

## **Jaarstukken**

**Boekjaar 2023**

## VOORWOORD BESTUUR

Alle onrust en onzekerheid in de wereld heeft grote gevolgen voor onze huurders en woningzoekenden. Onze huurders worden geconfronteerd met prijsstijgingen van bijvoorbeeld energie en de dagelijkse boodschappen. Het aantal mensen dat een woning zoekt neemt jaar op jaar toe en dit betekent dat de woningzoekende steeds langer op een woning moet wachten. Woningstichting Naarden heeft dan ook een belangrijke taak.

Wij kunnen het verschil maken door te zorgen voor een betaalbare huur, verduurzaming van ons woningbezit, door bewoners goed te adviseren over energiebesparing, door bewoners te behoeden voor grote huurschulden, door toevoegen van woningen en doorstroming te bevorderen.

In 2023 hebben wij ons uiterste best gedaan om hieraan een bijdrage te leveren. Bij meer dan 44% van onze huurders met de laagste inkomens is de huur verlaagd. Ons huidige energielabel is gemiddeld B. We hebben een groot deel van onze bewoners van grondgebonden woningen zonnepanelen kunnen aanbieden. We hebben samen met de energiecorporatie Wattnu diverse bijeenkomsten georganiseerd over energiebesparing. Vrijwilligers van Wattnu hebben bij een groot aantal bewoners huisbezoeken afgelegd om hen persoonlijk te adviseren over mogelijke energiebesparing. We blijven alert op onze huurachterstanden en we doen er alles aan, samen met de gemeente en onze partners, om ervoor te zorgen dat er geen grote schulden ontstaan bij onze huurders.

Het toevoegen van woningen blijft een uitdaging. In de gemeente Gooise Meren is weinig bouwgrond om woningen toe te voegen.

Woningstichting Naarden heeft 2 bestaande complexen waarvan de kwaliteit en duurzaamheid vraagt om actie. Bij sloop/nieuwbouw ontstaat hier een kans om een groot aantal woningen toe te voegen. Met de eerste locatie, de Beatrixflat, zijn we al goed op weg. De meeste huurders zijn verhuisd en de omgevingsvergunning is inmiddels afgegeven. In het nieuwe gebouw realiseren we 16 extra appartementen. De toekomst van de Huibert van Eijkenstraat is nog onderwerp van gesprek met de zittende huurders. De huurders verzetten zich tegen sloop. Daarnaast hebben we nog twee locaties op het oog waar we samen met de gemeente de ontwikkeling van een 16-tal woningen onderzoeken. De reactie van omwonenden helpt ons voorlopig niet om hierin door te pakken. Met de stichting Naarderheem lopen gesprekken over het realiseren van 25 nieuwe sociale huurwoningen op het terrein van het te slopen verpleeghuis. Van een projectontwikkelaar kunnen we 5 sociale huurwoningen kopen uit een project van 15 woningen. Deze woningen worden in de loop van 2024/2025 gerealiseerd.

In het kader van (brand)veiligheid hebben we afgelopen jaar een scootmobielruimte gerealiseerd in ons appartementencomplex de Flank. Ook in de overige seniorencomplexen gaan we aan de slag met het uitplaatsen van de scootmobielen. Over de algemene brandveiligheid in deze complexen zijn wij in gesprek met de brandweer. Sinds kort gelden er nieuwe strengere eisen in dergelijke complexen.

Afgelopen jaar hebben wij samen met Huurdersbelang en de bewonerscommissies een paar leuke leefbaarheidsprojecten tot stand gebracht. De koffietafel, de bloemetjes buiten, de Tuin-o-Theek en de oliebollen aan het einde van het jaar. Veel bewoners hebben deelgenomen aan deze activiteiten. In dit jaarverslag leest u hier meer over.

Het gerealiseerde resultaat in 2023 na belastingen is € 6.266.864 negatief ( 2022: 6.094.609 positief).

De onzekere omstandigheden en de daarbij oplopende rente zijn sterk van invloed op het resultaat. De marktwaarde van ons vastgoed in verhuurde staat nam af met € 7.656.139 (In 2022: nam de waarde € 5.116.763 toe).

Ik wil hierbij mijn collega's, de leden van de Raad van Commissarissen, de leden van Huurdersbelang en de leden van de bewonerscommissies hartelijk bedanken voor hun inzet. Samen hebben we in 2023 kunnen bijdragen aan "Prettig Wonen in Naarden".

Naarden, 22 mei 2024

Lilian Verheul  
Directeur-bestuurder

## Inhoudsopgave

A.	JAARVERSLAG 2023 .....	- 7 -
1.	Onze klanten.....	- 7 -
1.1	Verhuren aan de doelgroep .....	- 7 -
1.2	Wonen en zorg .....	- 11 -
1.3	Leefbaarheid.....	- 13 -
2.	Onze woningen.....	- 16 -
2.1	Strategisch voorraadbeleid .....	- 16 -
2.2	Kwaliteit van woningen .....	- 19 -
3.	Onze partners .....	- 21 -
3.1	Huurdersbelang .....	- 21 -
3.2	Bewonerscommissies .....	- 21 -
3.3	Maatschappelijke organisaties .....	- 22 -
3.4	Gemeente en Regio .....	- 22 -
3.5	Lidmaatschappen .....	- 23 -
4.	Onze organisatie.....	- 24 -
5.	Ons toezicht;.....	- 26 -
	Jaarverslag Raad van Commissarissen .....	- 26 -
5.1	Visie en kaders.....	- 26 -
5.2	Inhoudelijk toezicht .....	- 27 -
5.3	Werkgeversrol en verantwoording beloning .....	- 28 -
5.4	Over de Raad van Commissarissen.....	- 30 -
6.	Onze financiële resultaten.....	- 33 -
6.1	Financieel beleid en beheer .....	- 33 -
6.2	Financiële continuïteit .....	- 39 -
6.3	Risicomanagement .....	- 42 -
6.4	Control.....	- 43 -
7.	Verklaring van het bestuur .....	- 45 -
8.	Verklaring van de Raad van Commissarissen .....	- 46 -
B.	JAARREKENING 2023 .....	- 47 -
1.	Balans voor resultaatbestemming 31 december (X € 1,=) .....	- 48 -
2.	Winst- en verliesrekening (X € 1,=) .....	- 49 -
3.	Kasstroomoverzicht volgens de directe methode (X € 1,=) .....	- 50 -
4.	Algemene toelichting, regelgeving en grondslagen van waardering .....	- 51 -
4.1.	Algemeen.....	- 51 -
4.2.	Regelgeving .....	- 51 -

4.3.	Grondslagen van waardering van activa en passiva.....	- 51 -
4.4.	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	- 52 -
4.5.	Grondslagen voor de resultaatbepaling .....	- 61 -
4.6.	Overige toelichtingen .....	- 65 -
4.7.	Kasstroomoverzicht.....	- 66 -
5.	Toelichting op de balans (x € 1,=).....	- 68 -
6.	Niet uit de balans blijkende 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 Daeb en niet Daeb (X € 1,=).....	- 94 -
8.	B. Winst- en verliesrekening Daeb en niet-Daeb (X € 1,=) .....	- 96 -
8.	C. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode Daeb en niet Daeb (X € 1,=).....	- 97 -
9.	Ondertekening.....	- 98 -
10.	Overige gegevens .....	- 99 -
10.1	Resultaatbestemming .....	- 99 -
10.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	- 99 -



## A. JAARVERSLAG 2023

### 1. Onze klanten

Woningstichting Naarden heeft in Naarden 812 huurwoningen. Van deze woningen worden er 744 sociaal en 68 commercieel verhuurd. Het woningbezit is met name bestemd voor gezinnen, 1 of 2 persoonshuishoudens en ouderen. Een groot deel van de woningen bestaat uit eengezinswoningen of 2- en 3-kamerwoningen. Een derde deel van de woningen is speciaal bestemd voor ouderen die zelfstandig wonen. Dit zijn seniorencomplexen waarin ook een zorgorganisatie een kantoor heeft. Het gaat hier om de Schans, de Bonnet, de Flank en het Ravelijn. In het complex de Beer zijn 24 onzelfstandige eenheden bestemd voor mensen die intramurale zorg nodig hebben.

#### 1.1 Verhuren aan de doelgroep

##### *Nieuwe verhuringen*

Woningstichting Naarden heeft in het verslagjaar 54 nieuwe huurcontracten afgesloten. Hiervan zijn er 52 als sociale huurwoning verhuurd en 2 als vrije-sectorwoning. Naast 50 nieuwe huurcontracten voor onbepaalde tijd zijn er ook 4 “te slopen” woningen aan de Beatrixhof tijdelijk verhuurd door Ad Hoc. Voor de tijdelijke verhuringen is een bestuursverklaring door Ad Hoc afgegeven en deze 4 tijdelijke verhuringen zijn meegenomen in onderstaande overzichten.

Woningen aangeboden via het regionale aanbodmodel:

Reguliere woning	17 woningen	31,5%
Seniorenwoning	24 woningen	44,4%
Vrije-sectorwoning	2 woningen	3,7%

Overige toewijzingen:

Statushouders (COA)	5 woningen	9,2 %
Verhuur door Ad Hoc	4 woningen	7,4 %
2 % regeling	1 woning	1,9 %
Spoed zoek	1 woning	1,9 %
Woningruil	0 woningen	0,0 %

Nieuwe verhuringen naar woningtype en huurprijs:

Woningtype	Netto huurprijsklasse Daeb				Totaal
	≤ € 452,20	€ 452,21 - € 647,19	€ 647,20- € 693,60	≤ 808,06	
Eengezinswoning	0	7	7	4	18
Seniorenwoning	0	15	6	3	24
Gestapelde woning	3	6	1	0	10
Totaal	3	28	14	7	52

In 2023 zijn 51 van de 52 verhuurde sociale huurwoningen, oftewel 98,1% conform de DAEB-toewijzingsregel toegewezen aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens.

Zie ook onderstaande tabel.

## Overzicht van de DAEB-toewijzingsregels

<b>Verhuringen in 2023 conform de DAEB-toewijzingsregels</b>	<i>Aantal</i>	<i>Percentage</i>
Verhuringen aan huurders met een inkomen ≤ € 44.035,=	42	80,8 %
Verhuringen aan huurders met een meerpersoonshuishouden en een inkomen tussen de € 44.036,= en € 48.625,=	2	3,9%
Verhuringen met uitzondering op de toetsing, bv. statushouders (COA)	7	13,5 %
Verhuringen met een te hoog toewijzingsinkomen	1	1,9%
<b>Totaal verhuringen sociale huurwoningen</b>	<b>52</b>	<b>100,0 %</b>
Verhuringen vrije-sectorwoningen	2	
<b>Totaal woningmutaties</b>	<b>54</b>	

### **Verhuringen in 2023 conform de passend toewijzingsregels**

Naast de bovenstaande DAEB-toewijzingsregels gelden er ook regels voor passend toewijzen. Huishoudens krijgen zo een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Dit moet voorkomen dat huurders snel in betalingsproblemen komen en dat het bedrag dat het Rijk uitgeeft aan huurtoeslag te hoog oploopt. Bij ten minste 95% van de woningen die Woningstichting Naarden toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen dient de huurprijs onder de aftoppingsgrens te liggen.

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

#### **Eenpersoonshuishoudens**

<i>Leeftijd</i>	<i>Inkomen</i>	<i>Huurgrenzen</i>				<i>Totaal</i>
		≤ € 452,20	€ 452,21 - € 647,19	> € 647,20 - € 808,06	> € 808,06	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 25.475	3	13	0	0	16
< AOW gerechtigde leeftijd	> € 25.475	0	1	5	0	6
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 25.075	0	5	0	0	5
> AOW gerechtigde leeftijd	> € 25.075	0	3	3	0	6
<b>Totaal</b>		<b>3</b>	<b>22</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>33</b>

#### **Tweepersoonshuishoudens**

<i>Leeftijd</i>	<i>Inkomen</i>	<i>Huurgrenzen</i>				<i>Totaal</i>
		≤ € 452,20	€ 452,21 - € 693,60	> € 693,60 - € 808,06	> € 808,06	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 34.575	0	1	0	0	1
< AOW gerechtigde leeftijd	> € 34.575	0	0	1	0	1
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 33.800	0	2	0	0	2
> AOW gerechtigde leeftijd	> € 33.800	0	3	3	0	6
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>10</b>



## Meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		≤ € 452,20	€ 452,21 - € 693,60	> € 693,60 - € 808,06	> € 808,06	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 32.675	0	6	0	0	6
< AOW gerechtigde leeftijd	> € 32.675	0	1	2	0	3
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 32.550	0	0	0	0	0
> AOW gerechtigde leeftijd	> € 32.550	0	0	0	0	0
Totaal		0	7	2	0	9

### 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 een gemiddelde huurverhoging toegepast per 1 juli gelijk aan de huursom van 2,6%, voor die woningen die niet in aanmerking kwamen voor een eenmalige huurverlaging. Woningstichting Naarden heeft ook dit jaar de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De overheid heeft besloten dat de inkomensafhankelijke huurverhoging, in tegenstelling tot de voorgaande jaren, onderdeel is van de huursom.

De huuraanpassing per 1 juli 2023 is als volgt:

- Eenmalige huurverlaging voor huishoudens met een inkomen < 120% van sociaal minimum.
- Reguliere huurverhoging 2,3%
- Inkomensafhankelijke huurverhoging
- Huurverhoging met kwaliteitsafslag (toekomstige sloop) 1,8%
- Huurverhoging huurders met toename servicekosten > € 30 - 0,3%
- Huurverhoging huurders met toename servicekosten > € 10 < € 30 - 1,3%
- Geliberaliseerde huurcontracten 2,6%
- BOG/MOG 4%

Huurdersbelang heeft een positief advies gegeven op de voorgestelde huurverhoging.

De jaarlijkse huurverhoging voor de Bog/Mog is op 4% vastgesteld. Het betreft hier voornamelijk maatschappelijke ondernemingen. Zij hebben een belangrijke functie en dragen bij aan de leefbaarheid van de omgeving. Een huurverhoging gelijk aan de consumentenprijsindex werd niet als maatschappelijk ervaren.

### Persoonlijke benadering

De veranderde geopolitieke omstandigheden en de macro economische omstandigheden, zoals de energiecrisis, raakt veel huurders in hun portemonnee. Onze huurders zijn vaak 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 belastingteruggave aangevraagd. 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*

Woningstichting Naarden heeft haar incassobeleid zo ingericht, dat tijdig gesignaleerd wordt waar betaalproblemen optreden. Zij neemt contact op met de huurder om maatwerk aan te bieden tot het voorkomen van (oplopende) huurachterstand. Zij is terughoudend met zaken overdragen aan de deurwaarder, tenzij duidelijk is dat de huurder niet de wil heeft om mee te werken. De achterstanden blijven hierdoor beheersbaar.

