

Jaarstukken

Boekjaar 2024



VOORWOORD BESTUUR

Het tekort aan voldoende, geschikte woonruimte wordt groter en groter. Iedereen kent wel een familielid of vriend die dringend woonruimte zoekt, zonder passend thuis en zonder stabiele basis om een leven op te bouwen.

We hebben te maken met hoge energiekosten, duurdere boodschappen en stijgende bouwkosten. Bouwen wordt steeds ingewikkelder door netcongestie en aangescherpte regels voor natuur en stikstof.

Daarnaast zorgen wereldwijde conflicten voor spanningen. Mensen die hun land ontvluchten, stuiten op steeds meer weerstand in landen die overspoeld worden door vluchtelingen.

Het onverwachte bericht van de coalitie in Den Haag om de huren in 2025 en 2026 te bevriezen, is voor ons onvoorstelbaar. De inkt van de Woontop is nog niet droog, of de regering houdt zich niet aan de afspraken. Dit zet ons investeringsprogramma onder druk. Samen met belanghebbenden doen we er alles aan om dit besluit teruggedraaid te krijgen. Tot die tijd zullen we moeten kijken waar we kunnen bezuinigen om onze bedrijfsvoering gezond te houden.

Toch blijven wij ons onvermoeibaar inzetten om onze ambities waar te maken: zorgen voor een kwalitatief goede woning voor onze huurders en zoveel mogelijk woningzoekenden een dak boven het hoofd bieden. Voor het eerst in jaren zijn bij Woningstichting Naarden twee nieuwbouwprojecten gestart: 40 appartementen aan de Beatrixhof en 5 eengezinswoningen aan de Comeniuslaan. We hopen beide projecten eind dit jaar op te leveren.

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over ons werk in 2024. We zijn trots op de uitkomsten van de vierjaarlijkse visitatie, waarover u in dit verslag meer leest.

Het resultaat in 2024 na belastingen is € 6.337.052 negatief (2023: € 6.266.864 negatief). De sloop van 24 woningen heeft hier sterk aan bijgedragen. De marktwaarde van ons vastgoed daalde mede door de sloop met € 7.291.764 (2023: € 7.656.139 daling).

Het personeel van Woningstichting Naarden heeft in 2024 bijzondere prestaties geleverd. Dankzij de inzet en daadkracht van onze medewerkers konden we onze dienstverlening verder verbeteren. Ik wil mijn collega's, de Raad van Commissarissen, Huurdersbelang en de bewonerscommissies hartelijk bedanken voor hun inzet. Samen hebben we in 2024 bijgedragen aan "Prettig Wonen in Naarden."

Mede namens alle medewerkers van Woningstichting Naarden bied ik u dit jaarverslag aan. Heeft u vragen of opmerkingen? Laat het ons weten via info@woningstichtingnaarden.nl. Wij beantwoorden ze graag.

Naarden, 19 mei 2025

Lilian Verheul
Directeur-bestuurder



Inhoudsopgave

A.	JAARVERSLAG 2024	4
1.	Onze opgave	4
2.	Onze klanten	7
2.1	Verhuren aan de doelgroep	7
2.2	Wonen en zorg	11
2.3	Leefbaarheid	13
2.4	Geschillencommissie	15
3.	Onze woningen	16
3.1	Strategisch voorraadbeleid	16
3.2	Kwaliteit van woningen	19
4.	Onze partners	21
4.1	Huurdersbelang	21
4.2	Bewonerscommissies	22
4.3	Maatschappelijke organisaties	22
4.4	Gemeente en Regio	23
4.5	Lidmaatschappen	23
5.	Onze organisatie	24
5.1.	Missie en kerntaken	24
5.2.	Bestuur	24
5.3	Onze werkorganisatie	24
6.	Ons toezicht	27
6.1	Visie en kaders	27
6.2	Inhoudelijk toezicht	28
6.3	Werkgeversrol en verantwoording beloning	29
6.4	Over de Raad van Commissarissen	31
7.	Onze financiële continuïteit	34
7.1	Algemeen	34
7.2	Jaarresultaat	34
7.3	Financiële continuïteit	39
7.4	Treasury	42
7.5	Risicomanagement en frauderisico's	43
7.6	Control	47
7.7	Gebeurtenissen na balansdatum	48
8.	Verklaring van het Bestuur	49
9.	Verklaring van de Raad van Commissarissen	50



A. JAARVERSLAG 2024

1. Onze opgave

Doelstellingen voor 2024

De doelstellingen voor 2024 komen voort uit het Ondernemingsplan 2023-2026, de Nationale Prestatieafspraken en de lokale prestatieafspraken. Een vijftal speerpunten staan hierbinnen centraal: betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg.

Betaalbaarheid

De afgelopen jaren zijn al veel maatregelen genomen op het gebied van betaalbaarheid, met name voor huishoudens met de laagste inkomens. In 2021 heeft geen huurverhoging plaatsgevonden en in 2021 en 2023 is de maandelijkse huur voor verschillende groepen die een te hoge huur hadden in verhouding tot hun inkomen gericht verlaagd. Ook zijn meerdere aanpassingen gedaan in de huurtoeslag om de betaalbaarheid te verbeteren. Zo wordt er per 2023 jaarlijks 300 miljoen euro extra huurtoeslag uitgegeven en per 2024 nog eens 750 miljoen euro. De 'Wet betaalbare huur' breidt de huurprijsbescherming uit naar een groter deel van de woningmarkt, waaronder de middenhuur. De afgelopen jaren heeft Woningstichting Naarden sterk ingezet op het verduurzamen van haar woningen waardoor de energiekwaliteit van de woningen sterk verbeterd is met een lager verbruik en dus lagere kosten tot gevolg.

De woningen van Woningstichting Naarden in de DAEB-sfeer hebben in de benchmark 2023 landelijk gezien een hogere huurprijs (BM; € 577, Woningstichting Naarden; € 611,-) Afgezet tegen de kwaliteit ligt het percentage van de streefhuur juist onder het landelijk gemiddelde (BM 62.5%, Woningstichting Naarden 61.0%). Voor huurders met een te hoog inkomen, op basis van een gereguleerd contract hebben wij in 2024 de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

In 2024 heeft Woningstichting Naarden een huurverhoging toegepast van 5.15% voor het gereguleerde bezit.

In 2024 zijn de streefhuren van de gereguleerde contracten aangepast aan de nieuwe aftoppingsgrenzen, zodanig dat 70% van de DAEB-voorraad bereikbaar is voor huurders met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. De streefhuren voor de geliberaliseerde woningen zijn afgetopt op de maximale middenhuurgrens.

Beschikbaarheid

In de Nationale Prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over de versnelling van de nieuwbouw door het sturen op voldoende programmering en realisatie van nieuwe woningen. De gemeente Gooise Meren heeft zich gecommitteerd aan de Woondeal MRA, waarin een richtinggevende woningbouwopgave voor de gemeente is opgenomen van 2.500 woningen, waarvan minimaal 750 in het sociale segment en minimaal 900 in het middeldure segment. Om de versnelling van de woningbouw aan te jagen is door de gemeente en de corporaties in de tweede helft van 2024 de hulp ingeroepen van het Expertteam Woningbouw van de RVO om de processen rondom het ontwikkelen en realiseren van bouwlocaties te optimaliseren.

In de prestatieafspraken met de gemeente Gooise Meren tot 2025, heeft Woningstichting Naarden zich gecommitteerd aan toevoeging van 16 woningen door sloop nieuwbouw.



In 2024 heeft Woningstichting Naarden 24 appartementen aan de Prinses Beatrixflat gesloopt. In 2025 worden hier 40 nieuwe appartementen gerealiseerd door middel van industriële bouw. Daarnaast heeft Woningstichting Naarden in 2024 een turnkey overeenkomst getekend met Ten Brinke Groep voor de realisatie van 5 eengezinswoningen aan de Comeniuslaan. Voor Woningstichting Naarden betekent dit in 2025 een toevoeging van 21 woningen aan haar sociale woningvoorraad.

In 2024 zijn de volgende projecten in onderzoek, inzake potentiële sloop en/of nieuwbouw:

- H. van Eijkenstraat (complex 2 en 20) – herstructurering 46 woningen – mogelijkheid voor toevoegen ongeveer 25 woningen
- Meerstraat – grond van de gemeente - nieuwbouw 8 woningen
- Anna van Burenlaan – grond van de gemeente - nieuwbouw 8 woningen
- Naarderheem – herstructurering van verpleeghuis van Vivium. Mogelijkheid voor toevoegen van ongeveer 25 nieuwbouwwoningen. Dit onderzoek doen we samen met woningcorporatie Gooi en Omstreken.
- Hocras locatie, onderzoek naar mogelijkheid om 52 sociale woningen over te nemen van de projectontwikkelaar.

Woningstichting Naarden heeft in 2024 zitting in de taskforce van de gemeente Gooise Meren, hierin worden kansen besproken en acties uitgezet om te komen tot bouwlocaties. Daarnaast wordt door de Taskforce de voortgang van de projecten gemonitord en zonodig bijgestuurd.

Leefbaarheid

Het is een kerntaak van woningcorporaties om de kwaliteit van hun sociale huurwoningen op peil te houden. In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat de woningcorporaties vanaf 2026 geen woningen met een slechte staat van onderhoud hebben. Voor WONINGSTICHTING NAARDEN geldt dat in 2026 alle woningen voldoen aan deze eis behalve de woningen aan de Huibert van Eijkenstraat. Voor dit complex is in 2025 een proces in gang gezet om te komen tot een definitief plan (gedeeltelijke) sloop/nieuwbouw of renovatie.

De gewijzigde Woningwet van 1 januari 2022 biedt woningcorporaties de ruimte om meer te investeren in sociale leefbaarheid. In lijn met de eerdere NPA-afspraken trekken woningcorporaties tot en met 2030 jaarlijks 75 miljoen extra uit voor uitgaven aan sociale leefbaarheid. Deze investeringen in leefbaarheid zijn opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente Gooise Meren. Het volgende is afgesproken:

***Aandacht voor leefbaarheid:** Gemeente en corporaties bepalen in welke wijken meer aandacht nodig is (gebiedsgericht werken). Gezamenlijk stemmen ze af welke inzet waar nodig is en wie deze inzet levert om de leefbaarheid te behouden of verbeteren. In 2024 is bijvoorbeeld het project Nesciohof afgerond. In deze wijk is samen met de gemeente en DudokWonen geïnvesteerd in de woonomgeving en de betrokkenheid van de bewoners is gestimuleerd.

***Sociale activiteiten:** Gemeente en corporaties organiseren activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners. In 2024 zijn diverse projecten uitgerold, De Tuin-o-Theek is geprofessionaliseerd, Het PEN huisje van het Ravelijn is mede door bewoners mooi beschilderd, Tijdens kerst zijn diverse kerstbomen geplaatst waardoor bewoners samen konden komen bij de boom.

