul
<b>Functie(s)</b>	Directeur- bestuurder
Duur dienstverband in 2022	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,56
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Indien fictieve dienstbetrekking, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	n.v.t.
<b>Individueel WNT-maximum</b>	<b>63.889</b>
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning	51.977
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	8.069
<b>Totaal bezoldiging 2022</b>	<b>60.046</b>
<b>Motivering indien overschrijding: zie</b>	-
<b>Gegevens 2021:</b>	
Duur dienstverband	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,56
Beloning	49.545
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	7.749
<b>Totaal bezoldiging 2021</b>	<b>57.294</b>

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):

<b>bedragen x € 1</b>	L.T. van Bloois	D. Broekman	D.W.Emmens	R. Meijrink
<b>Functie(s)</b>	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Individueel WNT-maximum</b>	<b>17.250</b>	<b>11.500</b>	<b>11.500</b>	<b>11.500</b>
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning	10.150	7.400	6.750	6.750
Belastbare onkostenverg. Beloningen betaalbaar op term.				
<b>Totaal bezoldiging 2022</b>	<b>10.150</b>	<b>7.400</b>	<b>6.750</b>	<b>6.750</b>
<b>Gegevens 2021:</b>				
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	9.750	7.100	6.500	6.500
Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn				
<b>Totaal bezoldiging 2021</b>	<b>9.750</b>	<b>7.100</b>	<b>6.500</b>	<b>6.500</b>

De bezoldiging betreft enkel hun lidmaatschap van de RvC. Naast de voorzitter telt de Raad ultimo 2022 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 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2022 geen ontsluitingen 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 voor resultaatbestemming 31 december (X € 1,-) Daeb en niet-Daeb**  
 Splitsing DAEB en niet-DAEB bezit

ACTIVA	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	Totaal 2022	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	Totaal 2021
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>						
DAEB Vastgoed in exploitatie	147.143.946	0	147.143.946	141.537.809	0	141.537.809
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	18.417.919	18.417.919	0	18.907.293	18.907.293
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	171.782	0	171.782	121.880	0	121.880
Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	0	0	0	0	2.587	2.587
<i>Sub-totaal</i>	<b>147.315.728</b>	<b>18.417.919</b>	<b>165.733.646</b>	<b>141.659.689</b>	<b>18.909.880</b>	<b>160.569.568</b>
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>						
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	320.018	39.553	359.571	339.730	41.989	381.719
Overige goederen en diensten	18.806	2.324	21.130	27.082	3.347	30.430
<i>Sub-totaal</i>	<b>338.824</b>	<b>41.877</b>	<b>380.701</b>	<b>366.812</b>	<b>45.336</b>	<b>412.149</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>						
Deelnemingen	797	99	896	797	99	896
Latente belastingvordering(en)	51.978	0	51.978	51.790	0	51.790
Interne lening U/G	4.370.000		4.370.000	4.623.000		4.623.000
<i>Sub-totaal</i>	<b>4.422.775</b>	<b>99</b>	<b>4.422.874</b>	<b>4.675.587</b>	<b>99</b>	<b>4.675.686</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>152.077.327</b>	<b>18.459.894</b>	<b>170.537.221</b>	<b>146.702.089</b>	<b>18.955.314</b>	<b>165.657.403</b>
<b><u>Voorraden</u></b>						
Voorraad klein materiaal	10.340	1.278	11.618	11.254	1.391	12.645
<b><u>Vorderingen</u></b>						
Huurdebiteuren	14.593	1.804	16.397	20.358	2.516	22.874
Overheid	0	0	0	0	0	0
Latente belastingvordering(en)	0	0	0	44.104	5.451	49.555
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.528	560	5.088	115.627	14.291	129.918
Overige vorderingen	2.352	291	2.643	9.606	1.187	10.793
Overlopende activa	32.612	4.031	36.643	15.951	1.971	17.922
<i>Sub-totaal</i>	<b>54.085</b>	<b>6.685</b>	<b>60.770</b>	<b>205.646</b>	<b>25.417</b>	<b>231.063</b>
<b><u>Liquide middelen</u></b>	<b>-502.877</b>	<b>734.848</b>	<b>231.971</b>	<b>-165.620</b>	<b>763.384</b>	<b>597.764</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>-438.451</b>	<b>742.810</b>	<b>304.359</b>	<b>51.280</b>	<b>790.191</b>	<b>841.471</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>151.638.876</b>	<b>19.202.705</b>	<b>170.841.580</b>	<b>146.753.368</b>	<b>19.745.506</b>	<b>166.498.874</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>DAEB 2022</b>	<b>Niet-DAEB 2022</b>	<b>Totaal 2022</b>	<b>DAEB 2021</b>	<b>Niet-DAEB 2021</b>	<b>Totaal 2021</b>
<b><u>Eigen vermogen</u></b>						
Herwaarderingsreserve	116.691.510	13.636.704	130.328.214	97.035.005	12.374.396	110.407.427
Overige reserves	21.200.269	2.637.267	23.837.536	2.903.917	-237.736	1.668.155
Resultaat boekjaar	-13.275.289	-1.558.156	-14.833.445	18.288.582	2.882.773	21.171.355
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>124.616.491</b>	<b>14.715.814</b>	<b>139.332.305</b>	<b>118.227.504</b>	<b>15.019.433</b>	<b>133.246.937</b>
<b><u>Voorzieningen</u></b>						
Voorziening werkgeversverplichting	64.331	7.951	72.282	63.201	7.811	71.012
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	0	0
Voorziening onrendabele investeringen duurzaamheid	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>64.331</b>	<b>7.951</b>	<b>72.282</b>	<b>63.201</b>	<b>7.811</b>	<b>71.012</b>
<b><u>Langlopende schulden</u></b>						
Schulden/leningen kredietinstellingen	24.337.711	0	24.337.711	25.481.891	0	25.481.891
Interne lening o/g		4.370.000	4.370.000		4.623.000	4.623.000
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>24.337.711</b>	<b>4.370.000</b>	<b>28.707.711</b>	<b>25.481.891</b>	<b>4.623.000</b>	<b>30.104.891</b>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>						
Schulden kredietinstellingen	1.285.812	0	1.285.812	1.727.952	0	1.727.952
Schulden aan leveranciers	176.440	21.807	198.248	140.313	17.342	157.655
Belastingen en premies sociale verzekeringen	422.282	52.192	474.474	444.177	54.898	499.075
Schulden ter zake van pensioenen	9.126	1.128	10.254	6.728	832	7.560
Transitorische rente	453.114		453.114	481.868		481.868
Overlopende passiva	273.570	33.812	307.382	179.735	22.189	201.924
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>2.620.343</b>	<b>108.939</b>	<b>2.729.283</b>	<b>2.980.772</b>	<b>95.261</b>	<b>3.076.034</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>151.638.876</b>	<b>19.202.705</b>	<b>170.841.580</b>	<b>146.753.368</b>	<b>19.745.506</b>	<b>166.498.874</b>