#### *Zittende huurdebiteuren*

Eind 2023 hebben 18 zittende huurders een huurachterstand. Dat is 2,2% (2022: 2,4%) 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.

<b>Jaar ultimo</b>	<b>Aantal actieve contracten met huurachterstand</b>	<b>Huurachterstand</b>	<b>% van de jaarhuuropbrengst</b>
2023	18	26.017,=	0,39%
2022	20	19.043,=	0,28%
2021	33	24.988,=	0,38%

#### *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 Vroegsignalering regio Gooi- en Vechtstreek 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 prestatieafspraken. 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 2023 beheersbaar.

### *Verloop huurachterstanden*

De incasso van vorderingen die te hoog oplopen, wordt uit handen gegeven aan een deurwaarder. Woningstichting Naarden werkt met één deurwaarderskantoor. Met de deurwaarder wordt periodiek een overleg gevoerd omtrent alle vorderingen die bij de deurwaarder openstaan. In 2023 hebben we kunnen voorkomen dat er ontruiming moesten worden uitgevoerd.

### *Vertrokken huurdebiteuren*

Eind 2023 hebben 7 vertrokken huurders een huurachterstand.

<b>Jaar ultimo</b>	<b>Aantal passieve contracten met huurachterstand</b>	<b>Huurachterstand vertrokken huurder</b>
2023	7	8.391
2022	14	24.496,=
2021	11	23.638,=

### *Huurderving*

In 2023 bedroeg de gedeerde huuropbrengst € 47.404,= (2022; 41.412,=) Door het optimaliseren van het verhuurmutatieproces neemt de gemiddelde derving leegstand af. Wel is merkbaar dat het tekort aan personeel bij de aannemer leidt tot vertragingen in de uitvoerbaarheid van werkzaamheden. Door hier extra aandacht aan te besteden en regelmatig het gesprek te voeren kunnen wij de uitvoeringstijd beheersbaar houden.

De onderverdeling van de totale huurderving is als volgt:

<b>Huurderving wegens</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leegstand	39.438,=	39.352,=
Oninbaarheid (incl. dotatie voorziening dubieuze vorderingen)	7.966,=	2.060,=
<b>Totaal</b>	<b>47.404,=</b>	<b>41.412,=</b>

### *Statushouders*

In 2023 heeft Woningstichting Naarden 13 statushouders gehuisvest in 5 woningen. De doelstelling voor het eerste halfjaar is gehaald, zijnde 9 personen. Dit komt mede door een voorstand van 2 van vorig jaar die we mee mogen tellen voor 2023. Voor de tweede helft 2023 was de doelstelling 13 personen. Deze doelstelling is helaas niet gehaald maar er is in 2023 nog wel een woning toegezegd die pas in 2024 werd opgeleverd.

Er komen binnen ons bezit nauwelijks geschikte woningen vrij. De seniorenwoningen, waar de mutatiegraad hoog is, zijn niet geschikt vanwege de leeftijdsgrens. Door de woningnood en de eenmalige huurverlaging is de woningmarkt nog meer op slot komen te staan. Er zijn aanzienlijk minder woningen opgezegd dan in de voorgaande jaren.

## **1.2 Wonen en zorg**

Ruim 30% van het woningbezit is speciaal geschikt voor huisvesting van de oudere doelgroep. In alle complexen voor ouderen is een zorgkantoor gevestigd van waaruit thuiszorg geleverd wordt. Deze complexen hebben ook allemaal een actieve bewonerscommissie waarmee wij regelmatig overleg voeren. Tijdens deze vergaderingen is er 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 was het thema het versterken van de bewonerscommissies en het versterken van de band tussen de commissies en Huurdersbelang. Daarnaast was er een presentatie van een wijkcoördinator van de gemeente die de rol van de gemeente in de diverse wijken uit de doeken deed.

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 die wij verhuurd hebben aan een zorginstelling welke huisvesting biedt aan ouderen met een beperking.

### Het Ravelijn

Het Ravelijn is een complex met 105 tweekamerappartementen (sociaal) en 20 driekamerappartementen (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 boules baan 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 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 gemeenteraad aangenomen. In 2022 is het projectvoorstel goedgekeurd door de RvC en de ruimte is in maart 2024 officieel geopend. 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 kantoorruimte voor het zorgpersoneel en de zorgcoördinator van Amaris Thuis gehuisvest. De twee complexen Schans/Bonnet hebben een gezamenlijke bewonerscommissie. Eind 2022, begin 2023 is er een heel nieuwe bewonerscommissie met zeven leden samengesteld en geactiveerd. Deze bewonerscommissie pakt haar rol voortvarend op en zorgt voor het opfrissen 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 intramuraal gehuisvest. Het complex wordt in zijn geheel gehuurd door Amaris, die eveneens de zorg levert. Het complex omvat 24 onzelfstandige eenheden voor ouderen met dementie.

### L-Zorg

In een complex met ééngezinswoningen aan de Schout verhuren wij sinds 2019 vier eengezinswoningen die onderling doorgebroken zijn aan L-Zorg. 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.

Wij hebben een vaste medewerker die specifiek wordt ingezet op het gebied van leefbaarheid en onze sloop/nieuwbouw projecten. Voor de zwaardere leefbaarheidsproblemen (ernstige overlast, criminaliteit, veiligheidsrisico's) huren we nog extra expertise in.

### *De leefbaarheid rondom de woningen*

Er is een budget beschikbaar gesteld om in samenspraak met Huurdersbelang projecten te initiëren die bijdragen tot een zichtbare verbetering van de leefbaarheid in onze complexen en een tweede budget om in samenspraak met bewonerscommissies en bewoners de leefbaarheid in hun complex onderling te bevorderen.

Met deze budgetten en in samenwerking met onze huurders zijn 5 projecten gerealiseerd;

- "Zet de bloemetjes buiten dag"; huurders mochten plantjes halen om hun buitenruimte, en hierbij de complexen, op te fleuren. De saamhorigheid werd bevorderd doordat huurders elkaar ontmoeten bij de bijeenkomsten en huurders die niet of nauwelijks buiten komen werden opgehaald.
- De Tuin-o-Theek; in samenwerking met Versa Welzijn uitlenen van tuingereedschap zodat onze huurders kosteloos hun tuin kunnen onderhouden
- Mobiele lunch- en koffietafel; gedurende twee maanden werden op verschillende locaties lunches aangeboden en konden huurders aanschuiven bij medewerkers van WSN en werden ideeën opgehaald bij de huurders. Ook konden huurders kennismaken met hun burens en dit werkte ook heel goed voor de saamhorigheid.
- Tuinproject aan de Zusterenstraat; gezamenlijk met de huurders opknappen van de binnentuin
- "Oudjaars"feest in de complexen

De eerste drie projecten hebben zelfs aandacht gekregen in de plaatselijke krant. Met deze projecten is er gewerkt aan de leefbaarheid in onze complexen, is er aandacht gevraagd voor het tuinonderhoud en gewerkt aan het vergroten van de saamhorigheid.

### *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*

- Werkgroep Woonfraude met o.a. de gemeente Gooise Meren en de regio-corporaties
- Vierwekelijks lokaal overleg Naarden: wijkbrandweer, wijkagenten, Versa, Dudok Wonen, buurtbemiddeling en de gemeente (TMZ, wijkadviseurs en boa's).
- HMD: Huisvesting Maatschappelijke Doelgroep overleg: Uitvoeringsdienst Urgentiebureau 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 2023 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. In het verslagjaar zijn meerdere gevallen van woonfraude geconstateerd. Twee huurders zijn 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)*

Huisvesting Maatschappelijke Doelgroepen 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 2023 is één HOV-contract afgesloten en hebben twee huurders een extra allonge bij het contract gekregen. Eind 2023 liepen er nog 7 HOV contracten. 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 overlastklachten 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 problemen, daarom besteedt WSN ook tijd aan preventie en proactief handelen t.a.v. de leefbaarheid of op de loer liggende factoren die de leefbaarheid kunnen verstoren. Zo voeren we bijvoorbeeld geregeld 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**

Belanghebbenden die een klacht hadden over de dienstverlening van Woningstichting Naarden konden in 2023 terecht bij de Geschillencommissie Valleigebied en Omstreken (GVO). In 2023 is één klacht binnengekomen bij de GVO. Deze klacht was ontvankelijk en is behandeld door de Geschillencommissie. De klacht is ongegrond verklaard.

## 2. Onze woningen

### 2.1 Strategisch voorraadbeleid

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.

#### 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. 172 huurders van grondgebonden en duplexwoningen hebben in 2023 een aanbieding gekregen voor het plaatsen van zonnepanelen op hun woning. Uiteindelijk zijn 133 huurders akkoord gegaan met het voorstel van Wocozon en hebben in 2023 zonnepanelen op hun dak gekregen. In 2023 zijn er 24 zonnepanelen op ons kantoorpand geplaatst.

Woningstichting Naarden heeft ook in 2023 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 hebben de energiebuddys van Wattnu bij de Prinses Beatrixhof en de Huibert van Eijkenstraat diverse energiebesparende maatregelen toegepast. Zo hebben zij zelfs in een enkele situatie een nieuwe koelkast voor de huurder aangeschaft. Ook ondersteunt Wattnu bij de vergunningaanvraag voor zonnepanelen in de Vesting.

#### Beschikbaarheid

In de prestatieafspraken is veel aandacht voor het toevoegen van sociale woningen in de gemeente Gooise meren. Doelstelling tot en met 2024 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 tekort 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 6-tal ontwikkelingen:

- H. van Eijkenstraat 46 woningen. Kans om 25 woningen toe te voegen.
- Beatrixflat, sloop/nieuwbouw 24 appartementen. Kans om 16 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.
- Naarderheem. Sloop verpleeghuis biedt mogelijkheid voor ongeveer 25 woningen.
- Comeniuslaan. Ontwikkeling van een commerciële projectontwikkelaar die 30% sociaal moet realiseren van de gemeente. Vijf eengezinswoningen zijn ons aangeboden.

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. Vooralsnog 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 2023 hebben wij 100% passend toegewezen, waarmee



wij deze doelstelling hebben waargemaakt. De afgelopen jaren hebben wij gestuurd op het toewijzen van minimaal 70% van onze woningen aan huishoudens met recht op huurtoeslag.

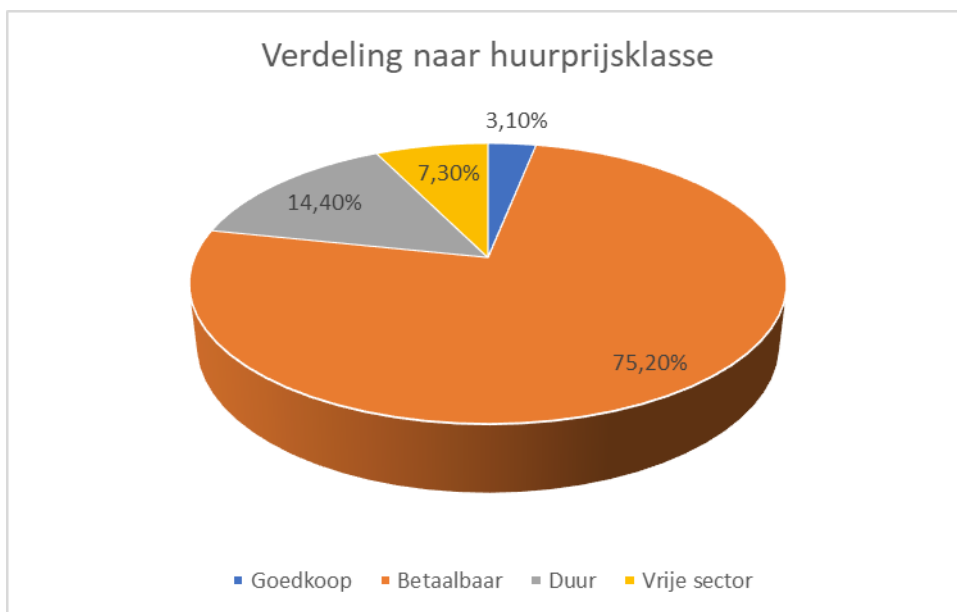
Dit betekent wel dat wij de afgelopen jaren verhoudingsgewijs veel huishoudens met een kleine portemonnee hebben gehuisvest. Hierdoor neemt de kwetsbaarheid van onze huurders en daarmee ook van de leefbaarheid toe. Zeker omdat we ook steeds meer personen huisvesten die afkomstig zijn uit maatschappelijke 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.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	< € 452,20	25	3,1%	25	0	6	19	0
Betaalbaar	> € 452,20 – € 693,60	611	75,2%	601	10	200	387	24
Duur	> € 693,60 – € 808,06	117	14,4%	102	15	71	46	0
Vrije sector	> € 808,06	59	7,3%	16	43	36	23	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 2023 € 632,06 per maand (2022: € 646.43).

De verdeling van het corporatiebezit naar bouwjaren is als volgt:

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



## 2.2 Kwaliteit van woningen

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

Hieronder treft u een vergelijking aan van de werkelijke onderhoudsuitgaven in vergelijking met de geraamde kosten (x € 1.000,=) over het jaar 2023:

Soort onderhoud	Begroting	Lasten onderhoud
Planmatig onderhoud	859	452
Dagelijks onderhoud	465	565
Mutatie onderhoud	352	494
Cyclisch onderhoud	224	196
Advies onderhoud	78	48
<b>TOTAAL ONDERHOUD</b>	<b>1.978</b>	<b>1.755</b>

## **Planmatig onderhoud**

Een aantal werkzaamheden die gepland waren in 2023 zijn verschoven naar 2024. Een groot deel van deze werkzaamheden hebben betrekking op het vervangen van cv-ketels in de Bonnet en Lambertus Hortensiusstraat.

## **Dagelijks onderhoud**

Het dagelijks onderhoud is in 2023 € 100.000 hoger dan begroot. We zien duidelijk het effect van de kostenstijging, maar ook van de onderhoudsgevoeligheid van oudere c.v. ketels. Bij vijf complexen staat de vervanging van de cv-ketels binnen een jaar op de planning.

## **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 verhuizing 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 2023 bedroegen de totale kosten voor het mutatie onderhoud 494.000,- (2022; € 391.000,-). Er waren 12 woningen die langer dan 25 jaar bewoond zijn geweest waarvan drie langer dan 50 jaar. Bij twee van de woningen bedroegen de kosten meer dan € 50.000,- en één woning had mutatiekosten van € 90.000,-.