***Woonoverlast:** Gemeente en corporaties nemen hun verantwoordelijkheid door het maken van gezamenlijke werkafspraken over de aanpak van woonoverlast. Al jaren wordt er samen met de gemeente en maatschappelijke organisaties samengewerkt bij woonoverlast. Werkafspraken zijn hiervoor vastgelegd in het convenant HMD (huren maatschappelijke doelgroepen).



*Spreiding aandachtsgroepen: Corporaties voorzien in huisvesting voor aandachtsgroepen. Partijen willen een spreiding van aandachtsgroepen en statushouders behouden om de leefbaarheid te bevorderen. In overleg met de gemeente wordt hier uitvoering aan gegeven.

Duurzaamheid

In 2022 is in de NPA vastgelegd dat woningcorporaties alle E, F of G-labels versneld verduurzamen, om uiterlijk in 2030 675.000 bestaande woningen toekomst-klaar te isoleren en om in 2034 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken. Hierbij is afgesproken dat huurders hiervoor geen huurverhoging hoeven te betalen. In de Prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd dat de corporaties uiterlijk in 2028 (bovenop de NPA) alle woningen met een energielabel E, F of G hebben aangepakt naar gemiddeld label B. Woningstichting Naarden voldoet nu al aan deze eis, behalve voor het complex Huibert van Eijkenstraat in verband met de plannen voor de toekomst van dit complex die nu in ontwikkeling zijn.

Voor wat betreft de Warmtetransitie voert de gemeente de regie en start in 2025 met het opstellen van Wijkuitvoeringsplannen voor de wijk Keverdijk, Thijssesepark en Vierhoven (KTV). Woningstichting Naarden is in overleg met de gemeente hierover.

In de prestatieafspraken met de gemeente Gooise Meren zijn ook afspraken gemaakt over klimaatadaptie en hittestress. Partijen onderzoeken de mogelijkheden om samen te werken aan klimaatadaptieve maatregelen. Het doel is om het zo makkelijk mogelijk te maken voor bewoners om hun buurt te vergroenen.

Ook zijn er afspraken gemaakt over vocht en schimmel in huis (Ook een afspraak in de NPA). Woningstichting Naarden heeft geen noemenswaardige problemen met vocht en schimmel met uitzondering van de woningen aan de Huibert van Eijkenstraat.

Inmiddels zijn 133 huurwoningen voorzien van zonnepanelen. In 2024 zijn wij in samenwerking met Wattnu aan het onderzoeken om de daken van drie appartementencomplexen van zonnepanelen te voorzien.

Wij verwachten dat het (her)ontwikkelen van de hierboven genoemde complexen, in combinatie met het plaatsen van zonnepanelen en andere kleinschalige duurzaamheidsmaatregelen, voldoende zal zijn om onze doelstelling (gemiddeld label A) ultimo 2030 te realiseren. Daarnaast kunnen wij ook een bovenmatige bijdrage leveren aan de prestatieafpraak over het aardgasvrij maken in 2034.

Wonen en zorg

In de prestatieafspraken met de gemeente Gooise Meren wordt aandacht gevraagd voor het actieplan uit de woonzorgvisie van 2023. Met name het geclusterde wonen staat op de agenda waarbij ontmoetingspunten en wijksteunpunten belangrijk zijn. Woningstichting Naarden heeft inmiddels 3 geclusterde complexen met ontmoetingsruimten. Ook wordt er aandacht gevraagd voor het realiseren van scootmobielruimten bij appartementencomplexen. Ook dit staat al een paar jaar op de agenda van Woningstichting Naarden. In 2023 is de eerste scootmobielruimte gerealiseerd en in 2025 wordt de tweede scootmobielruimte bij een appartementencomplex opgeleverd.



2. Onze klanten

Woningstichting Naarden heeft in Naarden 788 huurwoningen. Van deze woningen worden er 720 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.

2.1 Verhuren aan de doelgroep

Nieuwe verhuringen

Woningstichting Naarden heeft in het verslagjaar 57 nieuwe huurcontracten afgesloten. Hiervan zijn er 52 als sociale huurwoning verhuurd en 5 als vrije-sectorwoning. Naast 44 nieuwe huurcontracten voor onbepaalde tijd zijn er ook 8 “te slopen” woningen aan de Beatrixhof tijdelijk verhuurd door Ad Hoc in 2024. Voor de tijdelijke verhuringen is een bestuursverklaring door Ad Hoc afgegeven en deze 8 tijdelijke verhuringen zijn meegenomen in onderstaande overzichten.

Woningen aangeboden via het regionale aanbodmodel:

Reguliere woning	16 woningen	30,8%
Seniorenwoning	20 woningen	38,4%

Overige toewijzingen:

Statushouders (COA)	6 woningen	11,5 %
Verhuur door Ad Hoc	8 woningen	15,4 %
15 % regeling	2 woningen	3,9 %
Spoed zoek	0 woningen	0,0 %
Woningruil	0 woningen	0,0 %

Vrije-sectorwoning	5 woningen	100%
--------------------	------------	------

Nieuwe verhuringen naar woningtype en huurprijs:

Nieuwe verhuringen naar woningtype en huurprijs					
Woningtype	Netto huurprijsklasse Daeb				Totaal
	≤ € 454,48	€ 454,49 - € 650,43	€ 650,44 - € 697,07	€ 697,08-€ 879,67	
Eengezinswoning	0	1	5	0	6
Seniorenwoning	0	16	1	4	21
Gestapelde woning	2	18	1	4	25
Totaal	2	35	7	8	52

In 2024 zijn 50 van de 52 verhuurde sociale huurwoningen, oftewel 96,1% conform de DAEB-toewijzingsregel toegewezen aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens. Zie ook de volgende tabel.



Overzicht van de DAEB-toewijzingsregels

Verhuringen in 2024 conform de DAEB-toewijzingsregels	Aantal	Percentage
Verhuringen aan huurders met een inkomen $\leq$ € 47.699,=	42	80,7 %
Verhuringen aan huurders met een meerpersoonshuishouden en een inkomen tussen de € 47.699,= en € 52.671,=	2	3,9%
Verhuringen met uitzondering op de toetsing, bv. statushouders (COA)	6	11,5 %
Verhuringen met een hoog toewijzingsinkomen (15 %)	2	3,9%
Totaal verhuringen sociale huurwoningen	52	100,0 %
Verhuringen vrije-sectorwoningen	5	
Totaal woningmutaties	57	

Verhuringen in 2024 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. In 2024 is 1 woning toegewezen aan een huurder met een laag inkomen waarbij de huurprijs boven de aftoppingsgrens lag.

Toewijzingen per leeftijds-, gezinssamenstelling- en inkomenscategorie

Eenpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 454,48	€ 454,48 – € 650,43	€ 650,44 – € 879,66	> € 879,67	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 27.725	1	19	0	0	20
< AOW gerechtigde leeftijd	> € 27.725	1	1	7	0	9
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 27.225	0	10	0	0	10
> AOW gerechtigde leeftijd	> € 27.225	0	0	1	0	1
Totaal		2	30	8	0	40

Tweepersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 454,48	€ 454,48 – € 650,43	€ 650,44 – € 879,66	> € 879,67	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 37.625	0	3	0	0	3
< AOW gerechtigde leeftijd	> € 37.625	0	0	1	0	1
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 36.675	0	1	0	0	1
> AOW gerechtigde leeftijd	> € 36.675	0	1	2	0	3
Totaal		0	5	3	0	8



Meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen				Totaal
		< € 454,48	€ 454,48 – € 697,07	€ 697,08 - € 879,66	> € 879,67	
< AOW gerechtigde leeftijd	< € 37.625	0	3	0	0	3
< AOW gerechtigde leeftijd	> € 37.625	0	1	0	0	1
> AOW gerechtigde leeftijd	< € 36.675	0	0	0	0	0
> AOW gerechtigde leeftijd	> € 36.675	0	0	0	0	0
Totaal		0	4	0	0	4

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 of lager dan de huursom van 5,3%. Woningstichting Naarden heeft ook dit jaar de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

De huuraanpassing per 1 juli 2024 is als volgt:

- Reguliere huurverhoging 5,15%
- Inkomensafhankelijke huurverhoging
- Huurverhoging met kwaliteitsafslag (toekomstige sloop) 4%
- Geliberaliseerde huurcontracten 5,5%
- BOG/MOG 2,8%

Huurdersbelang heeft een positief advies gegeven op de voorgestelde huurverhoging.

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 Schuldhelp-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 2024 hebben 25 zittende huurders een huurachterstand. Dat is 3,1% (2023: 2,2%) van de in totaal 788 verhuurde woningen. Het blijft een uitdaging voor Woningstichting Naarden om optredende huurachterstand binnen twee maanden adequaat aan te pakken. Daarmee kan de gang naar de deurwaarder zoveel mogelijk worden voorkomen en blijft de huurder en de corporatie onnodige kosten en problemen bespaard.

Jaar ultimo	Aantal actieve contracten met huurachterstand	Huurachterstand	% van de jaarhuuropbrengst
2024	25	37.819,=	0,54%
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 2024 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 overleg gevoerd omtrent alle vorderingen die bij de deurwaarder openstaan. In 2024 hebben we kunnen voorkomen dat er ontruiming moesten worden uitgevoerd.



Vertrokken huurdebiteuren

Eind 2024 hebben 8 vertrokken huurders een huurachterstand.

Jaar ultimo	Aantal passieve contracten met huurachterstand	Huurachterstand vertrokken huurder
2024	8	5.758,=
2023	7	8.391,=
2022	14	24.496,=
2021	11	23.638,=

Huurderving

In 2024 bedroeg de gedeerde huuropbrengst a.g.v. leegstand € 43.532,= (2023; € 39.438,=). In 2024 heeft een woning lange tijd gediend als modelwoning, hetgeen invloed had op de leegstandserving. Merkbaar is het tekort aan personeel bij de aannemers, wat leidt tot vertragingen in de uitvoering 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:

Huurderving wegens	2024	2023
Leegstand	43.532,=	39.438,=
Oninbaarheid (incl. dotatie voorziening dubieuze vorderingen)	27.923,=	7.966,=
Totaal	71.454,=	47.404,=

Statushouders

In 2024 heeft Woningstichting Naarden 9 statushouders gehuisvest in 6 woningen. De doelstelling voor 2024, zijnde 18 personen is niet behaald. 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.

2.2 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. Dit jaar hebben we, samen met een externe adviseur, ervoor gezorgd dat Huurdersbelang een duidelijke bestuursstructuur heeft gekregen. Hierdoor kan het HB-bestuur, en later ook de bewonerscommissies, meer invloed uitoefenen en professioneler te werk gaan. De nieuwe bestuursstructuur is vastgesteld en de openstaande vacatures binnen het Bestuur zijn ingevuld. Daarnaast heeft Huurdersbelang ondersteuning gekregen bij de visitatie.