**8. B. Winst- en verliesrekening (X € 1,-) Daeb en niet-Daeb**  
**Splitting DAEB en niet-DAEB bezit**

	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	Eliminatie	Totaal 2022	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	Totaal 2021
<b>Functioneel model</b>							
Huuropbrengsten	5.536.446	692.154		6.228.600	5.438.187	687.358	6.125.545
Opbrengsten servicecontracten	378.471	29.363		407.834	356.804	44.099	400.903
Lasten servicecontracten	398.935	31.891		430.826	372.972	50.110	423.083
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	377.253	35.917		413.170	310.624	26.088	336.712
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.343.319	163.295		1.506.614	1.252.835	189.148	1.441.984
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	848.012	68.641		916.653	1.459.223	81.742	1.540.965
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.947.396</b>	<b>421.774</b>		<b>3.369.170</b>	<b>2.399.336</b>	<b>384.368</b>	<b>2.783.704</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille							
<b>Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0	0	0	9.614		9.614
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.606.137	-489.374		5.116.763	17.770.083	2.701.927	20.472.010
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>5.606.137</b>	<b>-489.374</b>	<b>0</b>	<b>5.116.763</b>	<b>17.760.469</b>	<b>2.701.927</b>	<b>20.462.396</b>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>362.144</b>	<b>44.759</b>	<b>0</b>	<b>406.903</b>	<b>451.093</b>	<b>55.674</b>	<b>506.767</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>162.554</b>	<b>14.071</b>	<b>0</b>	<b>176.625</b>	<b>119.454</b>	<b>12.059</b>	<b>131.513</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	85.000	0	-85.000	0	89.000	0	89.000
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.042.682	90.246	-85.000	1.047.928	1.059.293	91.005	1.150.298
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>957.682</b>	<b>90.246</b>	<b>0</b>	<b>1.047.928</b>	<b>970.293</b>	<b>91.005</b>	<b>1.061.298</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>7.071.154</b>	<b>-216.677</b>	<b>0</b>	<b>6.854.477</b>	<b>18.618.965</b>	<b>2.927.557</b>	<b>21.546.522</b>
Vennootschapsbelasting	689.937	79.172		769.109	333.899	41.268	375.167
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>6.381.216</b>	<b>-295.848</b>	<b>0</b>	<b>6.085.368</b>	<b>18.285.066</b>	<b>2.886.288</b>	<b>21.171.355</b>