## **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.

## **Energielabels**

Woningstichting Naarden heeft een gemiddeld label B voor al haar woningen.

### **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 2023 is er door Huurdersbelang diverse malen vergaderd. Bijvoorbeeld met de bestuurder van Woningstichting Naarden, met de huurderscommissarissen, met de gemeente Gooise Meren waaronder de wethouder en met de bewonerscommissies. Twee leden waren betrokken bij de gesprekken met de Huibert van Eijkenstraat. In oktober heeft Huurdersbelang een thema-avond over het gemeentelijk archief georganiseerd. Een geslaagde avond met een hoge opkomst.

In november heeft Woningstichting Naarden de jaarlijkse bijeenkomst georganiseerd met Huurdersbelang en alle bewonerscommissies in het kader van de samenwerkingsovereenkomst. Er was een presentatie van de adviseur van Huurdersbelang over huurdersparticipatie en de wijkregisseur van de gemeente Gooise Meren over de taken van de wijkadviseur.

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

- Gekwalificeerd advies over de huurverhoging 2023
- Begroting 2024 Huurdersbelang
- Activiteitenplan Huurdersbelang 2023
- Jaarverslag Huurdersbelang 2022
- Jaarrekening 2022 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 manager Wonen en Onderhoud 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. Onderwerpen die aan de orde komen zijn o.a. afrekening servicekosten, het toewijzingsbeleid, leefbaarheid, bewonersactiviteiten, inzet huismeester, tuinonderhoud, schoonmaak en onderhoud publieke ruimten. Met de bewonerscommissie H. Van Eijkenstraat is naast deze onderwerpen veelvuldig gesproken over de sloop/nieuwbouwplannen. In samenwerking met de bewonerscommissie Beatrixflat is in 2023 het sociaal plan vastgesteld. In 2023 is het gelukt een klankbordgroep op te richten voor de Thysepark, flat.

De bewonerscommissies zijn:

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

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 2023 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.

### **3.5 Lidmaatschappen**

Woningstichting Naarden is lid van de volgende organisaties:

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

#### 4. Onze organisatie

##### **Medewerkers**

Per 31 december 2023 heeft Woningstichting Naarden 13 medewerkers in dienst (2022: 14), waarvan er 11 parttime werken. Het aantal fte's per die datum was 10,85 (2022: 11,85).

Per 1 juni heeft een medewerker de woningstichting verlaten, deze functie is in 2023 niet opnieuw ingevuld.

##### **CAO**

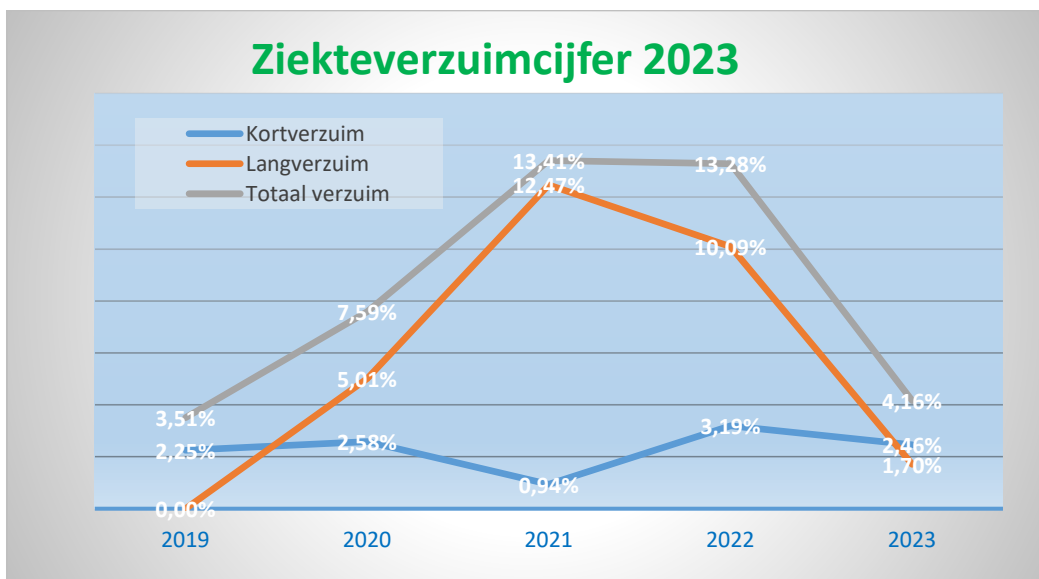
In 2023 is de CAO Woondiensten 2022-2023 toegepast.

##### **Ziekteverzuim**

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

Het ziekteverzuimpercentage voor 2023 kwam uit op 4,16% (2022; 11,19)

Zorg van de Zaak heeft 1 medewerker begeleid bij de re-integratie. Alle medewerkers waren aan het einde van het jaar volledig hersteld.





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

Woningstichting Naarden vindt het belangrijk dat de medewerkers zich blijven ontwikkelen. Voor elke medewerker is dan ook een opleidingsbudget beschikbaar. In 2023 zijn er diverse netwerkbijeenkomsten, kennissessies en cursussen gevolgd. In totaal is 90% van het budget verbruikt.

Naast het reguliere opleidingsbudget is er vanuit de CAO Woondiensten een loopbaanbudget beschikbaar voor elke medewerker.

In 2023 is een teamtraining gevolgd door alle medewerkers gebaseerd op de DISC-methodiek. In 2024 wordt er aan deze training een vervolg gegeven.

Eind 2023 is er een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) gehouden onder alle medewerkers. Vanwege het aantal medewerkers is dit onderzoek gehouden door middel van interviews om zo de anonimiteit zoveel mogelijk te kunnen waarborgen.

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

De bestaande regelingen worden jaarlijks gescreend en indien nodig aangepast aan gewijzigde wet- en regelgeving of inzichten. Er zijn in 2023 geen integriteitsmeldingen geweest. In het reguliere werkoverleg wordt aandacht besteed aan integriteitvraagstukken. Tijdens één van de overleggen is aan de hand van voorbeelden de integriteitcode opnieuw behandeld. Nieuwe medewerkers krijgen bij indiensttreding de diverse regelingen uitgereikt.

### ***Agressieprotocol***

Jaarlijks wordt het bestaande protocol getoetst en indien nodig aangepast. Woningstichting Naarden streeft ernaar om 1x per 2 jaar een training te verzorgen om te kunnen omgaan met agressie en ongewenst gedrag. In 2024 wordt een nieuwe agressietraining ingepland.

In 2023 zijn er geen meldingen van incidenten geweest waar het protocol voor in werking is getreden.

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

Binnen Woningstichting Naarden is het gebruikelijk om 2-maandelijks integraal werkoverleg te houden voor alle medewerkers. Tijdens deze overleggen worden diverse onderwerpen behandeld, waaronder thema's als AVG, Integriteit, risicobewustzijn en agressie.

In 2023 is de jaarlijkse bijeenkomst gehouden met Magis in het kader van klanttevredenheid. Bij deze bijeenkomst zijn tevens de leden van Huurdersbelang Woningstichting Naarden en één van de leden van de RvC aanwezig.

Traditiegetrouw hebben wij in december een eindejaarsborrel georganiseerd voor onze medewerkers, de RvC en stakeholders.

## 5. Ons toezicht;

### Jaarverslag Raad van Commissarissen

Het jaar 2023 begon onrustig ten gevolge van het conflict tussen Rusland en de Oekraïne en dit heeft in veel opzichten invloed gehad op het leven van onze huurders en op de corporatie zelf. De gaskraan van Rusland naar Europa werd bijna volledig dichtgedraaid, waardoor het noodzakelijk was andere manieren te vinden om gas Nederland in te krijgen. Verder werd de gaswinning in Nederland zelf ook afgebouwd. Inmiddels wordt (vloeibaar) gas vanuit andere landen het land ingebracht en heeft Nederland gewerkt om de gasvoorraad op peil te krijgen. Daardoor konden de energieprijzen in 2023 weer aanzienlijk dalen en stabiel worden.

De prijzen van bouwmaterialen zijn toegenomen al zijn er recent ook enige prijsdalingen in de maak. Uit door de branche gepubliceerd cijfermateriaal blijkt dat vooral de prijzen van baksteen, cement en betonproducten fors zijn gestegen. Non-ferro materialen, plastic, staal en hout zijn in het afgelopen jaar goedkoper geworden. Het is de verwachting dat over de hele linie de prijzen van voor Corona nooit meer worden bereikt en we dus structureel uit moeten gaan van hogere kosten voor onderhoud en nieuwbouw.

Deze ontwikkelingen vormden ook voor de Raad van Commissarissen (RvC) een belangrijke context waarin de voorgenomen activiteiten voor 2023 getoetst moesten worden.

#### 5.1 Visie en kaders

De RvC houdt toezicht op het functioneren van de enige Bestuurder conform het Reglement Bestuur, 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.

## 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.

Zowel in de reguliere RvC-vergaderingen als in de zelfevaluatie is de voortgang in samenhang met het ondernemingsplan aan de orde geweest.

Het thema bestaansrecht, de continuïteit van WSN voor de langere termijn en de kwetsbaarheden van een kleine corporatie en welke keuze daarin gemaakt kunnen worden blijft daarbij actueel.

### ***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. Dit onder meer op basis van het Regelement Financieel Beleid en het Treasurystatuut. 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 kennisgenomen 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 2024, het treasury jaarplan 2024 en het auditplan 2024 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 2023 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 2023. 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 blijft 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 2023 elkaar ontmoet in het jaarlijks overleg. De huurderscommissarissen hebben op gezette tijden individueel contact gehad met de huurdersorganisatie. Ook is de huurdersorganisatie actief betrokken geweest bij de werving van twee nieuwe commissarissen.

### ***Toezicht op de verbindingen***

Woningstichting Naarden 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.

Op basis van de Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit van VTW en Aedes zijn er gesprekken gevoerd binnen de RvC en met de bestuurder. Eén van de commissarissen heeft zich naar aanleiding hiervan teruggetrokken uit de RvC voor het overige zijn er geen casussen in strijd met de Governancecode.

Bij de RvC is niet van belangenverstremming 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 2022 is de samenwerking geëvalueerd met een positieve uitkomst en is vervolgens opdracht gegeven voor het boekjaar 2023.

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 twee termijn van 4 jaren heeft de RvC in december van 2023 het voornemen uitgesproken om mevrouw L. Verheul wederom te gaan herbenoemen en de procedure hiervoor bij de AW te gaan starten.

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 2023 en spreekt waardering uit over haar leiderschap, wijze van samenwerken en behaalde resultaten.

### ***Bezoldiging 2023 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 € 119.000,- 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 2023 verhoogd met het percentage waarmee het WNT-maximum van staffel B is verhoogd.

De Bestuurder bleef in 2023 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 de punten alleen halen bij geaccrediteerde opleiders die hun aanbod koppelen aan PE-punten, in de volgende aandachtsgebieden: strategie, beleid en communicatie; veranderkunde en innovatie; leiderschap en cultuur; governance en risk; vastgoed en financiën; maatschappelijke verankering.

De Bestuurder behaalde in 2023 35,5 PE punten en voldeed daarmee aan de eis van gemiddeld 36 PE punten over een periode van drie jaar.

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

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

### ***RVC besluiten***

Door de RvC zijn in 2023 de volgende besluiten genomen:

- Door de RvC zijn in 2023 de volgende besluiten genomen:
- Vaststelling doelstellingen 2023 bestuurder
- Vaststelling bezoldiging RvC 2023
- Vaststelling indexatie bezoldiging bestuurder
- Goedkeuring van de wijziging van de statuten
- Vaststelling jaarrekening 2022
- Goedkeuring jaarverslag 2022
- Goedkeuring activiteitenoverzicht WSN 2024 als onderdeel van het bod aan de gemeente
- Vaststelling profielschets RvC
- Voorgenomen besluit om de heer Jaarsma te benoemen als voorzitter van de RvC per 27-10-2023
- Goedkeuring ontwikkelbesluit Beatrixhof
- Akkoord met de offerte van mevrouw De Ruyter de Wildt om de zelfevaluatie van de RvC te begeleiden
- Goedkeuring aan het regelement bestuur
- Vaststelling regelement RvC
- Goedkeuring regelement financieel beleid en beheer
- Goedkeuring contractverlenging NCCW voor maximaal vijf jaar
- De heer Jaarsma te benoemen als voorzitter van de RvC voor een termijn van vier jaar met ingang van 27-10-2023
- Goedkeuring jaarplan 2024
- Goedkeuring Treasurystatuut
- Goedkeuring Inkoopbeleid
- De heer Meijerink te benoemen tot vice voorzitter van de RvC en te benoemen tot voorzitter van de remuneratiecommissie

- Goedkeuring Investeringsstatuut
- Vaststellen bezoldiging RvC 2024
- Besluit om de procedure voor herbenoeming van mevrouw L. Verheul bij de AW te gaan starten.

#### 5.4 Over de Raad van Commissarissen

##### **Samenstelling**

De Raad van Commissarissen bestaat formeel per 31 december 2023 uit vier leden, per 31 december 2023 is een lid vacant. 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 2023 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	A.R. Jaarsma	D. Broekman	D.W. Emmens	R. Meijrink
<b>Functie RvC</b>	Voorzitter	Voorzitter	Vicevoorzitter Voordracht huurdersorgani- satie	Lid	Vicevoorzitter 1/7/2023 Voordracht huurdersorgani- satie
<b>Lid RvC sinds</b>	27/10/2015	27/10/2023	1/5/2016	24/8/2016	1/1/2019
<b>Hoofdfunctie</b>	Toezichthouder pu- blieke/private orga- nismen	Instellingsdirec- teur Aeres	Advocaat	CFO Brouwe- rij Egmond	Manager Wonen & Vastgoed
<b>Nevenfuncties</b>	Lid van de RvT van het Flevolandschap Vicevoorzitter van de RvC van Stichting Lefier Lid van de RvT van Stichting Maeyke- hiem	Voorzitter RvC Woningstichting Putten	Lid RvC Woningstichting Nijkerk	Lid RvC Rabo- bank Alkmaar e.o.	Lid bestuur Klachtencom- missie Woning- corporaties Re- gio Utrecht (KWRU)
<b>Statutair af- tredend</b>	27-10-2023	27/10/2027	Afgetreden 01/07/2023	24/8/2024	1/1/2027
<b>Geslacht</b>	M	M	V	M	M
<b>PE</b>		<b>16</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>6</b>

##### **Meldingsplicht**

Volgens artikel 29 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de Raad van Commissarissen een brede meldingsplicht. In 2023 hebben zich geen zaken voorgedaan die de Raad moest melden bij de Autoriteit woningcorporaties.