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. 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, welke in maart 2024 officieel is geopend. De gemeente heeft hiervoor subsidie verleend vanuit de WMO. 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 verbingsbrug verbonden met de Schans en Woonzorgcentrum de Veste. De Bonnet bestaat uit 32 seniorenwoningen aan de Prinses Marijkehof. In dit complex is tevens een kantoorruimte voor het zorgpersoneel en de zorgcoördinator van Amaris Thuis gehuisvest. De twee complexen Schans/Bonnet hebben een gezamenlijke bewonerscommissie van 7 leden. Deze bewonerscommissie pakt haar rol goed op en draagt zorg voor het 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/ISZA zorg

In een complex met ééngezinswoningen aan de Schout verhuren wij sinds 2019 vier eengezinswoningen die onderling doorgebroken zijn aan L-Zorg. In oktober 2024 heeft ISZA zorg het contract van L-zorg overgenomen. ISZA zorg is een zorginstelling die zorg-op-maat biedt aan mensen die intensievere begeleiding nodig hebben binnen de geestelijke gezondheidszorg (GGZ).



2.3 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. De Flank en Schans/Bonnet kennen een extra service, de klus-senbox. 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 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 indien nodig 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 meerdere projecten gerealiseerd of verder opgepakt;

- De Tuin-o-Theek; in samenwerking met Versa Welzijn wordt sinds 2023 tuingereedschap uitgeleend zodat onze huurders kosteloos hun tuin kunnen onderhouden. In 2024 zijn er aanpassingen gedaan in het aanbod zodat dit beter aansluit bij de behoefte. Daarnaast zijn er flyers afgedrukt en verspreid om de Tuin-o-Theek onder de aandacht te houden.
- Daarnaast is er ook extra ingezet op controle van tuinonderhoud. Huidige huurders zijn geattendeerd op de plicht om hun tuin net te houden en met nieuwe huurders zijn extra schriftelijke afspraken gemaakt om hun tuin net te houden. Vooral in de voortuinen is er zichtbaar effect. Één voortuin is met hulp van Woningstichting Naarden opgeknapt met de afspraak dat de huurder het onderhoud op zich neemt. Hier golden bijzondere omstandigheden.
- Burendag: op 28 september 2024 was het nationale burendag. We hebben flyers gemaakt, laten afdrukken en bezorgd om dit onder de aandacht te brengen. Hierbij ook de oproep aan bewoners een samenkomst te organiseren en de mededeling dat we hiervoor budget beschikbaar hebben. In meerdere wooncomplexen en ook buurten hebben bewoners leuke samenkomsten georganiseerd.
- Muurschildering Ravelijn: op het PEN huisje op het parkeerterrein van het Ravelijn hebben we geïnitieerd dat bewoners samen een muurschildering gerealiseerd hebben. Onder leiding van twee kunstenaars is er een ontwerp gemaakt en is het huisje beschilderd. Bewoners waren erg blij met deze leuke samenwerking en met het resultaat. Samen met de wethouder van de gemeente is de schildering officieel onthuld tijdens een feestelijke samenkomst.
- Kerstbomen: op 12 locaties bij ons woningbezit hebben we kerstbomen neergezet. We hebben de oproep gedaan aan bewoners om de boom samen te versieren en om een kerstbijeenkomst te houden. Veel bewoners hebben enthousiast samen versierd en genoten van drankjes en hapjes bij de kerstbomen.
- In de seniorencomplexen zijn hiernaast nog samenkomsten georganiseerd zoals een high tea, een kerstbuffet en een oudjaarsfeest. Woningstichting Naarden heeft een bijdrage gedaan.



De muurschildering bij het Ravelijn en de geplaatste kerstbomen hebben zelfs aandacht gekregen in de plaatselijke kranten.

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 Welzijn, Dudok Wonen, buurtbemiddeling en de gemeente (TMZ, wijkadviseurs, OOV en boa's).
- HMD: Huisvesting Maatschappelijke Doelgroep overleg: Uitvoeringsdienst Urgentie bureau en alle betrokken regio-corporaties.
- Overleg Hennep Convenant
- Overleg Buurtbemiddeling

Convenant Vroegsignalering

De woningcorporaties en de gemeentes in de Regio Gooi en Vechtstreek werken in 2024 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 huurschap op te lossen of te voorkomen waarbij het niet uitmaakt bij welke corporatie je huurt en in welke gemeente je in de regio Gooi en Vechtstreek woont.

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



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 2024 zijn drie HOV-contract afgesloten. Eind 2024 lopen er nog vier HOV contracten. Bijna alle situaties verlopen voorsnog 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 Woningstichting Naarden een grote kracht, een klacht blijft nooit lang liggen. Echter daar waar een probleem wordt opgelost ontstaan er ook weer nieuwe problemen, daarom besteedt Woningstichting Naarden 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).

2.4 Geschillencommissie

Belanghebbenden die een klacht hadden over de dienstverlening van Woningstichting Naarden konden in 2024 terecht bij de Geschillencommissie Valleigebied en Omstreken (GVO). In 2024 is geen klacht binnengekomen bij de GVO.



3. Onze woningen

3.1 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

Een aantal huurders hebben de mogelijkheid gekregen om te kiezen voor zonnepanelen via Wocozon. Woningstichting Naarden treedt hierin op als intermediair als het gaat om het innen van de kosten verschuldigd aan Wocozon door onze huurders en het uitbetalen van de opbrengst aan onze huurders door Wocozon.

Woningstichting Naarden heeft 24 zonnepanelen op haar kantoorpand en een volledig elektrisch wagenpark.

Woningstichting Naarden heeft ook in 2024 de samenwerking gezocht 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 2025 is het toevoegen van 350 nieuwe sociale woningen. Er is een Task Force woningbouw opgericht onder leiding van de gemeente waar ambtenaren van verschillende disciplines en alle woningcorporaties werkzaam in de gemeente vertegenwoordigd zijn. Een groot probleem is het tekort aan locaties en de daadkracht vanuit de gemeente en de corporaties. In het najaar is de hulp ingeroepen van het Expertteam van de RVO om de processen van ontwikkeling en realisatie te optimaliseren. Woningstichting Naarden verbindt zich aan de inspanning en realiseert momenteel 2 ontwikkellocaties en onderzoekt een 5-tal ontwikkelingen:

In realisatie:

- Comeniuslaan. Realisatie van een commerciële projectontwikkelaar die 30% sociaal moet realiseren van de gemeente. Vijf eengezinswoningen zijn in aanbouw.
- Beatrixflat, sloop 24 appartementen, in aanbouw 40 appartementen.

In onderzoek:

- H. van Eijkenstraat 46 woningen. Kans om 25 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.
- Hocrasterrein. Sloop/nieuwbouw door eigenaar waarin 52 sociale woningen worden gerealiseerd.



Een gezamenlijk initiatief van corporaties in de gemeente Gooise Meren in 2023 heeft onderzocht binnen de bestaande bebouwing, of er kansen liggen voor inbreiding en optoppen van bestaande woonlagen. Vooralsnog leidt dit niet tot nieuwe inzichten.

Betaalbaarheid

Wat betreft de betaalbaarheid van ons woningbezit wijzen wij minimaal 95% van ons woningbezit passend toe. In 2024 hebben wij 96% 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.

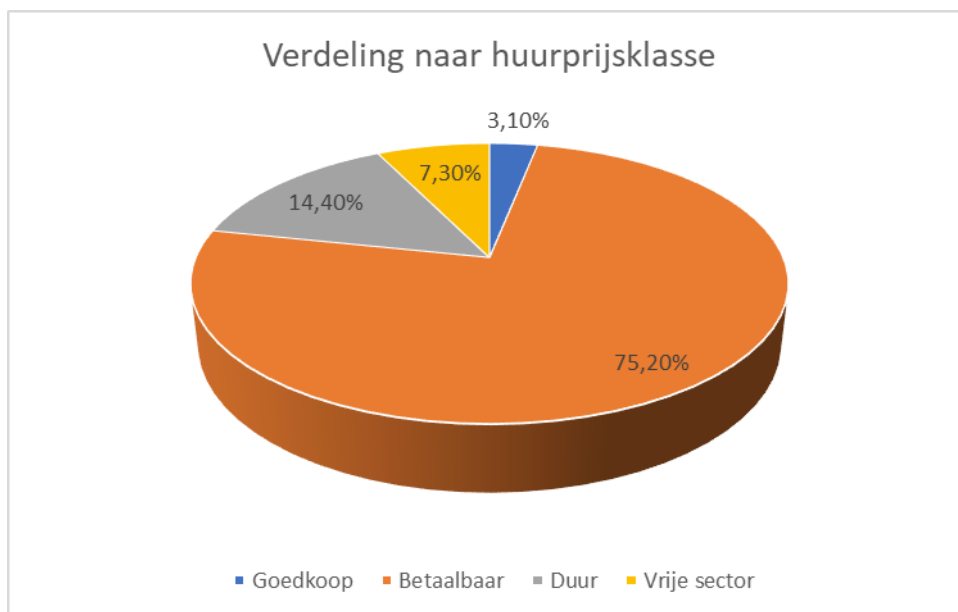
In het huidige beleidsplan hebben we uitgesproken om sterker te sturen op minimaal 70% doelgroep maar ook om te onderzoeken of we bij een aantal kwetsbare complexen gebruik kunnen maken van de vrije toewijzingsruimte waarbij we 15% van onze woningen gaan aanbieden aan huishoudens met een iets hoger inkomen om de leefbaarheid te vergroten. 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 inflatie. Wij vinden het belangrijk dat onze huurders geholpen worden bij het gebruik maken van toeslagen en regelingen. Wij hebben onze huurders in 2024 geattendeerd op de mogelijkheid van te ontvangen toeslagen via Thuisinaarden en wij verwijzen de huurders door naar 'Administratie voor Elkaar' van Versa Welzijn.

Samenstelling van het bezit

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

Huurprijs-klasse	Netto huurprijs	Totaal aantal woningen	Procentueel	Totaal DAEB woningen	Totaal Niet-DAEB woningen	Totaal Eengezins woningen	Totaal Meergezins woningen	Totaal Onzelfstandige woningen
Goedkoop	< € 454,48	9	1,1%	9	0	3	6	0
Betaalbaar	> € 454,48 – € 697,07	560	71,1%	552	8	182	354	24
Duur	> € 697,07 – € 879,66	160	20,3%	145	15	101	59	0
Geliberaliseerd	> € 879,66	59	7,5%	14	45	37	22	0
Totaal		788	100%	720	68	323	441	24



De gemiddelde netto huurprijs van het totale woningbestand (788 woningen) van Woningstichting Naarden bedroeg ultimo 2024 € 673,15 per maand (2023: € 632,06). De gemiddelde huur van de gereguleerde huurcontracten bedroeg ultimo 2024 € 655,69 en van de geliberaliseerde huurcontracten € 1.048,99. Naast de reguliere huurverhoging heeft ook het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging invloed op de toename van de gemiddelde huurprijs bij gereguleerde contracten.