## 8. C. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode (X € 1,-) Daeb en niet-Daeb Splitting DAEB en niet-DAEB bezit

	2022				2021			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Operationele activiteiten:</b>								
<b>Ontvangsten:</b>								
Huuropbrengsten	5.537.721	692.312		6.230.033	5.489.948	693.315		6.183.263
Vergoedingen	350.109	44.717		394.826	374.905	28.418		403.324
Overige bedrijfsontvangsten	28.274	15.611		43.885	25.701	3.246		28.947
Ontvangen interest	85.000	0	-85.000	0	89.000	0	-89.000	0
Saldo ingaande kasstromen	6.001.104	752.640	-85.000	6.668.744	5.979.555	724.979	-89.000	6.615.533
<b>Uitgaven:</b>								
Personeelsuitgaven	640.899	81.859		722.757	605.642	76.485		682.128
Onderhoudsuitgaven	864.158	103.588		967.746	1.088.150	137.420		1.225.570
Overige bedrijfsuitgaven	1.175.076	143.024		1.318.100	1.248.758	157.703		1.406.461
Betaalde interest	1.034.057	88.962	-85.000	1.038.018	1.085.651	91.005	-89.000	1.087.656
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	23.458	0		23.458	25.215	112		25.327
Verhuurderheffing	489.585	34.078		523.663	721.515	46.826		768.341
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	52.400	461		52.861	75.754	0		75.754
Vennootschapsbelasting	646.187	76.205		722.392	771.165	97.389		868.554
Saldo uitgaande kasstromen	4.925.819	528.176	-85.000	5.368.995	5.621.850	606.941	-89.000	6.139.791
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.075.285</b>	<b>224.464</b>	<b>0</b>	<b>1.299.749</b>	<b>357.705</b>	<b>118.038</b>	<b>0</b>	<b>475.743</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten:</b>								
<b>MVA ingaande kasstromen:</b>								
Verkoopontvangsten bestaand bezit	0	0		0	771.107	1.019.822	-1.790.929	0
Verkoopontvangsten overig	0	0		0	0	0		0
Investeringsontvangsten overig	0	0		0	0	0		0
Saldo ingaande kasstromen	0	0	0	0	771.107	1.019.822	-1.790.929	0
<b>MVA uitgaande kasstromen:</b>								
Nieuwbouw huur, woon- en n/z woningen	86.062	0		86.062	73.134	4.514		77.649
Aankoop investering	0	0		0	1.019.822	771.107	-1.790.929	0
Investeringsverbeteruitgaven	0	0		0				0
Investerings overig	1.529	0		1.529	1.026			1.026
Saldo uitgaande kasstromen	87.591	0	0	87.591	1.093.982	775.621	-1.790.929	78.675
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-87.591</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-87.591</b>	<b>-322.875</b>	<b>244.201</b>	<b>0</b>	<b>-78.675</b>
<b>Financieringsactiviteiten:</b>								
<b>Ingaande kasstromen:</b>								
Nieuwe door het WSW geborgde leningen	0	0	0	0	997.246	0		997.246
Mutatie Interne lening Daeb niet-Daeb	253.000	0	-253.000	0	247.000	0	-247.000	0
Saldo ingaande kasstromen	253.000	0	-253.000	0	1.244.246	0	-247.000	997.246
<b>Uitgaande kasstromen:</b>								
Aflossing door het WSW geborgde leningen	1.577.952	0	0	1.577.952	1.972.763			1.972.763
Aflossing interne lening Daeb niet-Daeb	0	253.000	-253.000	0		247.000	-247.000	0
Saldo uitgaande kasstromen	1.577.952	253.000	-253.000	1.577.952	1.972.763	247.000	-247.000	1.972.763
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.324.952</b>	<b>-253.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.577.952</b>	<b>-728.517</b>	<b>-247.000</b>	<b>0</b>	<b>-975.517</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>								
Liquide middelen per 01-01	-165.620	763.384		597.764	528.068	648.145		1.176.212
Liquide middelen per 31-12	-502.877	734.848		231.971	165.620	763.384		597.764
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-337.257</b>	<b>-28.536</b>	<b>0</b>	<b>-365.792</b>	<b>-693.688</b>	<b>115.239</b>	<b>0</b>	<b>-578.448</b>

## 9. Ondertekening

Origineel getekend te Naarden, 30 mei 2023  
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 30 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	5.521.706
Toename overige reserves	<u>563.662</u>
Resultaat boekjaar 2022	6.085.368

### 10.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Zie de volgende pagina's.