### ***Informatievoorziening***

Raad van Commissarissen verkrijgt informatie van de accountant, de Autoriteit Woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de gemeenten en de pers. Daarnaast vormen de gesprekken die de Raad voert een belangrijke basis om te oordelen over het beleid. Zo spreekt de Raad regelmatig met de huurdersorganisatie en het management. De RvC ziet erop toe dat zij voldoende informatie krijgt over alle relevante beleidsaspecten (financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch) en over de dienstverlening aan de klanten.

### ***Zelfevaluatie***

Op 8 november 2023 heeft de Raad een zelfevaluatie gehouden met externe begeleiding. De zelfevaluatie heeft zich toegespitst op de kernfuncties van de RvC en voorafgaand aan de zelfevaluatie zijn de leden van de RvC geïnterviewd. Tevens is er input opgehaald bij de Bestuurder. Uit al deze gesprekken kwamen een aantal thema's naar voren die op 8 november zijn gebruikt om de rol en het functioneren van de RvC en het samenspel met de directeur-bestuurder verder uit te diepen:

- Onderzoek Nieuwsuur m.b.t. bezit vastgoed door bestuurders en toezichthouders
- Klein team MT-WSN en de kwetsbaarheid daarvan
- RvC-vergaderingen.
- Stakeholders
- Sparring- en adviesrol RvC richting bestuurder
- De komst van een nieuwe voorzitter, nieuwe leden en daarmee een nieuw team

### ***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 2023 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 gebeurtenissen.

### ***Vooruitblik***

In 2024 staat WSN voor een flinke uitdaging. Ook in het tweede 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 onzekere energieprijzen, prijsfluctuaties in de sfeer van materialen en grondstoffen en een structureel tekort aan mensen op de arbeidsmarkt. 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 2024 maximaal maatschappelijk te presteren.

### **Tot slot**

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2023 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Share Impact heeft deze jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van de directeur-bestuurder. De RvC verleent de Bestuurder decharge voor het gevoerde beleid, en stelt de jaarrekening vast. Er zijn alleen activiteiten ondernomen die in het belang zijn van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, dit alles in overeenstemming met de maatschappelijke taak en statuten van de stichting. Verder geldt dat op het gebied van beleggen en verbintenissen geen risicovolle posities zijn ingenomen. De Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld, conform de integriteitscode van Woningstichting Naarden.

De RvC spreekt zijn dank uit naar de bestuurder, alle medewerkers en de leden van HBWSN voor hun grote en loyale inzet in het afgelopen jaar bij de realisatie van de doelstellingen van WSN en “prettig wonen” voor de huurders in Naarden.



## **6. Onze financiële resultaten**

### **6.1 Financieel beleid en beheer**

#### **Waarborgen van de financiële continuïteit**

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

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

#### **Richtlijnen jaarverslaglegging**

In juni 2016 is de nieuwe Richtlijn voor de Jaarverslaglegging voor woningcorporaties van kracht geworden (RJ645). Voor 2023 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 2023 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 uitponden van ons bezit;
- HJuurbeleid van WSN in plaats van markthuren;
- Werkelijke 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 2022 naar 2023.

### Verloopstaat Marktwaarde 2022 - 2023 | Woningstichting Naarden

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	Totaal	Totaal	Totaal
<b>Marktwaarde 2022</b>	<b>147.144</b>	<b>18.418</b>	<b>165.562</b>
<b>Voorraadmutaties</b>			
Classificatiewijzigingen	0	0	0
<b>Subtotaal voorraadmutaties</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mutatie vastgoedgegevens</b>			
Contractuur	-1.149	144	-1.004
Leegstand	458	8	466
Maximale huur	2.660	0	2.660
Mutatiegraad doorexpluiten	123	10	133
WOZ-waarde	1.173	19	1.191
<b>Subtotaal mutatie vastgoedgegevens</b>	<b>3.264</b>	<b>181</b>	<b>3.445</b>
<b>Methodische wijzigingen handboek en software</b>			
Overdrachtskosten	-3.136	-399	-3.535
<b>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</b>	<b>-3.136</b>	<b>-399</b>	<b>-3.535</b>
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>			
Markthuur na validatie	-12.783	-1.250	-14.033
Disconteringsvoet na validatie	14.143	1.814	15.957
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>	<b>1.359</b>	<b>565</b>	<b>1.924</b>
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>			
Macro-economische parameters	-2.090	59	-2.031
Liberalisatiegrens	-1.241	0	-1.241
Reguliere huurstijging	1.702	170	1.871
Markthuur	4.425	546	4.971
Historische leegwaardestijging	-793	-158	-951
Leegwaardestijging	347	88	435
Splitsingskosten	-40	-6	-46
Verkoopkosten	0	0	0
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-923	-110	-1.033
Beheerkosten	-547	-53	-600
Belastingen en verzekeringen	98	13	111
Disconteringsvoet	-9.795	-1.183	-10.978
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>	<b>-8.857</b>	<b>-634</b>	<b>-9.491</b>
<b>Marktwaarde 2023</b>	<b>139.775</b>	<b>18.131</b>	<b>157.906</b>
<i>Percentage marktwaarde 2023 t.o.v. 2022</i>	<i>94,99%</i>	<i>98,44%</i>	<i>95,38%</i>

Per 31 december 2023 is de totale marktwaarde in verhuurde staat €157.905.727,-. De belangrijkste oorzaken van de daling van de marktwaarde tussen 2022 en 2023 zijn:

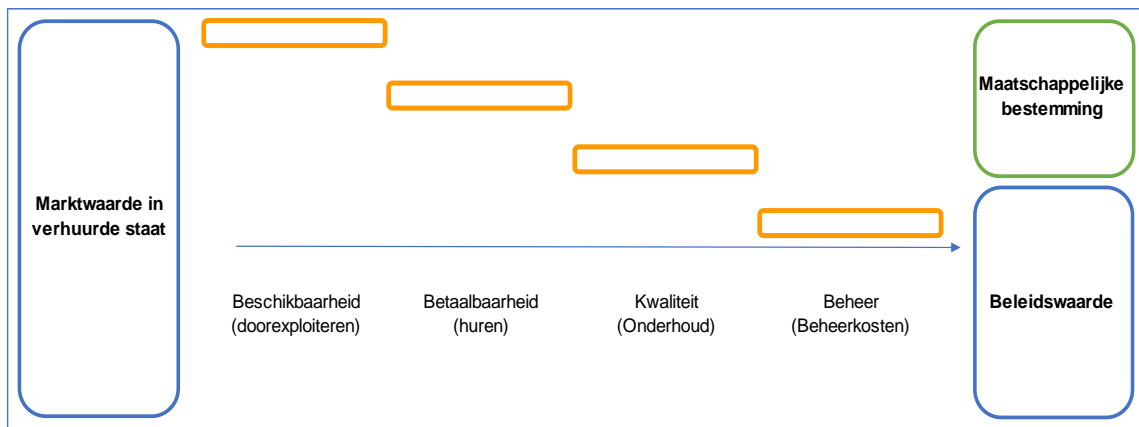
- Stijging van de contractuur: de gemiddelde contractuur van de verhuureenheden is gedaald van € 648,42 in 2022 naar € 634,34 in 2023 (minus 2,17%); Belangrijkste rede is de eenmalige huurverlaging voor 332 woningen.

- Stijging van de WOZ-waarde. De gemiddelde WOZ-waarde van verhuureenheden is gestegen van € 236.056 in 2022 naar € 249.222 in 2023 (+ 5,58%). 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 € 1.633,96 in 2022 naar € 1.704,49 in 2023 (4,3%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van verhuureenheden in het uitpondscenario is gedaald van € 966,55 in 2022 naar € 960,11 in 2023 (-0,006%). Dit heeft een positief effect in de marktwaarde omdat Woningstichting Naarden bij een aantal woningen het uitpondscenario toepast;
- De gemiddelde markthuur van verhuureenheden is als gevolg van de marktontwikkelingen gedaald van € 1.110,04 in 2022 naar € 1.043,27 in 2023 (6,40%).
- De gemiddelde disconteringsvoet van verhuureenheden is gedaald in het doorexploiteerscenario als het gevolg van de marktontwikkelingen van 5,57% in 2022 naar 5,43% in 2023 (0,14 procentpunt) en voor het uitpondscenario van 6,39% in 2022 naar 6,19% in 2023 (0,2 procentpunt).

### Beleidswaarde

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

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



### *Beleidswaarde van toepassing op woonegelegenheden*

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

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

De beleidswaarde (+marktwaarde voor niet-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 € 693 (DAEB € 667 en niet-DAEB € 958);
- De gemiddelde kosten voor onderhoud zijn € 2.773 (DAEB € 2.773 en niet-DAEB € 2.773)
- De gemiddelde kosten voor beheer zijn € 982 (DAEB € 982 en niet-DAEB € 982) en
- De gemiddelde disconteringsvoet is 5,43% (DAEB 5,43% en niet-DAEB 5,39%).

#### 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 2022 102,6 mln. (62,07% van de marktwaarde). Ultimo 2023 is de beleidswaarde € 84,8 mln. (53,67% 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 2023	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
<b>Marktwaarde 2023</b>	<b>157.905.727</b>	<b>139.774.923</b>	<b>18.130.804</b>
<i>afslagen:</i>			
Beschikbaarheid	28.662.003	25.462.119	3.199.883
Betaalbaarheid (huur)	-63.258.109	-58.435.325	-4.822.784
Betaalbaarheid	0	0	0
Kwaliteit	-32.311.508	-30.010.104	-2.301.404
Beheer	-6.243.360	-5.937.318	-306.042
<b>Beleidswaarde 2023</b>	<b>84.754.753</b>	<b>70.854.295</b>	<b>13.900.458</b>
<b>Beleidswaarde als % marktwaarde</b>	<b>53,7%</b>	<b>50,7%</b>	<b>76,7%</b>

#### **Toelichting op de belangrijkste mutaties van de beleidswaarde 2023**

- Conform handboek 2023 zijn er geen overdrachtskosten ingerekend in beleidswaarde.
- Conform handboek 2023 worden er in de eindwaarde geen verouderingskosten meer ingerekend en wordt er in de eindwaarde gerekend met de beleidsnorm voor onderhoud (die hoger ligt dan de norm vanuit de marktwaarde). Dit leidt tot een substantiële daling van de beleidswaarde;
- Het huurbeleid is ingericht zoals het binnen de Woningstichting Naarden is vastgesteld.
- In de beleidswaarde 2023 wordt het eigen huurbeleid gevolgd. Voor Woningstichting Naarden geldt dat er geen reguliere huurstijging boven (loon)inflatie wordt toegepast. Dit leidt tot een substantiële daling van de beleidswaarde;
- De gemiddelde interne onderhoudsnorm Woningstichting Naarden is van € 2.289 in 2022 naar € 2.773 in 2023 toegenomen. De beleidswaarde daalt t.o.v. de onderhoudsnormen conform handboek met € 32.311.508,-.
- De gemiddelde interne beheernorm is gestegen van € 982 in 2022 naar € 896 in 2023 (9,59%). De beleidswaarde daalt t.o.v. de beheernormen conform handboek met € 6.243.360,-

#### **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 2022. 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 gevormd op basis van het vennootschapsbelastingtarief in de 2<sup>e</sup> schijf, 25.8%.

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 toezicht model' uit te werken.

Een belangrijk onderdeel van het verticaal toezicht is één gezamenlijk beoordelingskader van AW en WSW. Er vindt afstemming plaats over de wijze waarop effectieve maatregelen en interventies geïmplementeerd kunnen worden.

Dit gezamenlijk beoordelingskader heeft geleid tot drie gedeelde beoordelingsonderwerpen:

- *Financiële continuïteit*: is de financiële continuïteit 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?

### **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	Norm WSW/Aw	WSN 2023	WSN 2022
ICR	1,4	1,64	2,25
LTV	85%	29,7%	24,97%
Solvabiliteit	15%	73,2%	83,8%
Dekkingsratio	70%	17,5%	17,6%

### Continuïteit

Als uitgangspunt is de meerjarenbegroting 2024-2033 genomen die onderdeel is van het Jaarplan 2024.

Ratio's Meerjarenbegroting 2024 -2033													
	Norm WSW	Norm WSN	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
<b>ICR</b>													
WSN	1,4	<b>1,6</b>	1,97	1,87	1,88	2,44	1,87	1,87	1,76	1,89	1,96	1,87	
WSN Daeb	1,4	<b>1,6</b>	1,77	1,6	1,63	2,02	1,59	1,59	1,47	1,55	1,60	1,55	
WSN niet Daeb	1,8	<b>2,0</b>	4,71	6,01	6,90	11,94	12,97	19,10	27,48	59,93			
<b>Loan to Value</b>													
WSN	85%	<b>75%</b>	31,2%	0,378	36,4%	54,8%	57,2%	55,4%	53,7%	51,9%	50,6%	49,3%	
WSN Daeb	85%	<b>75%</b>	35,1%	0,441	42,6%	67,3%	69,3%	67,7%	66,4%	64,8%	63,1%	61,5%	
WSN niet Daeb	75%	<b>60%</b>	17,9%	0,159	14,2%	11,3%	8,4%	5,6%	2,8%	0,0%	0,0%	0,0%	
<b>Solvabiliteit</b>													
WSN	15%	<b>20%</b>	69,0%	0,648	63,3%	51,0%	41,8%	43,7%	45,4%	47,2%	48,9%	50,5%	
WSN Daeb	15%	<b>20%</b>	69,0%	0,649	63,4%	51,0%	41,9%	43,7%	45,4%	47,3%	48,9%	50,5%	
WSN niet Daeb	40%	<b>50%</b>	82,4%	84,4%	86,0%	88,9%	91,6%	94,3%	97,0%	99,7%	99,7%	99,7%	

### 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 2023, € 188.673.000,-.

**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 2023 vastgesteld op € 687.000,-. WSW heeft in 2023 geen beroep gedaan op de lening. De geldverstrekker vraagt jaarlijks een bereidstellingsprovisie, voor 2023 is dit 0.20% van de variabele hoofdsom.

**Vennootschapsbelasting**

De belastingdienst sinds 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 2023 is de uitkomst opgenomen van het uiteindelijke resultaat van het overleg.

### 6.3 Risicomanagement

Woningstichting Naarden heeft gezamenlijk met de medewerkers en directie in 2019 haar risico's in kaart gebracht. Jaarlijks bespreekt zij in het werkoverleg de benoemde risico's, de risicobereidheid en de beheersbaarheidsdoelen en neemt zij maatregelen om de risico's te mitigeren.