De verdeling van het corporatiebezit naar bouwjaar is als volgt:

Bouwjaar	Aantal woningen	Procentueel
Tot 1945	60	7,6%
1945-1959	4	0,5%
1960-1969	148	18,8%
1970-1979	171	21,7%
1980-1989	116	14,7%
1990-1999	203	25,8%
2000-2009	56	7,1%
2010 en later	30	3,8%
Totaal	788	100%



3.2 Kwaliteit van woningen

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

Hieronder treft u een vergelijking aan van de werkelijke onderhoudsuitgaven in vergelijking met de geraamde kosten (x € 1.000,=) over het jaar 2024:

Soort onderhoud	Begroting	Lasten onderhoud
Planmatig onderhoud	1.269	1.219
Dagelijks onderhoud	403	414
Mutatie onderhoud	374	328
Cyclisch onderhoud	240	218
Advies onderhoud	55	79
TOTAAL ONDERHOUD	2.341	2.258

Planmatig onderhoud

De onderhoudsbegroting is voor 94% aanbesteed en uitgevoerd, 2% wordt uiteindelijk niet uitgevoerd vanwege nieuwe inzichten, 2% wordt alsnog in 2025 uitgevoerd en het overige is verantwoord als investering.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud is in 2024 € 10.000 hoger dan begroot. In de Huibert van Eijkenstraat zijn o.a. c.v. ketels vervangen door hergebruik van bestaande c.v. ketels uit de gesloopte Beatrixflat.

Mutatieonderhoud

Woningstichting Naarden streeft ernaar om kwalitatief goede woningen te verhuren. Bij elke verhuizing doet zich de gelegenheid voor de woning aan te passen aan de huidige kwaliteitsnormen die Woningstichting Naarden heeft verwoord in het strategisch voorraadbeleid.



Daarom wordt bij iedere woningmutatie de woning kritisch beoordeeld op de technische staat waarin deze verkeert. Zo nodig wordt bij de mutatie de woning op de volgende onderdelen aangepast:

- Eventuele aanwezige zachtboardplafonds worden vervangen door brandvertragende gipsplafonds;
- Indien er sprake is van asbest wordt deze voor nieuwe verhuring gesaneerd
- De woning wordt voorzien van een HR cv-installatie met daarin opgenomen een warmwatervoorziening; de technische installatie wordt gekeurd en zo nodig aangepast;
- Indien noodzakelijk worden sanitair, badkamer-, toilet- en keukeninrichting gemoderniseerd.
- In complex het Ravelijn wordt het kook-gas afgesloten en de meterkast aangepast voor elektrisch koken

In het jaar 2024 bedroegen de totale kosten voor het mutatie onderhoud 328.000,- (2023; € 494.000,-. De lagere uitgave kwam vooral door een lager aantal mutaties dan begroot.

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 2025 wordt het duurzaamheidsbeleid uitgewerkt.

Energielabels

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



4. Onze partners

Woningstichting Naarden werkt nauw samen met bewoners, huurdersorganisatie, bewonerscommissies, gemeenten, collega-corporaties en organisaties op het gebied van welzijn en zorg.

4.1 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 2024 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 2024
- Begroting 2024 Huurdersbelang
- Werkplan Huurdersbelang 2024
- Jaarverslag Huurdersbelang 2023
- Jaarrekening 2023 Woningstichting Naarden
- Activiteitenplan 2024 Woningstichting Naarden
- Begroting 2024 Woningstichting Naarden
- Beleidsplan Woningstichting Naarden 2024-2026
- Prestatieafspraken gemeente Gooise Meren 2025 - 2028
- Overleg met de bewonerscommissies
- Duurzaamheidsbeleid
- Investeringsplannen duurzaamheid m.n. zonnepanelen
- Toekomst H. van Eijkenstraat
- Toekomst Beatrixflat
- Huurderstevredenheidsonderzoek
- Huurbeleid
- Streefhuurbeleid
- Visitatie
- Planmatig onderhoud
- Woonvisie
- Bouwbesluit brandveiligheidseisen
- Leefbaarheidsprojecten
- Doorstroming, inzet wooncoach
- Thema-avond



4.2 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 2024 het sociaal plan vastgesteld. In 2024 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
- Klankbordgroep Thysepark

In onze complexen met ouderen zijn veel vrijwilligers actief, hetzij in de commissies, hetzij op eigen initiatief dragen zij bij aan een prettige leefomgeving. 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.

De bewonerscommissie van de Beatrixflat is in september 2024 opgeheven toen alle huurders een nieuwe woning hadden gevonden. Alle huurders zijn heel tevreden met hun nieuwe woning en slechts een enkele denkt eraan mogelijk terug te keren naar de nieuwbouw wanneer deze eind 2025 wordt opgeleverd.

4.3 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, ISZA Zorg 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

4.4 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 voortgang van de prestatieafspraken. De gemeente Gooise Meren, woningcorporaties en huurdersverenigingen hebben na een jaar intensieve samenwerking de prestatieafspraken voor 2025-2028 ondertekend. Hierin is vastgelegd hoe zij samen zorgen voor meer betaalbare en passende huurwoningen. Belangrijke afspraken zijn de bouw van minimaal 405 nieuwe sociale huurwoningen, het versnellen van woningtoewijzing en het beter spreiden van aandachtsgroepen om leefbare wijken te behouden. Ook is vastgelegd dat maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen naar statushouders gaat. De afspraken sluiten aan bij de Woonvisie 2025-2030 en zorgen ervoor dat partijen gezamenlijk blijven werken aan een sterk en evenwichtig woonbeleid.

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.

4.5 Lidmaatschappen

Woningstichting Naarden is lid van de volgende organisaties:

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



5. Onze organisatie

5.1. Missie en kerntaken

In het ondernemingsplan 2023-2026, “Prettig Wonen in Naarden” is de koers geformuleerd. Woningstichting Naarden heeft de ambitie om volkshuisvestelijke en maatschappelijke meerwaarde te creëren voor onze huurders en de woningzoekenden. De kleinschaligheid van Woningstichting Naarden en de beschikbare middelen vragen van ons dat wij dit doen met onze kenmerkende pragmatische en realistische visie.

Vanuit dit perspectief werken wij in het belang van onze (toekomstige) huurders. We kiezen ervoor om onze koers in te zetten op prettig wonen en leven in de wijk en het bieden van woningen met goede kwaliteit. Dit bereiken we door te werken met de kracht van lokale verbinding.

De doelstellingen en de complexiteit van de vraagstukken maakt dat wij de komende jaren sterker inzetten op samenwerking met onze partners. Wij ontwikkelen ons als netwerkpartner om de meest passende oplossingen in het netwerk te vinden. Dit creëert ruimte in de organisatie om ons te richten op het kennen van onze huurder en het bieden van een persoonlijke, toegankelijke dienstverlening met maatwerk.

Deze koers kunnen we inzetten omdat we de afgelopen jaren hebben gewerkt aan een sterke basis. Vanuit deze kracht acteren wij en zetten wij acties in.

5.2. Bestuur

Vanaf 1 april 2015 is Lilian Verheul directeur-bestuurder van Woningstichting Naarden. In 2024 heeft haar herbenoeming voor 4 jaar plaats gevonden. De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het intern toezicht. Het verslag van de Raad van Commissarissen is in hoofdstuk 6 van dit jaarverslag opgenomen.

Nevenfuncties Lilian Verheul

Lilian Verheul vervult in 2024 geen nevenfuncties.

Permanente Educatie

Directeur-bestuurder Lilian Verheul heeft voor 2024 in totaal 40 PE-punten behaald. De norm is minimaal 108 punten op basis van voortschrijdend 3 jaar. Voortschrijdend wordt voldaan aan de vereisten uit de Aedes-code.

5.3 Onze werkorganisatie

Medewerkers

Per 31 december 2024 heeft Woningstichting Naarden 12 medewerkers in dienst (2023: 13), waarvan er 9 parttime werken. Het aantal fte's per die datum was 10,29 (2023: 10,85). Daarnaast werkt Woningstichting Naarden met een pool van experts op gebied van HRM, fiscale en juridische vraagstukken, secretariaat, leefbaarheid, projectontwikkeling en automatisering.

In de loop van 2024 zijn drie vacatures ontstaan. Twee vacatures zijn opnieuw ingevuld met vaste contracten. Eén vacature is tijdelijk ingevuld.

In 2024 is een zeer gewaardeerde collega overleden. Binnen onze organisatie was de impact van het verlies groot en zij wordt nog iedere dag gemist.



Visitatie

In 2024 heeft het bureau Raeflex Woningstichting Naarden gevisiteerd. De visitatie richtte zich op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties over de periode 2020 tot en met 2023.

De visitatiecommissie concludeert dat Woningstichting Naarden de afgelopen jaren goed heeft gepresteerd. Volgens de commissie besteedt Woningstichting Naarden veel aandacht aan de sociale opgave en is er veel aandacht voor leefbaarheid, betaalbaarheid en participatie. De commissie ziet bovendien een sterke betrokkenheid van huurders bij onze organisatie en vice versa. Dit kwam duidelijk naar voren tijdens het werkatelier over leefbaarheid.

Uiteraard zijn er ook enkele dilemma's en leerpunten geconstateerd. Deze gaan over belangentegensstellingen, het nog eerder betrekken van Huurdersbelang, hoever ga je met betrekking tot leefbaarheid en dienstverlening en wat is de rol van Woningstichting Naarden in de toekomst. Met de adviezen en aanbevelingen van de commissie gaan wij de komende periode actief aan de slag.

Het positieve oordeel over onze prestaties zien wij als een erkenning van het werk dat wij de afgelopen jaren hebben verricht. Dit betekent niet dat wij op onze lauweren kunnen gaan rusten. De uitdagingen in de regio blijven groot, vooral op het gebied van nieuwbouw.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar het volledige rapport welke u kunt vinden op onze website.