In 2023 is er een strategiesessie georganiseerd voor RvC en MT onder leiding van de accountant en Finance Ideas. Gesproken is over het bepalen van strategische risico's met betrekking tot de haalbaarheid van het beleidsplan 2023 -2026.

Gezamenlijk met Projective group gaat Woningstichting Naarden haar risico's opnieuw inventariseren, de risicobereidheid benoemen en beheersmaatregelen implementeren. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld waaraan uitvoering wordt gegeven in 2024.

#### 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.

**Organisatierisico'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 past bij de inrichting van de autorisatie van processen toe.
- 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 2023 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.

In 2023 zijn de primaire processen met uitzondering van onderhoud getoetst op en indien nodig aangepast. De processen worden volgens een eenduidig format beschreven en met de accountant besproken. De bevindingen zijn doorgesproken met management en bestuurder en de aanbevelingen zijn in 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.

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

#### **Macro-economische omstandigheden**

In 2023 zijn de macro-economische omstandigheden sterk gewijzigd. De oorlog in Oekraïne, de daaruit voortvloeiende sancties voor Rusland en het prijsopdrijvende 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 bijdragen aan de nationale en regionale 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, 22 mei 2024

Mw. L. Verheul  
Directeur-bestuurder

## **8. Verklaring van de Raad van Commissarissen**

De Raad constateert dat zij in het verslagjaar tijdig en naar behoefte is geïnformeerd omtrent de in- en externe ontwikkelingen die van invloed zijn op het speelveld waarin de corporatie zich beweegt. Hierdoor is de 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 2023. 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 2023 aan zoals deze conform artikel 9 van de statuten is vastgesteld door de bestuurder. In de bijeenkomst van de Raad van 22 mei 2024 heeft de Raad kennisgenomen van de bevindingen van de accountant en vervolgens het jaarverslag/volkshuisvestingsverslag 2023 goedgekeurd.

In deze jaarstukken treft u ook de jaarrekening 2023 aan zoals deze door de bestuurder is opgesteld en gecontroleerd door de accountant. In de bijeenkomst van de Raad van 22 mei 2024 heeft de Raad kennisgenomen van de bevindingen van de accountant en vervolgens de jaarrekening 2023 vastgesteld overeenkomstig art. 35 lid 3 van de Woningwet.

Naarden, 22 mei 2024

De heer A.R. Jaarsma  
voorzitter

## **B. JAARREKENING 2023**

### **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.	2023	2022	PASSIVA	REF.	2023	2022
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	5.1			<b>Eigen vermogen</b>	5.6		
DAEB Vastgoed in exploitatie		139.774.922	147.143.946	Herwaarderingsreserve		105.509.805	113.150.509
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		18.130.804	18.417.919	Overige reserves		26.181.796	22.839.510
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling		414.785	171.781	Resultaat boekjaar		1.373.840	3.342.286
Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling		0	0				
<i>Sub-totaal</i>		<b>158.320.511</b>	<b>165.733.646</b>	<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>133.065.441</b>	<b>139.332.305</b>
<b>Materiële vaste activa</b>							
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		511.211	359.571				
Overige goederen en diensten		13.245	21.130				
<i>Sub-totaal</i>		<b>524.456</b>	<b>380.701</b>	<b>Voorzieningen</b>	5.7		
<b>Financiële vaste activa</b>	5.2			Voorziening werkgeversverplichting		87.876	72.282
Overige effecten		896	896	Voorziening latente belastingverplichtingen		0	0
Latente belastingvorderingen		50.509	51.978	Voorziening onrendabele investeringen duurzaamheid		0	0
<i>Sub-totaal</i>		<b>51.405</b>	<b>52.874</b>	<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>87.876</b>	<b>72.282</b>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>158.896.373</b>	<b>166.167.221</b>	<b>Langlopende schulden</b>	5.8		
<b>Voorraden</b>	5.3			Schulden/leningen kredietinstellingen		21.732.699	24.337.711
Voorraad klein materiaal		11.397	11.618	<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>21.732.699</b>	<b>24.337.711</b>
<b>Vorderingen</b>	5.4			<b>Kortlopende schulden</b>	5.9		
Huurdebiteuren		21.016	16.397	Schulden kredietinstellingen		3.396.328	1.285.812
Latente belasting vorderingen		0	0	Schulden aan leveranciers		277.771	198.248
Belastingen en premies sociale verzekeringen		284.003	5.088	Belastingen en premies sociale verzekeringen		134.532	474.474
Overige vorderingen		2.037	2.643	Schulden ter zake van pensioenen		9.377	10.254
Overlopende activa		49.245	36.643	Overlopende passiva		591.707	760.495
<i>Sub-totaal</i>		<b>356.301</b>	<b>60.770</b>	<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>4.409.715</b>	<b>2.729.283</b>
<b>Liquide middelen</b>	5.5						
		31.661	231.971				
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>399.359</b>	<b>304.360</b>				
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>159.295.730</b>	<b>166.471.581</b>	<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>159.295.730</b>	<b>166.471.581</b>



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

Functioneel model	REF.	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Huuropbrengsten	7.1	6.234.913	6.228.600
Opbrengsten servicecontracten	7.2	529.123	407.834
Lasten servicecontracten	7.3	552.922	430.826
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.4	352.706	413.170
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.5	2.161.787	1.506.614
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.6	440.574	916.653
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>3.256.047</b>	<b>3.369.170</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		0	0
<b>Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	7.8	<b>0</b>	<b>0</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.9	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.10	-7.656.139	5.116.763
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-7.656.139</b>	<b>5.116.763</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	7.12	<b>472.657</b>	<b>406.903</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	7.13	<b>189.832</b>	<b>176.625</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.14	-1.924	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.15	984.156	1.047.928
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>982.232</b>	<b>1.047.928</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-6.044.813</b>	<b>6.854.477</b>
Vennootschapsbelasting	7.16	222.051	759.869
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-6.266.864</b>	<b>6.094.609</b>

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

<b>Operationele activiteiten:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ontvangsten:</b>		
Huuropbrengsten	6.233.000	6.230.033
Vergoedingen	568.225	394.826
Overige bedrijfsontvangsten	30.055	43.885
Ontvangen interest	1.924	0
Saldo ingaande kasstromen	6.833.204	6.668.744
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	854.250	722.757
Onderhoudsuitgaven	1.824.940	967.746
Overige bedrijfsuitgaven	1.547.301	1.327.339
Betaalde interest	1.018.646	1.038.018
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	45.840	23.458
Verhuurderheffing	0	523.663
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	40.845	52.861
Vennootschapsbelasting	832.056	713.152
Saldo uitgaande kasstromen	6.163.878	5.368.994
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>669.326</b>	<b>1.299.750</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten:</b>		
<b>MVA ingaande kasstromen:</b>		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	0	0
Verkoopontvangsten overig	0	0
Investeringsontvangsten overig	0	0
Saldo ingaande kasstromen	0	0
<b>MVA uitgaande kasstromen:</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en n/z woningen	231.716	86.062
Investerings verbeteruitgaven	0	0
Investerings overig	152.108	1.529
Saldo uitgaande kasstromen	383.824	87.591
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-383.824</b>	<b>-87.591</b>
<b>Financieringsactiviteiten:</b>		
<b>Ingaande kasstromen:</b>		
Nieuwe door het WSW geborgde leningen	0	0
Mutatie Interne lening Daeb niet-Daeb	0	0
Saldo ingaande kasstromen	0	0
<b>Uitgaande kasstromen:</b>		
Aflossing door het WSW geborgde leningen	485.812	1.577.952
Aflossing interne lening Daeb niet-Daeb	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	485.812	1.577.952
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-485.812</b>	<b>-1.577.952</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-200.310</b>	<b>-365.792</b>
Liquide middelen per 01-01	231.971	597.764
Liquide middelen per 31-12	31.661	231.971
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-200.310</b>	<b>-365.792</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 2022. 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 (2023: € 808,06 2022: € 763.47), 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 2023 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 (2023: € 808,06 2022: € 763.47), 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 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 2023, 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 geprognoseerde 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 heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatierapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in ca 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methode onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Woningstichting Naarden bedraagt het validatie-effect in corop regio Gooi en Vechtstreek conform de Faktoren effectenrapportage d.d. 4 april 2024 € 7.413.134,-

### **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 doorexploteerscenario 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 doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploteerscenario 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 doorexploteer 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 doorexploteerscenario van toepassing.

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028 e.v.
<b>Prijsstijging</b>	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<b>loonstijging</b>	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%

<b>Bouwkostenstijging</b>	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	3.30%	2.50%
<b>Leegwaarde stijging</b>	4,60%	2.00%	2,00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%

### **Modelparameters**

Woongelegenheden eengezinswoningen (EGW)

Woongelegenheden meergezinswoningen (MGW)

	2024	2025	2026	2027 e.v.
<b>Instandhoudingsonderhoud EGW (gemiddeld in €) naar bouwjaar en oppervlakte</b>	891 - 2205			
<b>Instandhoudingsonderhoud MGW (gemiddeld in €), naar bouwjaar en oppervlakte</b>	726 - 2315			
<b>Beheerkosten EGW (in €)</b>	508,90			
<b>Beheerkosten MGW (in €)</b>	499,38			
<b>Gemeentelijke OZB (in % van WOZ-waarde)</b>	0.0628%			
<b>Overige zakelijke lasten, verzekeringen, overige belastingen (% van de WOZ-waarde)</b>	0.07%			
<b>Verhuurdersheffing (% van de Woz-waarde)</b>	0%	0%		
<b>Huurindex opslag van de contractduur voor harmonisatie:</b>				
- Gereguleerd	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%
- Geliberaliseerd	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>Huurderving (% van de huursom)</b>	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
<b>Disconteringsvoet (in % gemiddeld bij doorexploiteren), zonder opslag</b>	5.68%			
<b>Disconteringsvoet (in % gemiddeld bij uitponden), zonder opslag</b>	5,67%			
<b>Verkoop bij uitponden als % van de leegwaarde</b>	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

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):

	<b>2024</b>
Instandhoudingsonderhoud per m2 excl. btw	€ 6,88
Mutatieonderhoud per m2 excl. btw	€ 11,53
Marketing bij mutatie (als % van de marktjaarhuur)	14.0%
Beheerkosten (in% van de marktjaarhuur)	3.0%
Overige zakelijke lasten, verzekeringen, overige belastingen (% van de WOZ-waarde)	0.13%
Disconteringsvoet	7,97%- 8,56%

#### Maatschappelijk onroerend goed (MOG):

	<b>2023</b>
Instandhoudingsonderhoud per m2 excl. btw	€8,36
Mutatieonderhoud per m2 excl. btw	€ 13,97
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	7,74%- 8,33%

#### Zorg onroerend goed (ZOG):

	<b>2023</b>
Instandhoudingsonderhoud per m2 excl. btw	€11,11
Mutatieonderhoud per m2 excl. btw	€ 13,97
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>	<b>6,87%</b>

De gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van het bedrijfsmatig – en maatschappelijk vastgoed zijn volgens het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde 2023.

#### ***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 discountvoeten full waarderingen in de dataset van het validatieonderzoek 2022 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 doorexpluiten 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 2023 bedraagt de basis-IRS 1,48% (2022: -0,09%).
- 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 5,59% (2022: 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 doorexpluiten.

### **Herwaardering**

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

### **Beleidswaarde**

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

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

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario doorexpluiten (in plaats van de hoogste van doorexpluiten 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 2024 – 2033 en toerekening in de functionele winst- en verliesrekening.

4. De beheerskosten uit de marktwaardeberekeningen zijn vervangen door een eigen beheernorm, bepaald vanuit de functionele winst- en verliesrekening.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,04%-punt (Corop regio Gooi en Vechtstreek). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,43% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 5,39% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijstuuringsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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 2023 geen vergelijkende cijfers opgenomen..

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Overige effecten**

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

##### **Latente belastingvorderingen**

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

#### **4.4.4. Voorraden**

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

De voorraad is gewaardeerd tegen inkoopprijs.

##### **4.4.5. Vorderingen**

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

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

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

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

##### **Herwaarderingsreserve**

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

##### **Overige reserves**

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

##### **4.4.8. Voorzieningen**

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

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in

dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

#### **Voorziening latente belastingverplichtingen**

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

#### **Overige voorzieningen**

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

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

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

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

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

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

#### **4.4.9. Langlopende schulden**

##### **Leningen aan kredietinstellingen**

De leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. De leningenportefeuille bestaat uit langlopende annuïtaire leningen en één roll-over-lening. De gemiddelde rentevoet ultimo 2023 bedraagt 4,04 % (2022: 3,87 %). De aflossingsverplichtingen voor het eerstkomend boekjaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

#### **4.4.10. Kortlopende schulden**

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

#### **4.4.11. Belastingen**

##### **Acute belastingen**

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

##### **Latente belastingen**

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

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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. Eventuele latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen het actueel te verwachten belastingpercentage.

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

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

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de woningstichting bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen. Er is bevoegdheid tot salderen omdat de vorderingen en schulden betrekking hebben op dezelfde belastingautoriteit. Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. En ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie.

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

##### **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 2023 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 2023" zijn een aantal kosten en opbrengsten nadrukkelijk benoemd in bepaalde rubrieken. Dit komt overeen met de interpretatie van 2023. 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 huurdering. Zowel de jaarlijkse huurverhoging als tussentijdse aanpassingen zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften. De Wet Doorstroming Huurmarkt is in april 2016 ingevoerd met daarin de huursombenadering.

##### **Opbrengsten servicecontracten**

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

##### **Lasten servicecontracten**

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

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

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

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

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

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

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

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

#### **4.5.2. 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 2023 en 2022 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 2023, evenals in 2022, 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 2023, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

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

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

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

### **Verwerking fiscaliteit**

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

## **4.7. Kasstroomoverzicht**

### **Algemeen**

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

### **Operationele activiteiten**

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

**(Des)investeringsactiviteiten**

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

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

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

**Financieringsactiviteiten**

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

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

<u>Activa</u>			
<b>Vaste activa</b>			
	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>	
<b>5.1</b>	<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>		
<b>5.1.1</b>	DAEB vastgoed in exploitatie	139.774.922	147.143.946
	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	18.130.804	18.417.919
<b>5.1.2</b>	DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	414.785	171.780
	Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	0	0
	Saldo per 31 december	<u>158.320.511</u>	<u>165.733.645</u>
<b>5.1.1</b>	<b><u>Vastgoed in exploitatie</u></b>		
	<b>2023</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
	Verloopoverzicht 2023		
	Totaal DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	Stand per 1 januari		
	Aanschafwaarde	45.703.499	6.022.017 51.725.516
	Cumulatieve herwaarderingen	101.440.447	12.395.902 113.836.349
	Marktwaaarde per 1 januari 2023	<u>147.143.946</u>	<u>18.417.919 165.561.865</u>
	<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
	Investeringsen	0	0 0
	Desinvesteringsen	0	0 0
	Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde	-7.369.024	-287.115 -7.656.139
		0	0 0
	Totaal mutatie	<u>-7.369.024</u>	<u>-287.115 -7.656.139</u>
	Aanschafwaarde	45.703.499	6.022.017 51.725.516
	Cumulatieve herwaardering	94.071.423	12.108.787 106.180.210
	Marktwaaarde per 31 december	<u>139.774.922</u>	<u>18.130.804 157.905.726</u>

De marktwaaarde in verhuurde staat en de mutatie hierin van 2022 naar 2023 worden toegelicht in het hoofdstuk over de financiële resultaten in het jaarverslag.

### **Brand en stormverzekering**

Het vastgoed is per 31 december 2023 verzekerd voor € 100,9 miljoen (2022 € 91,9 miljoen) tegen het risico van brand- en stormschade en aansprakelijkheid.

De herbouwwaarde per 31-12-2023 is geïndexeerd, met de het contractueel vastgelegde prijsindexcijfer.

### **Beleidswaarde**

De beleidswaarde van het gehele bezit bedraagt € 84.754.752,=(DAEB € 70.854.295,= en Niet-DAEB € 13.900.457,=). De beleidswaarde bedraagt 53.67% 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 2023</i>		157.905.727
Afslagen; beschikbaarheid	28.662.003	
betaalbaarheid (huur)	-63.258.109	
kwaliteit	-32.311.508	
beheer	-6.243.361	
		<u>-73.150.975</u>
<i>Beleidswaarde 2023</i>		<u>84.754.752</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</i> <b>2023</b>	<i>Boekjaar</i> <b>2022</b>
Stand per 1 januari	<u>171.780</u>	<u>121.880</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investering scootmobiel	98.650	0
Investering sloop/nieuwbouw	133.045	51.761
Investering nieuwbouw	11.310	4.075
Investering overig	0	13.864
Overboeking van ontwikkeling niet-Daeb	0	2.587
Af: Overboeking naar resultaat	0	-22.387
Saldo	<u>243.005</u>	<u>49.900</u>
Saldo per 31 december	<u>414.785</u>	<u>171.780</u>

**Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling**

	<i>Boekjaar 2023</i>	<i>Boekjaar 2022</i>
Stand per 1 januari	0	2.587
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings	0	0
Af; tlv voorziening onrendabele investeringen	0	0
Af: Overboeken naar ontwikkeling Daeb	0	-2.587
Saldo	0	-2.587
Saldo per 31 december	0	0

**5.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	<i>Boekjaar 2023</i>	<i>Boekjaar 2022</i>
<u>Onroerende en roerende zaken</u>		
5.1.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	511.211	359.571
5.1.4 Overige goederen en diensten	13.245	21.130
Saldo per 31 december	524.456	412.149

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

	Kantoor- pand	Inventaris + Automatisering	Vervoer middelen	Totaal
1 januari 2022				
aanschaffingswaarde	820.442	128.822	47.030	996.294
cumulatieve afschrijvingen	-501.579	-96.113	-39.030	-636.722
Boekwaarde	318.863	32.709	8.000	359.571
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>				
investerings	70.444	116.354	0	186.798
desinvesteringen buiten gebruik	0	-31.594	-25.753	-57.347
afschrijvingen	0	-31.158	0	-31.158
afschrijvingen buiten gebruik	0	31.594	21.753	53.347
Saldo	70.444	85.196	-4.000	151.640
Saldo per 31 december	389.307	117.905	4.000	511.211
aanschaffingswaarde	890.886	213.582	21.277	1.125.745
cumulatieve afschrijvingen	-501.579	-95.677	-17.277	-614.533
Boekwaarde	389.307	117.905	4.000	511.211

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

Het kantoorpand is voor de getaxeerde marktwaarde inclusief na investeringen ad € 389.306 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 € 689.000,- 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 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
Stand begin boekjaar		
aanschaffingswaarde	75.928	75.928
cumulatieve afschrijvingen	-54.798	-45.499
Boekwaarde	<u>21.130</u>	<u>30.430</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
investeringen	0	0
desinvesteringen	0	0
afschrijvingen	-7.885	-9.300
correctie afschrijving	0	0
Saldo	<u>-7.885</u>	<u>-9.300</u>
Saldo per 31 december	<u>13.245</u>	<u>21.130</u>
aanschaffingswaarde	75.928	75.928
cumulatieve afschrijvingen	-62.684	-54.798
Boekwaarde	<u>13.245</u>	<u>21.130</u>

<b>5.2</b>	<b><u>Financiële vaste activa</u></b>	<b><i>Boekjaar 2023</i></b>	<b><i>Boekjaar 2022</i></b>
	Deze post is als volgt samengesteld		
<b>5.2.1</b>	Overige effecten	896	896
<b>5.2.2</b>	Latente belastingvorderingen	50.509	51.978
	Totaal financiële vaste activa	<u>51.405</u>	<u>52.874</u>

<b>5.2.1</b>	<b>Overige effecten</b>	<b><i>Boekjaar 2023</i></b>	<b><i>Boekjaar 2022</i></b>
	Saldo per 1 januari	896	896
	Mutaties in het boekjaar	0	0
	Saldo per 31 december	<u>896</u>	<u>896</u>

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

## **5.2.2 Latente belastingvorderingen**

<b>5.2.2.2</b>	<b>Latentie belastingvordering leningen o/g</b>	<b><i>Boekjaar 2023</i></b>	<b><i>Boekjaar 2022</i></b>
	Saldo per 1 januari	51.978	51.790
	Mutaties in het boekjaar	<u>-1.469</u>	<u>188</u>
	Saldo per 31 december	<u>50.509</u>	<u>51.978</u>

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

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. De niet aftrekbare rente kan onbeperkt voorwaarts worden verrekend. De verwachting is dat 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 Voorraden</b>	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
Saldo per 1 januari	11.618	12.645
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Inkoop materiaal	20.018	7.911
Verbruik materiaal	-20.240	-8.938
Saldo mutaties	-222	-1.027
Saldo per 31 december	11.396	11.618

<b>5.4 Vorderingen</b>	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
Deze post is als volgt samengesteld		
<b>5.4.1</b> Huurdebiteuren	21.016	16.397
<b>5.4.3</b> Belastingen en premies sociale verzekeringen	284.003	5.088
<b>5.4.4</b> Overige vorderingen	2.037	2.643
<b>5.4.5</b> Latente belasting vordering	0	0
<b>5.4.6</b> Overlopende activa	49.245	36.643
Saldo per 31 december	356.301	60.771

De vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

De vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

#### 5.4.1 Huurdebiteuren

De huurachterstand is als volgt opgebouwd:

	<b>Aantal huurders</b>		<b>Huurachterstand</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
- t/m 1 maand	9	8	3.713	2.336
- t/m 2 maanden		1	0	681
- 3 maanden en meer	1	0	1.936	
Subtotaal	10	9	5.649	3.017
Achterstanden vertrokken bewoners < 3 mnd	1	1	855	860
Uitstaande vorderingen bij deurwaarder				
Huurschuld zittende bewoners	8	11	20.368	16.026
Huurschuld vertrokken bewoners	7	12	7.536	23.636
	15	23	34.408	43.539
Voorziening huurdebiteuren			-13.392	-27.142
Totaal huurdebiteuren	26	33	21.016	16.397

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt 0,50% (2022 0,64%).

<u>Verloop voorziening huurdebiteuren</u>	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
Saldo per 1 januari	27.142	25.752
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Toevoeging	4.004	8.981
Onttrekking	-17.755	-7.591
Saldo per 31 december	13.392	27.142

<b>5.4.3 Belasting en premies sociale verzekeringen</b>	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
Loonbelasting	5.088	5.088
Vennootschapsbelasting 2023	110.546	
Vennootschapsbelasting vj	168.369	0
	284.003	5.088

Woningstichting Naarden is in overleg met de belastingdienst inzake de afwikkeling van de fiscale verdeling onderhoudslasten of verbetering van 2 verduurzamingsprojecten. Daarnaast heeft Woningstichting Naarden in het verleden niet afgeschreven in combinatie met de opwaardering op basis van de foutenleer is een verzoek tot correctie ingediend bij de belastingdienst.

<b>5.4.4 Overige vorderingen</b>	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
Vordering overige debiteuren	13.428	16.909
Voorziening overige debiteuren	-11.391	-14.266
Saldo per 31 december	2.037	2.643

<u>Verloop voorziening overige debiteuren onderhoud</u>	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
Saldo per 1 januari	14.266	12.709
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Toevoeging	1.714	2.717

Onttrekking	-4.589	-1.161
Saldo per 31 december	11.391	14.266
<b><u>Passiva</u></b>		
<b>5.6 <u>Eigen vermogen</u></b>		
<b>5.6.1 Herwaarderingsreserve</b>	<b><i>Boekjaar 2023</i></b>	<b><i>Boekjaar 2022</i></b>
Saldo per 1 januari	113.150.509	110.407.427
Bij: mutatie boekjaar	-7.640.704	2.743.082
Saldo per 31 december	105.509.805	113.150.509
<b>5.6.2 Overige reserves</b>	<b><i>Boekjaar 2023</i></b>	<b><i>Boekjaar 2022</i></b>
Saldo per 1 januari	26.181.796	22.839.510
Bij: resultaat boekjaar	-6.266.864	6.085.368
Af: Toevoeging herwaarderingsreserve	7.640.704	-2.743.082
Saldo per 31 december	27.555.636	26.181.796
<b>5.6.3 Resultaat boekjaar</b>	<b><i>Boekjaar 2023</i></b>	<b><i>Boekjaar 2022</i></b>
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering	-6.266.864	6.085.368
- waarvan niet gerealiseerde waardeveranderingen naar herwaarderingsreserve	-7.640.704	2.743.082
- waarvan overige resultaten naar overige reserves	1.373.840	3.342.286

<b>5.4.6 Overlopende activa</b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2023</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2022</i></b>
Vooruitbetaalde kosten	21.138	24.616
Nog te ontvangen posten	28.108	12.027
Saldo per 31 december	<u>49.245</u>	<u>36.643</u>
<b>Vooruitbetaalde kosten</b>		
Bijdrage huurdersbelang	4.271	8.818
Waterverbruik 2024	11.176	11.971
Overige kosten	5.691	5.164
<b>Nog te ontvangen posten</b>		
Woningnet	18.902	10.689
Nog te ontvangen rente	413	
Verkoopopbrengst vervoermiddel	7.900	
Overige nog te ontvangen posten	893	
	<u>49.245</u>	<u>36.643</u>
<b>5.5 <u>Liquide middelen</u></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2023</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2022</i></b>
Kas	55	55
Bankrekeningen	30.046	207.368
Spaarrekening	1.559	24.548
Saldo per 31 december	<u>31.661</u>	<u>231.971</u>

Woningstichting Naarden heeft geen kredietfaciliteit. Om haar liquiditeit op korte termijn te waarborgen beschikt zij over een flexibele roll-over. De ruimte binnen de flexibele roll-over is op balans datum € 350.000. Het saldo liquide middelen staat volledig ter vrije beschikking.

<b>5.7</b>	<b><u>Voorzieningen</u></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2023</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2022</i></b>
<b>5.7.1</b>	Voorziening werkgeversverplichting	87.876	72.282
<b>5.7.2</b>	Voorziening onrendabele investeringen	0	0
	Totaal	87.876	72.282

<b>5.7.1</b>	<b>Voorziening werkgeversverplichting</b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2023</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2022</i></b>
	Saldo per 1 januari	72.282	71.012
	<u>Toevoegingen boekjaar</u>		
	Voorziening jubileauitkering	1.658	8.881
	Voorziening niet opgenomen vakantiedagen	7.061	15.262
	Voorziening loopbaanbudget	9.550	7.750
		18.269	31.893
	<u>Onttrekkingen boekjaar</u>		
	Voorziening jubileauitkering	0	-4.580
	Voorziening niet opgenomen vakantiedagen	0	-15.906
	Voorziening loopbaanbudget	-170	-8.538
	<u>Vrijval boekjaar</u>		
	Vrijval loopbaanbudget	-2.505	-1.600
		-2.675	-30.624
	Saldo per 31 december	87.876	72.282

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.

## 5.8 Langlopende schulden

	<i>Boekjaar 2023</i>	<i>Boekjaar 2022</i>
<b>5.8.1 Schulden/leningen kredietinstellingen</b>		
Opgenomen leningen begin boekjaar	39.843.635	39.843.635
cumulatieve aflossingen	-14.595.888	-13.017.937
Agio lening	375.776	384.144
Vervallen; aflossingen volledig afgeloste leningen presentatie onder kortlopende schulden	-1.285.812	-1.727.952
Saldo per 1 januari	<u>24.337.711</u>	<u>25.481.891</u>
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Aflossingen	-485.812	-1.577.952
Nieuwe leningen	0	0
Agio nieuwe lening		
Amortisatie lening	-8.684	-8.368
Saldo mutaties	<u>-494.496</u>	<u>-1.586.320</u>
Opgenomen leningen einde boekjaar	39.843.635	39.843.635
cumulatieve aflossingen	-15.081.700	-14.595.888
Agio lening	367.092	375.776
presentatie onder kortlopende schulden	-3.396.328	-1.285.812
Saldo per 31 december	<u>21.732.699</u>	<u>24.337.711</u>

### Rentevoet en aflossingssysteem:

Het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen geldleningen, berekend over het nog uitstaande saldo per 31 december bedraagt 4,04% (2022: 3,87%).

Alle leningen worden op basis van het annuïteitensysteem en een roll-over lening afgelost. Van dit saldo heeft € 2,05 miljoen betrekking op leningen waarvan de looptijd korter is dan 5 jaar.

Het kortlopende deel van de leningen bedraagt € 3.396.328 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 31-12-2023, bedraagt € 26.820.000,=. De duration van onze leningenportefeuille is 5,51 jaar (vorig jaar 5,95).