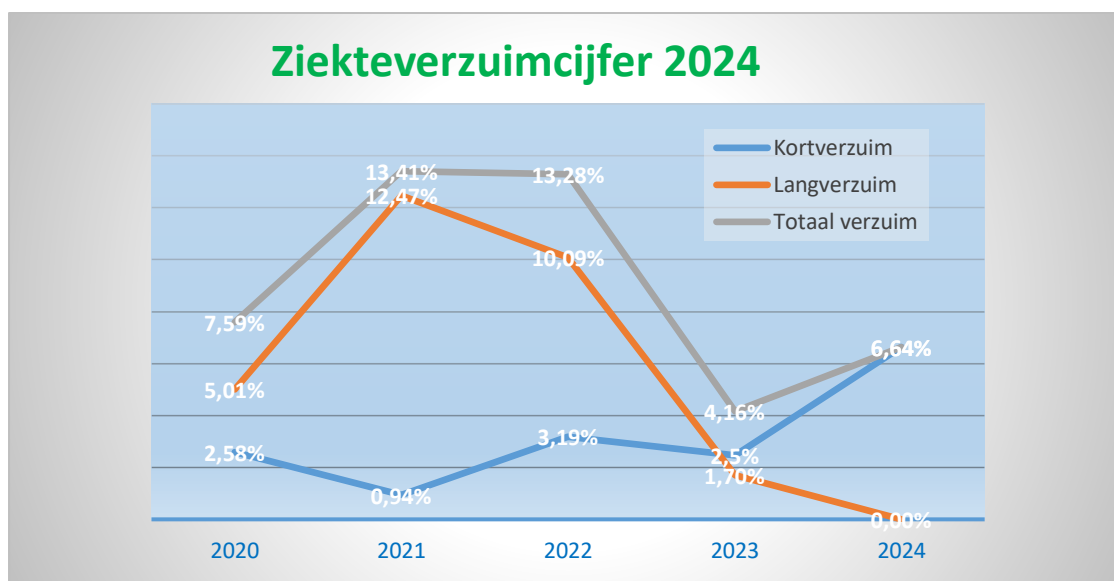
CAO

In 2024 is de CAO Woondiensten 1-1-2024 tot 1-4-2025 toegepast.

Ziekteverzuim

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

Het ziekteverzuimpercentage voor 2024 kwam uit op 6,64% (2023; 4,16%)





Ontwikkeling en opleidingen

Woningstichting Naarden vindt het belangrijk dat de medewerkers zich blijven ontwikkelen. Voor elke medewerker is dan ook een opleidingsbudget beschikbaar. In 2024 zijn er diverse netwerkbijeenkomsten, kennissessies en cursussen gevolgd. Naast het reguliere opleidingsbudget is er vanuit de CAO Woondiensten een loopbaanbudget beschikbaar voor elke medewerker. Hier is in 2024 geen gebruik van gemaakt.

In 2024 is een vervolg teamtraining gevolgd door alle medewerkers gebaseerd op de interne communicatie. Daarnaast heeft het management een verdiepingstraining gevolgd, gericht op DISC methode om elkaars drijfveren beter te begrijpen, waarbij de samenwerking wordt bevorderd.

In 2024 is er een extra aandacht besteed aan de uitkomsten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) gehouden in 2023. Met de medewerkers is een aantal aandachtsvelden besproken tijdens het werkoverleg en de voortgang- en eindejaar gesprekken in 2024.

Integriteit/Klokkenluidersregeling

De bestaande regelingen worden jaarlijks gescreend en indien nodig aangepast aan gewijzigde wet- en regelgeving of inzichten. Er zijn in 2024 geen integriteitsmeldingen geweest. In het reguliere werkoverleg wordt aandacht besteed aan integriteitvraagstukken. Nieuwe medewerkers krijgen bij indiensttreding de diverse regelingen uitgereikt.

Agressieprotocol

Jaarlijkse 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 januari 2025 is een nieuwe agressietraining ingepland.

In 2024 is er 1 melding geweest van een incident waar het protocol voor in werking is getreden.

Overleggen/bijeenkomsten bedrijfsbreed

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

Jaarafsluiting

Traditiegetrouw hebben wij in december een eindejaarsborrel georganiseerd voor onze medewerkers, de Raad van Commissarissen en enkele stakeholders.



6. Ons toezicht

Jaarverslag Raad van Commissarissen

De voortdurende oorlog in Oekraïne zorgde in 2024 voor veel onrust in Europa en voor wereldwijde spanningen. In Nederland werd een rechts kabinet geformeerd onder leiding van een partijloze premier. Moslimhaat en geweld en antisemitisme lijken toe te nemen, dit mede onder invloed van de oorlog in Gaza.

De stikstof discussie zorgt voor een rem op ruimtelijke projecten en de congestie op het stroomnet zorgt verder voor veel vertragingen bij beoogde aanpassingen in de infrastructuur en bij de woningbouw. Dit alles heeft ook invloed op de politieke en ambtelijke sfeer waarin de corporaties en dus ook Woningstichting Naarden functioneren.

De woningcorporaties dragen gezamenlijk zorg voor de opgaven die zijn afgesproken in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) en van hen wordt verwacht dat ze ook heen kijken over de grenzen van de eigen gemeente of werkgebied en waar nodig elkaar financieel ondersteunen. Deze solidariteitsdoelstelling is in 2024 duidelijk meer gaan leven. Als Raad van Commissarissen hebben we in 2024 samen met het management van de organisatie stilgestaan bij de strategische uitdagingen voor de komende jaren en de contacten met de Aw en het WSW en een visitatie hebben ons verder gescherpt. De terugkoppeling vanuit de visitatie gaf wederom aan dat onze corporatie zeer goed scoort daar waar het gaat om de dienstverlening aan de huurders. Als verbeterpunt werd bijvoorbeeld genoemd de tijdige inhoudelijke communicatie met de vertegenwoordiging van de huurders.

Een gebeurtenis “na balansdatum” met grote impact op de corporaties en ook voor Woningstichting Naarden is de aangekondigde huurbevriezing voor een periode van twee jaar. Concreet zal dit consequenties hebben voor de meerjarenbegroting en sommige financiële ratio's.

6.1 Visie en kaders

De Raad van Commissarissen 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. Daarnaast adviseert de Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen geeft een externe accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de externe visitatie die Woningstichting Naarden elke vier jaar laat uitvoeren.

Toezichtkader

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

De werkwijze van de Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Bij het vervullen van zijn taken richt de Raad van Commissarissen 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.

6.2 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 Woningstichting Naarden.

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

Het thema bestaansrecht, de continuïteit van Woningstichting Naarden 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 Raad van Commissarissen volgt via onder meer uitgebreide tertiaalrapportages, nauwgezet de financiële en operationele prestaties. Dit onder meer op basis van het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Treasurystatuut. Een robuuste financiële positie ziet de Raad van Commissarissen als een voorwaarde voor continuïteit van Woningstichting Naarden 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 Raad van Commissarissen heeft in november het Jaarplan 2025, het treasury jaarplan 2025 en het controlplan 2025 goedgekeurd. De Raad van Commissarissen heeft een gesprek gevoerd met de Manager Bedrijfsvoering die tevens aan de controllerstaken invulling geeft.

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Huurderstevredenheid

Het doel om label A te scoren in de Aedesbenchmark is gehaald in 2024.

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

De bestuurder heeft aangegeven dat er in 2024 geen klachten zijn ingediend bij de klachtencommissie.

Beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid

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

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



verduurzaming en energiebesparing. De Raad van Commissarissen is blij met initiatieven die zijn genomen op het gebied van voorlichting van energiebesparing, wooncoach en het initiatief om in samenwerking met Wattnu zonnepanelen te plaatsen op de daken van 3 appartementen complexen.

Toezicht op belanghouderdialoog

In de Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen en de huurdersorganisatie hebben in 2024 elkaar ontmoet in het jaarlijks overleg.

De huurderscommissarissen hebben op gezette tijden individueel contact gehad met de huurdersorganisatie en zijn aanwezig geweest op hun jaarvergadering en themabijeenkomst. 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

De Raad heeft goedkeuring gegeven aan de integriteitscode, de gedragscode voor relaties en de klokkenluidersregeling. Vanuit de Raad van Commissarissen is daarbij meegegeven dat het “levend” houden van het, in samenwerking met de medewerkers opgestelde, integriteitsbeleid van belang is.

Op basis van de Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit van VTW en Aedes zijn er gesprekken gevoerd binnen de Raad van Commissarissen en met de bestuurder.

Bij de Raad van Commissarissen is niet van belangenverstrengeling tussen bestuurder of corporatie dan wel anderszins gebleken.

De leden van de Raad van Commissarissen 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 2023 is de samenwerking geëvalueerd met een positieve uitkomst en is vervolgens opdracht gegeven voor het boekjaar 2024.

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

6.3 Werkgeversrol en verantwoording beloning

Invulling werkgeversrol

Het is de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen om de werkgeversrol van de bestuurder in te vullen.

Gezien het goede functioneren gedurende de eerste twee termijn van 4 jaren heeft de Raad van Commissarissen in december van 2023 het voornemen uitgesproken om mevrouw L. Verheul wederom te gaan herbenoemen. Deze procedure is zonder specifieke punten van aandacht succesvol afgerond.

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 de huurdersorganisatie is hierin betrokken. De Raad van Commissarissen is zeer tevreden over het functioneren van de bestuurder over 2024 en spreekt waardering uit over haar leiderschap, wijze van samenwerken en behaalde resultaten.

Bezoldiging 2024 bestuurder

Woningstichting Naarden houdt zich aan de wet- en regelgeving op het gebied van bezoldiging van de bestuurders in de branche. Bepalend voor de hoogte van de bezoldiging zijn onder meer het aantal woningen. Op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT) is de bezoldigingsklasse “C” op Woningstichting Naarden van toepassing. Hierbij hoort een maximale bezoldiging van € 137.000,= op fulltime basis. De bestuurder van Woningstichting Naarden heeft gezien de omvang van de corporatie een parttime aanstelling voor 20 uren. In de toelichting op de winst- en verliesrekening treft u de verantwoording van de beloning aan. Het salaris van de bestuurder is in 2024 verhoogd met het percentage waarmee het WNT-maximum is verhoogd. De bestuurder bleef in 2024 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 2024 40 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 Raad van Commissarissen als klankbord voor de bestuurder. Ook daarbuiten waren de leden van de Raad van Commissarissen voor de bestuurder voor advies beschikbaar.

RVC besluiten

Door de Raad van Commissarissen zijn in 2024 de volgende besluiten genomen:

- Benoeming van mevrouw A.B. Rond tot lid van de RvC met ingang van 19 maart
- Vaststelling doelstellingen 2024 bestuurder
- Bezoldiging Raad van Commissarissen 2025
- Vaststelling indexatie/ bezoldiging bestuurder 2024
- Vaststelling jaarrekening 2023 onder voorbehoud van aanbrengen van de genoemde wijzigingen
- Het gunnen van de opdracht tot visitatie aan Raeflex
- Goedkeuring Bod aan de gemeente inclusief het activiteitenoverzicht 2025
- Goedkeuring investeringsbesluit uitvoeringsfase sloop/nieuwbouw Prinses Beatrixhof
- Goedkeuring investeringsbesluit nieuwbouw Comeniuslaan
- Goedkeuring Prestatieafspraken Gooise Meren
- Jaarplan 2025 onder voorbehoud van het aanbrengen van de besproken wijzigingen



6.4 Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

De Raad van Commissarissen bestaat formeel per 31 december 2024 uit vier leden, per 31 december 2024 is een lid vacant. De Raad van Commissarissen is van mening dat met de huidige diverse samenstelling op voldoende wijze alle relevante en noodzakelijke kennisgebieden vertegenwoordigd zijn, waardoor de Raad van Commissarissen geschikt is voor zijn taak. De kennisgebieden staan in het profiel van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft ook in 2024 zijn eigen functioneren en dat van de individuele leden van de Raad van Commissarissen 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 de bestuurder.