<b>5.9 Kortlopende schulden</b>	<i><b>Boekjaar 2023</b></i>	<i><b>Boekjaar 2022</b></i>
Deze post is als volgt samengesteld :		
<b>5.9.1</b> Schulden aan kredietinstellingen	3.396.328	1.285.812
<b>5.9.2</b> Schulden aan leveranciers	277.771	198.248
<b>5.9.3</b> Belastingen en premies sociale verzekeringen	134.532	474.474
<b>5.9.4</b> Schulden ter zake van pensioenen	9.377	10.254
<b>5.9.5</b> Overlopende passiva	591.707	760.495
Saldo per 31 december	<u>4.409.715</u>	<u>2.729.283</u>

<b>5.9.1 Schulden aan kredietinstellingen</b>	<i><b>Boekjaar 2023</b></i>	<i><b>Boekjaar 2022</b></i>
Deze post is als volgt samengesteld :		
Bank Nederlandse Gemeenten	1.038.755	990.654
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	2.357.573	295.158
Saldo per 31 december	<u>3.396.328</u>	<u>1.285.812</u>

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

<b>5.9.2 Schulden aan leveranciers</b>	<i><b>Boekjaar 2023</b></i>	<i><b>Boekjaar 2022</b></i>
Diverse leveranciers	277.771	198.248
Saldo per 31 december	<u>277.771</u>	<u>198.248</u>

Kortlopende schulden worden binnen één jaar betaald.

<b>5.9.3 Belasting en premies sociale verzekeringen</b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2023</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2022</i></b>
Vennootschapsbelasting vj	0	346.447
Vennootschapsbelasting 2022	0	53.495
Gemeentelijke heffingen en waterschapslasten	44.200	21.000
Loonbelasting	17.140	22.360
Sociale premies	0	
Omzetbelasting	73.192	31.172
Saldo per 31 december	<u>134.532</u>	<u>474.474</u>
<b>5.9.4 Schulden ter zake van pensioenen</b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2023</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2022</i></b>
Pensioenpremie	9.377	10.254
Saldo per 31 december	<u>9.377</u>	<u>10.254</u>
<b>5.9.5 Overlopende passiva</b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2023</i></b>	<b><i>Boekjaar</i></b> <b><i>2022</i></b>
Niet vervallen rente	422.641	453.114
Vooruit ontvangen huren	52.982	50.451
Te verrekenen servicekosten	51.724	135.785
Nog te betalen kosten	53.772	105.148
Overige overlopende posten	10.587	15.998
Saldo per 31 december	<u>591.707</u>	<u>760.495</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 2023 is 0,01383% van het schuldrestant ultimo 2022, zijnde € 26.397.747.

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 2023 de obligolening aangegaan met het WSW, met een variabele hoofdsom van € 687.000 ultimo 2023.

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 2023 is 0,20% (2022: 0,20%) over de niet getrokken variabele hoofdsom van € 687.000 ultimo 2023.

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 2023, € 188.673.000,-

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

De winst- en verliesrekening 2023 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 2022. In het jaar 2023 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>2023</b>	<i>Boekjaar</i> <b>2022</b>
<b><u>Personeelslasten</u></b>		
Lonen en salarissen	682.541	564.565
Pensioenlasten	81.441	80.339
Sociale lasten	103.075	82.459
Inhuur personeel	73.863	339.102
Opleidingskosten	26.439	10.807
Overige personeelskosten	46.132	40.670
<i>Totaal personeelslasten</i>	<b>1.013.491</b>	<b>1.117.943</b>

Rekening houdend met parttimers komt de gemiddelde bezetting uit op 10,85 (2022: 11,85).

De inhuur personeel 2023 betreft extra ondersteuning bij 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	31.158	22.323
b. Huisvestingskosten	25.022	26.030
c. Kosten Raad van Commissarissen	81.558	43.329
d. Algemene bedrijfslasten	350.950	270.218
	<b>488.687</b>	<b>361.901</b>

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

Vervoermiddelen	0	5.187
Inventaris/automatisering	31.158	17.136
	<b>31.158</b>	<b>22.323</b>

b. Huisvestingskosten

Onderhoud gebouwen	8.930	14.466
Electra, gas en water	6.514	5.659
Schoonmaken kantoorgebouw	4.535	4.205
Belasting en assurantie	2.960	1.304
Overige huisvestingskosten	2.084	397
	<b>25.022</b>	<b>26.030</b>

c. Kosten Raad van Commissarissen

Bezoldiging	28.407	31.050
Reis- en verblijfkosten	645	453
Overige toezichtskosten	52.506	11.827
	<b>81.558</b>	<b>43.329</b>

d. Algemene bedrijfslasten

Accountantskosten	52.030	33.961
Adviesdiensten op fiscaal terrein	46.343	14.047
Advieskosten	24.500	28.475
Advieskosten inzake treasury	6.246	9.006
Bankkosten	3.662	3.711
Landelijke contributie	7.517	7.171
Contributie en abonnementen	2.515	1.813
Kopieerkosten	2.847	3.720
Drukwerk, kantoorbenodigdheden	14.141	16.205
Huurdersbelang	22.604	10.512
Inventaris onderhoud	0	834
Klachtencommissie	1.731	164
Kantine kosten	1.990	2.309
Klanttevredenheid	10.584	5.579
Kosten automatisering	91.404	69.225
Kosten PR	3.415	2.601
Kosten website	3.049	1.570
Kosten woningnet	19.309	13.885
Overige algemene kosten	17.933	6.503
Platform woningcorporaties	0	1.126
Portikosten	6.119	4.027
Telefoonkosten	6.103	3.362
Verzekering	7.460	5.161
Ondernemingsplan	-866	24.947
Visitatie	315	305
	<b>350.950</b>	<b>270.219</b>

Honorarium accountant

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

**Bakertilly:**

Adviesdiensten op fiscaal terrein	✔	46.343	✔	14.047
-----------------------------------	---	--------	---	--------

**Share Impact accountants**

Accountantscontrole jaarrekening 2023 en correctie voorgaande jaren	✔	52.030	✔	33.961
---	---	--------	---	--------

De bedrijfslasten zijn als volgt verdeeld:

	waarvan		
	Totaal	direct	waarvan indirect
Personeelskosten	1.013.491	36.552	976.939
Afschrijvingen	31.158		31.158
Huisvestingskosten	25.022		25.022
Kosten Raad van Commissarissen	81.558	81.558	
Algemene bedrijfslasten	350.950	168.421	182.529
	<b>1.502.178</b>	<b>286.531</b>	<b>1.215.647</b>

	Totaal	Lasten service-contracten	Lasten verhuur en beheer-activiteiten	Lasten onderhouds-activiteiten	Overige organisatie-kosten	Leefbaar-heid	Rente-lasten
<i>Directe kosten:</i>							
Personeelskosten	36.552	36.552	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0
Huisvestingskosten	0	0	0	0	0	0	0
Kosten Raad van Commissarissen	81.558	0	0	0	81.558	0	0
Algemene bedrijfslasten	168.421	0	54.227	0	104.286	0	9.908
	<b>286.531</b>	<b>36.552</b>	<b>54.227</b>	<b>0</b>	<b>185.844</b>	<b>0</b>	<b>9.908</b>
<i>Indirecte kosten:</i>							
Indirecte personeelskosten	976.939	31.880	269.212	323.060	226.016	126.771	0
Indirecte afschrijvingen	31.158	1.119	8.621	10.976	7.936	2.506	0
Indirecte huisvestingskosten	25.022	899	6.923	8.815	6.373	2.012	0
Indirecte algemene bedrijfslasten	182.529	6.557	50.501	64.301	46.489	14.681	0
	<b>1.215.647</b>	<b>40.456</b>	<b>335.257</b>	<b>407.151</b>	<b>286.813</b>	<b>145.970</b>	<b>0</b>
	<b>1.502.178</b>	<b>77.008</b>	<b>389.485</b>	<b>407.151</b>	<b>472.657</b>	<b>145.970</b>	<b>9.908</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.

## 7.1 Huuropbrengsten

	<u>Boekjaar</u> <u>2023</u>	<u>Boekjaar</u> <u>2022</u>
Woningen en woongebouwen	6.230.232	6.214.157
Onroerende zaken niet zijnde woningen	52.086	55.855
Totaal	<u>6.282.318</u>	<u>6.270.012</u>
Huurderving wegens leegstand	-39.439	-39.352
Huurderving wegens oninbaarheid	-7.966	-2.060
Totaal	<u>-47.404</u>	<u>-41.412</u>
Totaal Huuropbrengsten	<u>6.234.913</u>	<u>6.228.600</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 2023 gemiddeld 2,6% (2022: 2,0%)
- b. Individuele huurverhogingen als gevolg van aangebrachte verbeteringen in 2023 0% (2022: 0%)
- c. Huurharmonisatie bij mutatie gemiddeld 0,20 % (2022: 0,33%)
- d. Toepassen inkomensafhankelijke huurverhoging
- e. Huursom 2023 2.6%

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,63% van de te ontvangen huur (2022: 0,63%).

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

## 7.2 Opbrengsten servicecontracten

	<i>Boekjaar</i> <b>2023</b>	<i>Boekjaar</i> <b>2022</b>
Overige zaken (incl. administratiekosten)	16.657	13.010
Leveringen en diensten	568.542	535.299
Te verrekenen servicekosten	-55.934	-140.394
Subtotaal	<u>529.264</u>	<u>407.915</u>
 Af: huurderving	 -142	 -82
 Totaal opbrengsten servicecontracten	 <u><u>529.123</u></u>	 <u><u>407.834</u></u>

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

### 7.3 Lasten servicecontracten

	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
Gas, water en elektra	284.305	205.720
Tuinonderhoud en schoonmaakkosten	143.133	137.471
Diversen	48.476	14.037
Directe personeelskosten	36.552	33.100
Toegerekende personeelskosten	31.880	31.862
Toegerekende afschrijvingen	1.119	972
Toegerekende huisvestingskosten	899	1.134
Toegerekende algemene bedrijfslasten	6.557	6.530
Totaal lasten servicecontracten	<u>552.922</u>	<u>430.826</u>

### 7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
Huurdersorganisatie + klachtencommissie	24.335	10.677
Kosten woonruimteverdeling	19.309	13.885
Overige directe lasten verhuur en beheer	18.009	5.938
Vergoeding administratiekosten huurcontracten, inschrijfgelden, administratievergoeding verzekeringszaken, doorbelastingen	-44.204	-32.436
Directe personeelskosten	0	0
Toegerekende personeelskosten	269.212	356.586
Toegerekende afschrijvingen	8.621	6.588
Toegerekende huisvestingskosten	6.923	7.682
Toegerekende algemene bedrijfslasten	50.501	44.249
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>352.706</u>	<u>413.170</u>

### 7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
<i>Directe lasten onderhoud</i>		
Kosten planmatig onderhoud	451.617	118.977
Dagelijks onderhoud	595.494	406.513
Mutatie onderhoud	494.312	391.201
Cyclisch onderhoud	195.645	189.710
Advieskosten onderhoud	48.372	9.726
Af: werkzaamheden vakman en huismeester	-30.804	-16.972
<i>Totaal directe lasten onderhoud</i>	<u>1.754.636</u>	<u>1.099.154</u>
<i>Indirecte lasten onderhoud</i>		
Toegerekende personeelskosten	323.060	346.898
Toegerekende afschrijvingen	10.976	6.818
Toegerekende huisvestingskosten	8.815	7.951
Toegerekende algemene bedrijfslasten	64.301	45.793
<i>Totaal indirecte lasten onderhoud</i>	<u>407.151</u>	<u>407.460</u>
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>2.161.787</u>	<u>1.506.614</u>

<b>7.6 <u>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u></b>	<b><i>Boekjaar 2023</i></b>	<b><i>Boekjaar 2022</i></b>
Gemeentelijke belastingen	298.774	285.192
Waterschapslasten	24.331	22.085
Verzekeringen	42.923	33.215
Verhuurderheffing	0	523.663
Sector specifieke heffing	41.161	18.885
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	
Heffing Autoriteit Woningcorporaties (AW)	4.678	4.572
Overige directe exploitatielasten	28.706	29.040
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>440.574</u>	<u>916.653</u>

<b>7.8 <u>Resultaat verkopen vastgoedportefeuille</u></b>	<b><i>Boekjaar 2023</i></b>	<b><i>Boekjaar 2022</i></b>
Verkoop woningen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Woningstichting Naarden heeft geen woningen gelabeld voor verkoop.

<b>7.9 <u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u></b>	<b><i>Boekjaar 2023</i></b>	<b><i>Boekjaar 2022</i></b>
Overige waardeverandering afboeking projecten geen doorgang	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>0</u>	<u>0</u>

<b>7.10 <u>Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u></b>	<b><i>Boekjaar 2023</i></b>	<b><i>Boekjaar 2022</i></b>
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie	7.656.139	-5.116.763
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>7.656.139</u>	<u>-5.116.763</u>

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**

	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
Kosten toezicht	81.558	43.329
Kosten externe ondersteuning AVG en fiscaliteiten	46.343	14.047
Kosten controleren jaarrekening	52.030	33.961
Kosten ondernemingsplan	-866	24.947
Kosten visitatie	315	305
Overige directe organisatiekosten	6.464	4.171
Toegerekende personeelskosten	226.016	227.323
Toegerekende afschrijvingen	7.936	6.622
Toegerekende huisvestingskosten	6.373	7.722
Toegerekende algemene bedrijfslasten	46.489	44.476
Totaal overige organisatiekosten	<u>472.657</u>	<u>406.903</u>

**7.13 Kosten omtrent leefbaarheid**

	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
Directe kosten omtrent leefbaarheid	43.862	48.706
Toegerekende personeelskosten	126.771	116.173
Toegerekende afschrijvingen	2.506	1.322
Toegerekende huisvestingskosten	2.012	1.542
Toegerekende algemene bedrijfslasten	14.681	8.882
Totaal kosten leefbaarheid	<u>189.832</u>	<u>176.625</u>

**7.14 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
Rente overige vorderingen	0	0
Rente op uitgezette middelen	-1.924	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>-1.924</u>	<u>0</u>

**7.15 Rentelasten en soortgelijke kosten**

	<b>Boekjaar 2023</b>	<b>Boekjaar 2022</b>
Rentelasten langlopende leningen	1.002.440	1.007.367
Kosten bank - en treasury	9.908	13.951
Rentelasten en soortgelijke kosten	-28.192	26.610
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>984.156</u>	<u>1.047.928</u>

**7.16 Vennootschapsbelasting**

	<i><b>Boekjaar 2023</b></i>	<i><b>Boekjaar 2022</b></i>
Mutatie actieve latentie belastingvordering leningen o/g	1.469	-188
Mutatie actieve latentie belastingvordering vestia	0	49.555
Te betalen vennootschapsbelasting	220.582	719.742
Totaal vennootschapsbelasting	<u>222.051</u>	<u>769.109</u>

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

## C. OVERIGE INFORMATIE

### Werknemers

#### Bezetting

Gedurende het jaar 2023 waren gemiddeld 10,85 werknemers in dienst (2022: 11,85). Ultimo 2023 waren 13 (2022: 14) medewerkers in dienst, waarvan 11 (2022: 11) parttime.