Profielschets	A.R. Jaarsma	D.W. Emmens	R. Meijrink	A. Rond
Functie Raad van Commissarissen	Voorzitter	Lid	Vicevoorzitter 1/7/2024 Voordracht huurdersorganisatie	Voordracht huurdersorganisatie
Lid Raad van Commissarissen sinds	11/10/2023	24/8/2016	1/1/2019	19/3/2024
Hoofdfunctie	Instellingsdirecteur Aeres	CFO Brouwerij Egmond	Zelfstandig adviseur	Ontwikkelmanager energietransitie gemeente Arnhem
Nevenfuncties	Voorzitter Raad van Commissarissen Woningstichting Putten Bestuurslid: SWV VO Gelderse Vallei SWV zuid-Oost Friesland VO	Lid Raad van Commissarissen Rabobank Alkmaar e.o.	Zittingslid bij de Huurcommissie, Lid Raad van Commissarissen Woondiensten Aarwoude	bestuurslid Stichting Ontmoetingsruimte Sporthal Achterveld
Statutair aftredend	27/10/2028	24/8/2024	1/1/2027	19/3/2028
Geslacht	M	M	M	V

PE	22		15	6
-----------	-----------	--	-----------	----------

Meldingsplicht

Volgens artikel 29 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de Raad van Commissarissen een brede meldingsplicht. In 2024 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 Raad van Commissarissen 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 19 november 2024 heeft de Raad een zelfevaluatie gehouden. Gedurende de zelfevaluatie heeft de Raad van Commissarissen zich vooral beziggehouden met een terugblik op de acties voortkomende uit de evaluatie van 2023, stilgestaan bij de uitkomsten van de met behulp van de daarvoor door de VTW ontwikkelde tool, digitaal uitgevoerde (voorbereiding van de) zelfevaluatie en vrij uitgebreid stilgestaan bij de vervolgacties voor 2025. Het is de bedoeling om in 2025 weer een begeleide zelfevaluatie te doen en naar verwachting dan ook weer met een complete Raad van Commissarissen.

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 2024 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 Raad 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 Raad van Commissarissen kiest voor een lagere bezoldiging dan de beroepsregel; de Raad van Commissarissen 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 2025 staat Woningstichting Naarden voor een flinke uitdaging. Ook in het derde jaar van het 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. Woningstichting Naarden gaat deze uitdaging volop aan om ook in 2025 maximaal maatschappelijk te presteren.

Tot slot

De Raad van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen 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 Woningstichting Naarden en “prettig wonen” voor de huurders in Naarden.



7. Onze financiële continuïteit

7.1 Algemeen

Het financiële beleid van Woningstichting Naarden is erop gericht de financiële continuïteit van de organisatie te borgen op de lange termijn. Zo kan ze haar taken op het gebied van de volkshuisvesting langdurig blijven uitvoeren. Een goede financiële positie is geen doel op zich. Het is een middel dat ons in staat stelt sociale huisvesting te realiseren en te behouden. De belangrijkste kaders zijn de liquiditeit en solvabiliteit. Alle kaders zijn vastgelegd in het treasurystatuut en zijn gebaseerd op de normen die gesteld worden door Aw en WSW.

Met de solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een organisatie in staat is om aan haar lange termijn verplichtingen te voldoen. Naast de solvabiliteit voldoet Woningstichting Naarden ook aan de overige financiële ratio's die het Aw en WSW vragen, namelijk de renteverdien capaciteit (ICR), de Loan to Value (LTV), de dekkingsratio en de onderpand ratio. Deze ratio's worden verderop in dit hoofdstuk toegelicht.

Ultimo 2024 bedraagt het eigen vermogen € 126,7 miljoen (€ 159.368 per vhe). Ultimo 2023 bedroeg het eigen vermogen € 133,1 miljoen (€ 161.880 per vhe).

7.2 Jaarresultaat

Over 2024 is een negatief resultaat behaald van € 6.337.052 tegen een negatief resultaat van € 6.266.864 over 2023. Woningstichting Naarden specificeert het jaarresultaat als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.484	3.256
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.292	-7.656
Nettoresultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-446	-473
Leefbaarheid	-165	-190
Saldo financiële baten en lasten	-975	-982
Belastingen	27	-222
Jaarresultaat na belastingen	-6.367	-6.267

Het jaarresultaat is gebaseerd op de zogenaamde functionele verdeling. Dat betekent dat salariskosten en overige bedrijfskosten verplicht worden toegerekend aan de resultaten zoals hierboven beschreven. Over het algemeen zijn de verschillen 2024 en 2023 niet zo groot, behalve de waardeverandering van de vastgoedportefeuille (marktwaarde).

Het jaarresultaat wordt elk jaar zeer sterk beïnvloed (positief of negatief) door de waardeverandering van het vastgoed. Dat wordt onder marktwaarde verder toegelicht.



Kasstroom

(bedragen x € 1.000)	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.134	670
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.080	-384
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	734	-486
Mutatie geldmiddelen	788	-200

DAEB en niet-DAEB

Woningstichting Naarden heeft in 2015 bij de scheiding DAEB niet-DAEB gekozen voor het regime van administratieve scheiding. 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 2024 en 43,7% in 2026.
- Het rentepercentage op de interne lening bedraagt 1,83%.
- Na de scheiding zijn er ultimo 2024 in de DAEB-tak 724 verhuureenheden en in de niet-DAEB-tak 71 verhuureenheden (totaal 795 vhe).

Marktwaaarde en Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de markt- en beleidswaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het Bestuur diversen oordelen en schattingen, inherent aan de geldende verslaggevingsstandaarden. De waardebepaling (markt- en beleidswaarde) is de belangrijkste. De markt- en beleidswaarde bepaling zijn gebaseerd op het handboek (versie 31 maart 2025) en de beleidsuitgangspunten van Woningstichting Naarden.



Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Onderstaand wordt eerst ingegaan op het verloop van de marktwaarde van 2023 naar 2024.

Verloopstaat Marktwaarde 2024 | Woningstichting Naarden

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	Totaal	Totaal	Totaal
Waarde 2023	139.774.923	18.130.804	157.905.727
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-3.552.545	-144.999	-3.697.544
Subtotaal voorraadmutaties	-3.552.545	-144.999	-3.697.544
Mutatie vastgoedgegevens			
Contracthuur	2.284.070	438.857	2.722.927
Leegstand	-31.875	14.989	-16.886
Maximale huur	1.226.035	0	1.226.035
Mutatiegraad doorexploiteren	4.526.039	336.380	4.862.419
WOZ-waarde	-162.726	0	-162.726
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	7.841.542	790.227	8.631.769
Methodische wijzigingen handboek en software			
Toevoeging middenhuur	-401.509	188.335	-213.174
Overdrachtskosten	1.405.063	194.071	1.599.134
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	1.003.555	382.406	1.385.961
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Markthuur na validatie	-4.215.782	-370.968	-4.586.750
Disconteringsvoet na validatie	-14.723.265	-1.698.081	-16.421.347
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-18.939.047	-2.069.050	-21.008.097
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	665.557	70.957	736.514
Sociale en vrije sector huurgrens	-580.778	0	-580.778
Reguliere huurstijging	-252.912	34.246	-218.666
Markthuur	4.370.219	450.225	4.820.444
Historische leegwaardestijging	7.077.250	997.976	8.075.225
Splitsingskosten	-9.445	-895	-10.340
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-821.002	-76.367	-897.370
Beheerkosten	-544.366	-55.432	-599.798
Belastingen en verzekeringen	-26.294	-3.692	-29.986
Disconteringsvoet	-2.628.730	-361.319	-2.990.049
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	7.249.499	1.055.699	8.305.198
Marktwaarde 2024	133.377.926	18.145.087	151.523.012
Percentage marktwaarde 2024 t.o.v. 2023	95,42%	100,08%	95,96%

Marktwaarde in verhuurde staat

Op grond van de woningwet dient Woningstichting Naarden voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is in de basis gebaseerd op de gegevens van het vastgoed van Woningstichting Naarden, zoals aantallen woningen, WOZ waarde en huur. In 2024 zijn 24 woningen gesloopt. Daarnaast hebben de volgende aanpassingen effect op de marktwaarde;



Bedragen en percentages	2023	2024
Gemiddelde contractuur	635,67	673,29
Gemiddelde maximale huur	1.006,83	1.051,91
Gemiddelde Woz waarde	250.464	261.674
Gemiddelde markthuurstuur	1.072,92	1.086,30
Gemiddelde instandhoudingskosten	1.707.74	1.782,41
Gemiddelde beheerlasten	503,28	536,89
Gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren	5,68%	6,36%
Gemiddelde disconteringsvoet uitponden	5,67%	7,33%
Gemiddelde leegwaarde stijging	0,32%	7,10%

Beleidswaarde

De beleidswaarde is in 2024 met bijna € 5.0 miljoen gestegen.

De basis voor het beleid van Woningstichting Naarden is de begroting 2025-2029. Daarin is het beleid opgenomen voortvloeiende uit het beleidsplan 2023-2026, de nationale prestatieafspraken (NPA) en de lokale prestatieafspraken, de effecten op de huur, de desinvestering van 24 E/F/G woningen en de leefbaarheidsuitgaven.

De maatregelen hebben een negatief effect op de beleidswaarde van in totaal € 51,6 miljoen (desinvesteringen negatief € 16,5 miljoen en huur negatief € 35,1 miljoen).

Niet beïnvloedbaar zijn de effecten als gevolg van de wijzigingen in het handboek marktwaarde voor een positief bedrag van € 28 miljoen. Dit wordt bijna in zijn geheel veroorzaakt door de wijziging van de disconteringsvoet. Het opvoeren van het werkelijke onderhoud voor de komende 60 jaar en de werkelijke beheerkosten zorgen voor een negatief effect van € 38,2 miljoen

Het Bestuur vindt dat de niet beïnvloedbare effecten op de beleidswaarde en daarmee mogelijk op de financieringscapaciteit van Woningstichting Naarden lastig uitlegbaar.

De beleidswaarde is met ingang van 2024 ingrijpend gewijzigd. De beleidswaarde is reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi2024) op een andere wijze bepaald. Een onderdeel van deze wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet.

Globaal kan geconcludeerd worden dat de beleidswaarde een realistischer beeld geeft van de waarde van onze portefeuille dan de op de balans opgenomen marktwaarde in verhuurde staat. Vanaf 2026 komt de verplichting om de materiele vast activa te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat te vervallen, de waardering wordt de beleidswaarde.

Door uit te gaan van doorexploiteren in plaats van verkoop, onze eigen streefhuur in plaats van een markthuurstuur en het toepassen van ons eigen onderhoudsbeleid en beheerlasten is de beleidswaarde 59,2% van de marktwaarde.



#	Uitgangspunten beleidswaarde	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	709,35	1.326,03
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.502	3.379
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	1.081	1.081
4	Gemiddelde disconteringsvoet	4,16%	4,70%
5	Aantal verhuureenheden met EFG label	1	0
6	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	0	0

1. Streefhuur

In de beleidswaarde wordt uitgegaan van een realisatiegraad van de vastgestelde streefhuur, gebaseerd op de gerealiseerde mutatiegraad van de streefhuur over de afgelopen 5 jaren door Woningstichting Naarden.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven zijn de uitgaven om een verhuurbare eenheid, of complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat erin of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. De uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen niet onder de planmatige onderhoudsuitgaven, maar worden uitgevoerd binnen het dagelijks- en mutatieonderhoud.

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt o.a. rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	7
Onderhoud aan installaties	15 – 25
Dak vervanging	25
Voegwerk	30
Kozijnvervanging	25

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegeven respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.



Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4)
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
4. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op door het Bestuur opgestelde en door de Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2025-2029.

4. EFG-Label

Woningstichting Naarden heeft de maatregelen met betrekking tot de eenheden met E/F/G integraal opgenomen in de goedgekeurde meerjarenbegroting. Vanaf 2028 is er geen sprake meer van eenheden met dit label.

5. Achterstallig onderhoud

Woningstichting Naarden heeft geen woningen met achterstallig onderhoud.

Financiële positie, aan de hand van een aantal kengetallen

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
Eigen vermogen	126.698	133.065
Balanstotaal	153.935	159.296
Leningen langer dan 1 jaar	24.444	21.733
Operationele kasstroom	1.134	670
Resultaat na belastingen	- 6.367	-6.267
ICR (> 1,4)	2.12	1.66
Loan to value beleidswaarde (< 85%)	28,4%	29,5%
Solvabiliteit	70.5%	69.5%

7.3 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. Door jaarlijks het Jaarplan op te stellen met daarin opgenomen ons meerjarenperspectief vertalen wij onze



bedrijfsvoering, plannen en ambities voor de komende jaren en geven wij een financiële doorkijk voor de komende 10 jaar. Het Jaarplan is een samenspel van ervaringen, kennis van het hier en nu, de blik op de toekomst en een goed rentmeesterschap. Bij onze afwegingen en keuzes sturen we vooral op betaalbare en duurzame woningen voor onze (toekomstige) huurders.

Voordat we een vertaling naar het Jaarplan konden maken hebben we een nieuw ondernemingsplan in 2023 vastgesteld en is onze portefeuillestrategie herijkt. De strategie sluit aan bij demografische ontwikkelingen, woningmarktonderzoeken en de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Een strategie die inzet op groei, energietransitie en verdere verduurzaming van een gedeelte van de voorraad door sloop nieuwbouw. Een forse opgave en ambitie die we dankzij een gezonde financiële positie en professionele organisatie aan kunnen.

Het meerjarenperspectief binnen het Jaarplan is een belangrijk sturingsinstrument. Met name de sturing op de kasstromen. In de volgende tabel zijn de financiële uitkomsten (kasstromen en ratio's) opgenomen van het jaarplan en de meerjarenperspectief 2025 tot en met 2029. De afname geldmiddelen betreft de kasstromen in de niet-Daeb, deze worden met name beïnvloed door de aflossing van de interne lening.

(Bedragen x € 1.000)	2025	2026	2027	2028	2029
Kasstroom operationeel	1.038	1.262	1.024	1.102	1.328
Ontvangsten	6.596	7.301	7.392	7.604	8.610
Uitgaven	-5.558	-6.039	-6.368	-6.502	-7.282
Kasstroom (des)investeringen	-8.788	-2.289	-11.838	-18.557	-1.269
Kasstroom financiering	7.543	827	10.594	17.225	-289
Afname geldmiddelen	-207	-200	-220	-230	-230

De financiële ratio's geven de financiële ontwikkeling van Woningstichting Naarden weer. Deze ratio's van Woningstichting Naarden zijn afgezet tegen de ondergrens van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW.

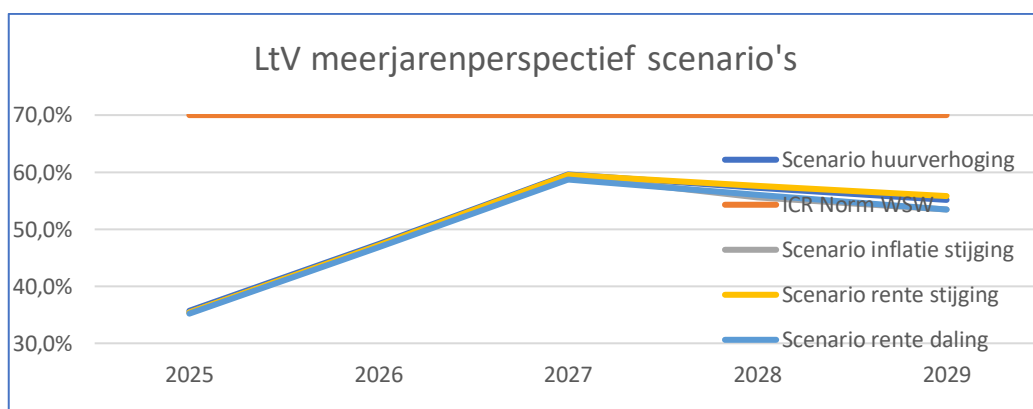
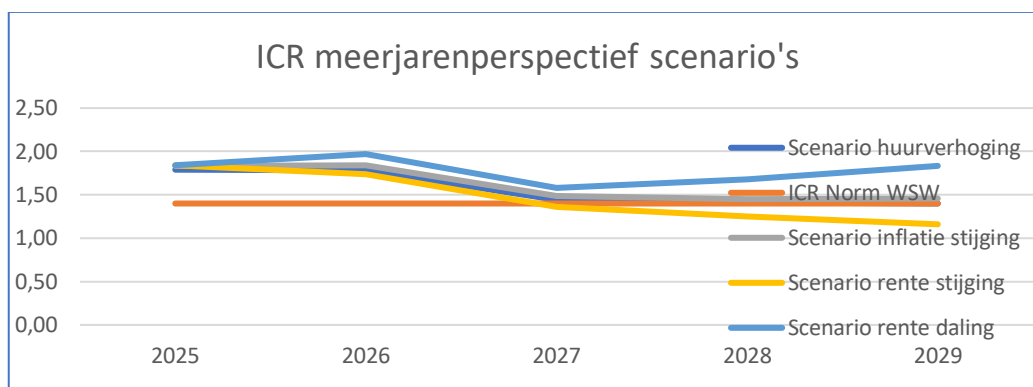
Financiële ratio's	norm	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	>1,4	1,93	1,98	1,76	1,68	1,62
LTV-beleidswaarde	<70%	33,7%	31,7%	40,7%	50,7%	48,5%
Solvabiliteit	>30%	68,4%	67,8%	59,1%	50,1%	50,4%

Relatief sterke schommelingen zijn inherent aan de beperkte omvang van het vastgoedbezit van Woningstichting Naarden. Cyclische uitgaven, zoals planmatig onderhoud, hebben daardoor een relatief grote impact op het verloop van met name de ICR. Nieuwbouwprojecten hebben een relatief grote impact op het verloop van de loan to value en de solvabiliteit.



Om een beter beeld te krijgen bij de financiële risico's heeft Woningstichting Naarden vier scenario's uitgewerkt om gevoel te krijgen bij de vraag 'wat als'. Bijvoorbeeld de vraag 'wat als de rente stijgt met 1%, bovenop de renteverwachting?' of bijvoorbeeld de vraag 'wat als én de rente stijgt én de inflatie'. Deze scenario's leiden weer tot nieuwe ratio's en inzichten. Het blijkt dat de ratio's met name gevoelig zijn voor structurele rente invloeden.

Bij de uitwerking van deze scenario's is geen rekening gehouden met instrumenten om bij te kunnen sturen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vertragen van investeringen of verkoop van woningen.



Het bovenstaande grafiek laat zien dat niet aan alle extern (Aw/WSW) gestelde normen van financiële ratio's wordt voldaan. Op basis van de ontwikkeling van de financiële indicatoren wordt verwacht dat de komende jaren gebruik gemaakt kan worden van de borgingsfaciliteiten van het WSW en dat de Aw geen aanleiding heeft tot het plegen van interventies bij Woningstichting Naarden. Daarmee is de toegang tot de kapitaalmarkt veiliggesteld. Wel dient Woningstichting Naarden alert te zijn op renteverhogingen en haar plannen hierop blijven, indien het zich voordoet, af te stemmen.

Binnen Woningstichting Naarden is de het Jaarplan een continue proces van evalueren en verbeteren.

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?

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 ultimo 2024 vastgesteld op € 653.000,-. WSW heeft in 2024 geen beroep gedaan op de lening. De geldverstrekker vraagt jaarlijks een bereidstellingsprovisie, voor ultimo 2024 is dit 0,23% van de variabele hoofdsom.

Vennootschapsbelasting

De belastingdienst is sinds 2023 in overleg met de Woningstichting Naarden over de verdeling tussen onderhoudskosten en geactiveerde duurzaamheidsverbeteringen welke zijn gehanteerd in de aangifte vennootschapsbelasting van 2019 en 2020. In 2024 is het overleg afgerond. Het overleg had betrekking op de onderbouwing en verduidelijking van de verschillende standpunten inzake kosten of investering. In de jaarrekening 2024 is de uitkomst opgenomen van het uiteindelijke resultaat van het overleg en in het resultaat verwerkt.

7.4 Treasury

Woningstichting Naarden heeft in haar treasurystatuut doelen en kaders vastgesteld met betrekking tot het waarborgen van een blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt, het organiseren van een efficiënt cashmanagement en het beheersen van de rente- en rendementsrisico's die samenhangen met financiering en liquide middelen. Treasury is ondersteunend aan het financieel beleid.

Liquiditeit

Het saldo van de liquide middelen ultimo 2024 is € 0,8 mln. (positief). Woningstichting Naarden heeft korte middelen (tegoeden op bankrekeningen en spaarrekeningen) uitstaan bij de INGbank. Deze bank voldoet per 31 december 2024 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2024 heeft Woningstichting Naarden € 6.0 mln. afgelost. Er zijn 3 nieuwe leningen aangetrokken voor een volume van 6.7 mln. Woningstichting Naarden voldoet aan de minimale Financial Risk ratio's die het WSW hieraan stelt en er zijn voldoende liquide middelen beschikbaar om aan de verplichtingen op korte termijn te voldoen.