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

Directie	0,56	0,56
Technische beheer	2,72	2,72
Administratie	2,56	2,56
Woondiensten	3,45	4,45
Secretariaat	0,67	0,67
Wijken	0,89	0,89
	<hr/>	<hr/>
	10,85	11,85

#### Pensioenen

Ultimo 2023 zijn er, evenals ultimo 2022, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2023 € 81.441 (2022: € 80,339,=).

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% (2022: 27%) van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 17.488).

De jaarlijkse pensioenpremie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% (2022: 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 2023 volgens opgave van het fonds 128.8% (2022:129.0%). 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 2023 is de Wet normering topinkomens (WNT) aangepast. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woningstichting Naarden van toepassing zijnde regelgeving: het

WNT-Maximum voor de woningcorporaties, klasse B. Het bezoldigingsmaximum in 2023 voor Woningstichting Naarden is € 119.000,=.

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 2023	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,556
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>66.110</b>
Bezoldiging	
Beloning	53.799
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	8.242
Totaal bezoldiging 2023	62.041
<b>Motivering indien overschrijding: zie</b>	-
<b>Gegevens 2022:</b>	
Duur dienstverband	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,556
Beloning	51.977
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	8.069
<b>Totaal bezoldiging 2022</b>	<b>60.046</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	A. Jaarsma	D. Broekman	D.W.Emmens	R. Meijrink
<b>Functie(s)</b>	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	Vice-voorzitter RvC
Duur dienstverband	1/1 - 27/10	27/10 - 31/12	1/1 - 1/7	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Individueel WNT-maximum</b>	<b>14.671</b>	<b>3.179</b>	<b>5.901</b>	<b>13.100</b>	<b>13.100</b>
<b>Bezoldiging</b>					
Beloning	8.650	1.908	3.850	7.000	7.000
Belastbare onkostenverg. Beloningen betaalbaar op term.					
<b>Totaal bezoldiging 2023</b>	<b>8.650</b>	<b>1.908</b>	<b>3.850</b>	<b>7.000</b>	<b>7.000</b>
<b>Gegevens 2022:</b>					
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	10.150	n.v.t.	7.400	6.750	6.750
Belastbare onkostenvergoedingen Beloningen betaalbaar op termijn					
<b>Totaal bezoldiging 2022</b>	<b>10.150</b>	<b>n,v,t</b>	<b>7.400</b>	<b>6.750</b>	<b>6.750</b>

De bezoldiging betreft enkel hun lidmaatschap van de RvC. Naast de voorzitter telt de Raad ultimo 2023 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 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2023 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 Daeb en niet Daeb (X € 1,-)**  
 Splitsing DAEB en niet-DAEB bezit

ACTIVA	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Totaal 2023	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	Totaal 2022
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>						
DAEB Vastgoed in exploitatie	139.774.922	0	139.774.922	147.143.946	0	147.143.946
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	18.130.804	18.130.804	0	18.417.919	18.417.919
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	414.786	0	414.786	171.782	0	171.782
Niet DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0
<i>Sub-totaal</i>	<b>140.189.708</b>	<b>18.130.804</b>	<b>158.320.512</b>	<b>147.315.728</b>	<b>18.417.919</b>	<b>165.733.646</b>
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>						
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitati	454.978	56.233	511.211	320.018	39.553	359.571
Overige goederen en diensten	11.788	1.457	13.245	18.806	2.324	21.130
<i>Sub-totaal</i>	<b>466.766</b>	<b>57.690</b>	<b>524.456</b>	<b>338.824</b>	<b>41.877</b>	<b>380.701</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>						
Deelnemingen	797	99	896	797	99	896
Latente belastingvordering(en)	50.509	0	50.509	51.978	0	51.978
Interne lening U/G	4.105.000		4.105.000	4.370.000		4.370.000
<i>Sub-totaal</i>	<b>4.156.306</b>	<b>99</b>	<b>4.156.405</b>	<b>4.422.775</b>	<b>99</b>	<b>4.422.874</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>144.812.781</b>	<b>18.188.593</b>	<b>163.001.373</b>	<b>152.077.327</b>	<b>18.459.894</b>	<b>170.537.221</b>
<b><u>Voorraden</u></b>						
Voorraad klein materiaal	10.143	1.254	11.396	10.340	1.278	11.618
<b><u>Vorderingen</u></b>						
Huurdebiteuren	18.704	2.312	21.016	14.593	1.804	16.397
Overheid	0	0	0	0	0	0
Latente belastingvordering(en)	0	0	0	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	252.763	31.240	284.003	4.528	560	5.088
Overige vorderingen	1.813	224	2.037	2.352	291	2.643
Overlopende activa	43.828	5.417	49.245	32.612	4.031	36.643
<i>Sub-totaal</i>	<b>317.108</b>	<b>39.193</b>	<b>356.302</b>	<b>54.085</b>	<b>6.685</b>	<b>60.770</b>
<b><u>Liquide middelen</u></b>	<b>-713.597</b>	<b>745.259</b>	<b>31.661</b>	<b>-502.877</b>	<b>734.848</b>	<b>231.971</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>-386.346</b>	<b>785.705</b>	<b>399.357</b>	<b>-438.451</b>	<b>742.810</b>	<b>304.359</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>144.426.431</b>	<b>18.974.299</b>	<b>163.400.730</b>	<b>151.638.876</b>	<b>19.202.704</b>	<b>170.841.580</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>DAEB 2023</b>	<b>Niet-DAEB 2023</b>	<b>Totaal 2023</b>	<b>DAEB 2022</b>	<b>Niet-DAEB 2022</b>	<b>Totaal 2022</b>
<b><u>Eigen vermogen</u></b>						
Herwaarderingsreserve	93.940.814	11.568.991	105.509.805	116.691.510	13.636.704	130.328.214
Overige reserves	23.107.259	3.074.538	26.181.797	21.200.269	2.637.267	23.837.536
Resultaat boekjaar	1.222.717	151.122	1.373.839	-13.267.065	-1.557.140	-14.824.205
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>118.270.791</b>	<b>14.794.651</b>	<b>133.065.442</b>	<b>124.624.714</b>	<b>14.716.831</b>	<b>139.341.545</b>
<b><u>Voorzieningen</u></b>						
Voorziening werkgeversverplichting	78.210	9.666	87.876	64.331	7.951	72.282
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	0	0
Voorziening onrendabele investeringen duurzaamheid	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>78.210</b>	<b>9.666</b>	<b>87.876</b>	<b>64.331</b>	<b>7.951</b>	<b>72.282</b>
<b><u>Langlopende schulden</u></b>						
Schulden/leningen kredietinstellingen	21.732.699	0	21.732.699	24.337.711	0	24.337.711
Interne lening o/g		4.105.000	4.105.000		4.370.000	4.370.000
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>21.732.699</b>	<b>4.105.000</b>	<b>25.837.699</b>	<b>24.337.711</b>	<b>4.370.000</b>	<b>28.707.711</b>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>						
Schulden kredietinstellingen	3.396.328	0	3.396.328	1.285.812	0	1.285.812
Schulden aan leveranciers	247.216	30.555	277.771	176.440	21.807	198.248
Belastingen en premies sociale verzekeringen	119.733	14.799	134.532	414.058	51.176	465.234
Schulden ter zake van pensioenen	8.346	1.031	9.377	9.126	1.128	10.254
Transitorische rente	422.641		422.641	453.114		453.114
Overlopende passiva	150.468	18.597	169.066	273.570	33.812	307.382
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>4.344.733</b>	<b>64.982</b>	<b>4.409.715</b>	<b>2.612.120</b>	<b>107.923</b>	<b>2.720.043</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>144.426.431</b>	<b>18.974.299</b>	<b>163.400.730</b>	<b>151.638.875</b>	<b>19.202.705</b>	<b>170.841.580</b>

## 8. B. Winst- en verliesrekening Daeb en niet-Daeb (X € 1,-)

### Splitting DAEB en niet-DAEB bezit

Functioneel model	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Eliminatie	Totaal 2023	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	Totaal 2022
Huuropbrengsten	5.511.541	723.372		6.234.913	5.536.446	692.154	6.228.600
Opbrengsten servicecontracten	490.998	38.125		529.123	378.471	29.363	407.834
Lasten servicecontracten	512.252	40.670		552.922	398.935	31.891	430.826
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	325.081	27.625		352.706	377.253	35.917	413.170
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.028.728	133.059		2.161.787	1.343.319	163.295	1.506.614
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	403.358	37.216		440.574	848.012	68.641	916.653
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.733.122</b>	<b>522.925</b>		<b>3.256.047</b>	<b>2.947.396</b>	<b>421.774</b>	<b>3.369.170</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	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.369.024	-287.115		-7.656.139	5.606.137	-489.374	5.116.763
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-7.369.024</b>	<b>-287.115</b>	<b>0</b>	<b>-7.656.139</b>	<b>5.606.137</b>	<b>-489.374</b>	<b>5.116.763</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>420.665</b>	<b>51.992</b>	<b>0</b>	<b>472.657</b>	<b>362.144</b>	<b>44.759</b>	<b>406.903</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>173.775</b>	<b>16.057</b>	<b>0</b>	<b>189.832</b>	<b>162.554</b>	<b>14.071</b>	<b>176.625</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	80.000	0	-80.000	0	85.000	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	983.656	78.576	-80.000	982.232	1.042.682	90.246	1.047.928
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>903.656</b>	<b>78.576</b>	<b>0</b>	<b>982.232</b>	<b>957.682</b>	<b>90.246</b>	<b>1.047.928</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-6.133.998</b>	<b>89.185</b>	<b>0</b>	<b>-6.044.813</b>	<b>7.071.154</b>	<b>-216.677</b>	<b>6.854.477</b>
Vennootschapsbelasting	197.787	24.264		222.051	681.714	78.155	759.869
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-6.331.786</b>	<b>64.921</b>	<b>0</b>	<b>-6.266.864</b>	<b>6.389.440</b>	<b>-294.832</b>	<b>6.094.608</b>



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

	2023				2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>Operationele activiteiten:</b>								
<b>Ontvangsten:</b>								
Huuropbrengsten	5.509.628	723.372		6.233.000	5.537.721	692.312		6.230.033
Vergoedingen	502.182	66.043		568.225	350.109	44.717		394.826
Overige bedrijfsontvangsten	15.936	14.118		30.055	28.274	15.611		43.885
Ontvangen interest	81.700	224	-80.000	1.924	85.000	0	-85.000	0
Saldo ingaande kasstromen	6.109.447	803.757	-80.000	6.833.204	6.001.104	752.640	-85.000	6.668.744
<b>Uitgaven:</b>								
Personeelsuitgaven	754.993	99.257		854.250	640.899	81.859		722.757
Onderhoudsuitgaven	1.728.383	96.557		1.824.940	864.158	103.588		967.746
Overige bedrijfsuitgaven	1.376.665	170.637		1.547.302	1.183.270	144.070		1.327.340
Betaalde interest	1.021.077	77.568	-80.000	1.018.646	1.034.057	88.962	-85.000	1.038.018
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	45.840	0		45.840	23.458	0		23.458
Verhuurderheffing	0	0		0	489.585	34.078		523.663
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	41.196	-351		40.845	52.400	461		52.861
Vennootschapsbelasting	735.378	96.678		832.056	637.994	75.158		713.152
Saldo uitgaande kasstromen	5.703.533	540.346	-80.000	6.163.879	4.925.819	528.176	-85.000	5.368.995
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>405.914</b>	<b>263.411</b>	<b>0</b>	<b>669.325</b>	<b>1.075.285</b>	<b>224.464</b>	<b>0</b>	<b>1.299.749</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten:</b>								
<b>MVA ingaande kasstromen:</b>								
Verkoopontvangsten bestaand bezit	0	0	0	0	0	0		0
Verkoopontvangsten overig	0	0	0	0	0	0		0
Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	0	0		0
Saldo ingaande kasstromen	0	0	0	0	0	0		0
<b>MVA uitgaande kasstromen:</b>								
Nieuwbouw huur, woon- en n/z woningen	231.716	0		231.716	86.062	0		86.062
Aankoop investering	0	0		0	0	0		0
Investerings verbeteruitgaven	0	0		0	0	0		0
Investerings overig	152.108	0		152.108	1.529	0		1.529
Saldo uitgaande kasstromen	383.824	0	0	383.824	87.591	0	0	87.591
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-383.824</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-383.824</b>	<b>-87.591</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-87.591</b>
<b>Financieringsactiviteiten:</b>								
<b>Ingaande kasstromen:</b>								
Nieuwe door het WSW geborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Mutatie Interne lening Daeb niet-Daeb	253.000	0	-253.000	0	253.000	0	-253.000	0
Saldo ingaande kasstromen	253.000	0	-253.000	0	253.000	0	-253.000	0
<b>Uitgaande kasstromen:</b>								
Aflossing door het WSW geborgde leningen	485.812	0	0	485.812	1.577.952	0	0	1.577.952
Aflossing interne lening Daeb niet-Daeb	0	253.000	-253.000	0	0	253.000	-253.000	0
Saldo uitgaande kasstromen	485.812	253.000	-253.000	485.812	1.577.952	253.000	-253.000	1.577.952
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-232.812</b>	<b>-253.000</b>	<b>0</b>	<b>-485.812</b>	<b>-1.324.952</b>	<b>-253.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.577.952</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>								
	<b>-210.722</b>	<b>10.411</b>	<b>0</b>	<b>-200.311</b>	<b>-337.257</b>	<b>-28.536</b>	<b>0</b>	<b>-365.792</b>
Liquide middelen per 01-01	-502.876	734.848	0	231.972	-165.620	763.384		597.764
Liquide middelen per 31-12	-713.597	745.259	0	31.661	-502.877	734.848		231.971
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-210.722</b>	<b>10.411</b>	<b>0</b>	<b>-200.311</b>	<b>-337.257</b>	<b>-28.536</b>	<b>0</b>	<b>-365.792</b>

## 9. Ondertekening

Origineel getekend te Naarden, 22 mei 2024  
Bestuur Woningstichting  
Naarden

Mevrouw L. Verheul  
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen Woningstichting Naarden

De heer A.R. Jaarsma, Voorzitter

De heer R. Meijrink, Vicevoorzitter

De heer D.W. Emmens

## 10. Overige gegevens

### 10.1 Resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door Raad van Commissarissen in de vergadering van 22 mei 2024 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	-7.640.704
Toename overige reserves	<u>1.373.840</u>
Resultaat boekjaar 2023	-6.266.864

### 10.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Zie de volgende pagina's.