Leningen

Per 31 december 2024 bedraagt de schuld van de leningenportefeuille langer dan 1 jaar van Woningstichting Naarden € 24,1 miljoen. De lening portefeuille zal in de begrotingsperiode 2025-2029 stijgen naar € 57,0 miljoen als gevolg van investeringen in met name sloop- en nieuwbouw projecten.



Renterisico

Het renterisico wordt bepaald door het bedrag dat onder invloed staat van rentefluctuaties: het renteexposure. Het risico is op basis van de huidige leningenportefeuille minimaal.

In de toekomst kan het risico kan goed worden beheerst, indien nieuwe leningen, aflossingen en renteherzieningen over een lange periode evenwichtig worden verdeeld.

7.5 Risicomanagement en frauderisico's

Om haar volkshuisvestelijke doelen te bereiken heeft Woningstichting Naarden de risico's benoemd die het behalen van die doelstellingen bedreigen. Aansluitend zijn maatregelen gedefinieerd voor het beheersen van die risico's. De maatregelen worden gemonitord en hierover wordt in de tertiaalrapportage gerapporteerd.

In 2024 is Woningstichting Naarden gestart met herijking van het risicomanagement met als doel enerzijds meer focus aan te brengen op de belangrijkste risico's waarmee Woningstichting Naarden wordt geconfronteerd en anderzijds het creëren van meer bewustwording m.b.t. die risico's.

Hiertoe zijn de volgende acties ondernomen:

- Verzamelen van input (waaronder managementletter van de controlerend accountant);
- Houden van een risico-inventarisatie;
- Houden van sessies met bestuurder, management en medewerkers om de risico's te bepalen;
- Vastleggen van de in een risicokaart
- Het benoemen van beheersmaatregelen.

De belangrijkste risico's die Woningstichting Naarden heeft benoemd zijn: IT-omgeving, fraude, veiligheid, fiscaliteit, kwetsbaarheid organisatie.

De uitkomsten van dit proces worden periodiek teruggekoppeld aan de Raad van Commissarissen.

Strategische risico's en wet- en regelgeving

Beschikbaarheid

Voor de korte termijn voorzien we op dit moment geen directe risico's, we zien een duidelijke toename van de vraag naar sociale huurwoningen. Steeds meer woningen worden gevraagd en toegewezen voor directe bemiddeling, bijvoorbeeld voor statushouders. Op korte en lange termijn is het van belang dat we de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille blijven toetsen aan de verwachte demografische ontwikkelingen en de daarmee verband houdende vraag naar woonruimte in de gemeente Gooise Meren. Hierbij speelt de rol dat vanuit de landelijke prestatieafspraken wordt gestreefd naar een eerlijker verdeling van sociale huurwoningen over de gemeenten (30%). We moeten bewaken dat we de kernvoorraad zoveel mogelijk geschikt houden dan wel maken voor meerdere doelgroepen.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid wordt mede bepaald door de afspraken gemaakt in het sociaal huurakkoord en nationale prestatieafspraken. De maximale huursomstijging is 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. De gemiddelde loonontwikkeling ligt boven inflatie voor 2024. Inmiddels is de verwachting dat dit wordt losgelaten en heeft Aedes een voorstel gedaan voor 2025, wat over wordt genomen door de Overheid, hierbij is de verwachting dat de huurprijzen voor de komende jaren geleidelijk zullen stijgen, uitgaande van een 3 jaars gemiddelde inflatie. We maken ons zorgen over de woonlasten mede in verband met de sterk gestegen energielasten voor huurders en de nog steeds hoge inflatie.



Duurzaamheid

De grootste uitdaging voor de woningcorporaties in Nederland is de verduurzaming (Co2 neutraal in 2050). Woningstichting Naarden heeft in 2023 portefeuille beleid opnieuw vastgesteld en heeft daarmee kaders voor deze verduurzaming en uitgangspunten. Woningstichting Naarden sluit zich aan bij de NPA om in 2050 CO2 neutraal te zijn.

Kwaliteit

De basiskwaliteit (gemiddeld label B) van de woningen van Woningstichting Naarden is goed, met uitzondering van de E labels Huibert van Eijkenstraat. Met bewoners is een participatieoverleg op gestart, met als doel de woningen te slopen en 71 woningen terug te bouwen. Voor het overig zal de aandacht de komende jaren voornamelijk uitgaan naar de verdere verduurzaming van het bezit. Op dit moment zijn er geen woningen/complexen met veel achterstallig onderhoud en voorzien wij op dit moment ook geen risico's. Op basis van de conditiemetingen is er ook nog geen reden om dit beeld bij te stellen.

Leefbaarheid

Leefbaarheid heeft blijvend aandacht van Woningstichting Naarden en is een continu proces waarbij het contact/overleg met externe partijen zoals gemeenten en welzijn- en zorgpartijen goed en van groot belang is.

Operationele risico's

Binnen Woningstichting Naarden is iedere medewerker verantwoordelijk voor het signaleren en managen van operationele risico's. Op basis van de gepresenteerde cijfers en analyse voorzien wij op dit moment geen operationele risico's op korte termijn.

Financiële risico's

Financiële risico's zijn beperkt voor Woningstichting Naarden. De leningenportefeuille is zeer beperkt. Met name door de nieuwbouwprojecten zullen er leningen worden aangetrokken. Gezien onze gezonde financiële situatie verwachten we hier geen problemen. Dit blijkt ook uit de beoordelingen van bijvoorbeeld WSW.

Automatiseringsrisico

Woningcorporaties zijn kwetsbaar op het gebied van automatisering. Dat geldt ook voor Woningstichting Naarden.

De risico's betreffen:

- Data-integriteit en beveiliging: bijv. datalekken, hacken etc.
- Systeemstoringen: continuïteit van de bedrijfsprocessen
- Naleving van regelgeving: bijv. Privacywetgeving (AVG)
- Techniek: up-to-date houden van systemen en capaciteit
- Menselijk handelen: onvoldoende bewustzijn

Woningstichting Naarden werkt met NEH, een gerenommeerde partijen op het gebied van ICT. In het hoofdstuk organisatie staat de stand van zaken met betrekking tot automatisering beschreven. In 2024 is gestart met het opnieuw leven inblazen van het risicomanagement. De belangrijkste risico's zijn in beeld en de beheersmaatregelen benoemd en zijn of worden geïmplementeerd om uiteindelijk deze risico's structureel te beheersen.

Externe risico's

Instabiliteit Europa en Midden-Oosten

De hogere energieprijzen en rente als gevolg van de oorlog in Oekraïne en Israël zijn ook in 2024 merkbaar voor Woningstichting Naarden en haar huurders. In het Jaarplan van 2025 e.v. is met



behulp van scenario's een inschatting gemaakt van de mogelijke gevolgen van oplopende inflatie en mogelijke rentestijging. Op basis van deze doorrekening is geconcludeerd dat er nog ruimte is voordat er problemen ontstaan, maar we zullen hier wel tijdig op moeten anticiperen.

Nationale prestatieafspraken

De Nationale prestatieafspraken zijn van invloed op de bedrijfsvoering voor 2024 e.v. De verschillende afspraken zijn verwerkt in de begroting en op basis van scenario's zijn de mogelijke effecten in kaart gebracht en worden de keuzes gemaakt.

Stikstof, Bouwlocatie, -productie, en- kosten

Door de huidige situatie in de markt, de uitspraken van de Raad van State ten aanzien van stikstof komt de landelijke bouwproductie nog verder onder druk te staan en neemt de onzekerheid verder toe. De stijging van de bouwkosten lijkt zich momenteel te stabiliseren en materialen beter beschikbaar. Dit biedt kansen voor de nieuwbouwprojecten van Woningstichting Naarden. Dat was duidelijk merkbaar bij de aanbesteding van de Beatrixflat, de uiteindelijk aanbesteding was beduidend lager dan onze inschatting. Op dit moment levert de huidige situatie niet direct een risico op voor Woningstichting Naarden, wat betreft onderhoud is de kwaliteit van het bezit goed waardoor we ruimte hebben de werkzaamheden te temporiseren en waar mogelijk goede afspraken te maken met de aannemers.

Governancecode woningcorporaties

Risicomanagement is een verplicht onderdeel van de Governancecode woningcorporaties.

Definitie risico

Risico wordt gedefinieerd als de kans dat een gebeurtenis zich voordoet vermenigvuldigd met de gevolgen die eraan verbonden zijn (risico = kans x gevolg).

Frauderisico

Om als woningcorporatie de doelstellingen te kunnen bereiken is het belangrijk om als organisatie in control te zijn. Fraude is één van de risico's en daarvoor is een frauderisicoanalyse noodzakelijk om in control te worden en te blijven op het gebied van rechtmatigheid. Door een aantal incidenten is er de afgelopen jaren sprake van toegenomen aandacht voor beheersing van frauderisico's. Zo zijn bijvoorbeeld accountants verplicht om vanaf controlejaar 2022 in hun controleverklaring te rapporteren over fraude en continuïteit.

Voor Woningstichting Naarden liggen de belangrijkste risico op fraude op het gebied van:

- Vastgoedprojecten
- Woningtoewijzing
- Huurinkomsten
- Betalingen

In 2024 is gestart met frauderisicoanalyse bij Woningstichting Naarden. Daarin is een opsomming gegeven van de belangrijkste frauderisico's bij Woningstichting Naarden, de impact ervan en de maatregelen (inclusief frequentie) die zijn genomen om dit risico te beperken. Kwantificering heeft plaatsgevonden door de kwalificatie hoog, middel en laag. Bij die analyse zijn eveneens besproken de 11 aanbevelingen van de NBA voor het beperken van frauderisico. De navolgende tabel vermeldt de belangrijkste beheersmaatregelen.



Omschrijving risico	Beheersmaatregelen
Vastgoedprojecten	
Omkoping of gunning aan be- vriende partij	Procedures (investeringsstatuut) en bevoegdheden (procuratieregeling), aanbestedingsbeleid
Fraude bij/door contractpartij (met mogelijk fiscale gevolgen)	Screening contractpartij, gebruik van G-rekening, toepassing van BTW-verleggingsregeling, Graydon-toets, indien nodig verklaring belastingdienst
Woningtoewijzing	
Onterechte woningtoewijzing, waardoor overtreding van de wet	Intern: vier-ogenprincipe Intern: periodieke controle woningtoewijzing, opleiding 'inkomensregistratie' Extern: accountantscontrole

Huurinkomsten	
Niet alle huurinkomsten wor- den verantwoord	Maandelijkse aansluiting prolongatie met financiële admi- nistratie. Huurstandenregister
Medewerker verantwoordt woning in administratie als 'leegstand' en verhuurt deze vervolgens voor eigen reke- ning	Controle op leegstand (steekproef)
Woning wordt verhuurd te- gen onjuiste huurprijs	Controle huurprijs bij toewijzing door medewerker financiële administratie
Betalingen	
Betaling voor niet geleverde prestatie	Begroting en opdrachtbon i.c.m. controle op prestatie.
Fictieve factuur	Vier-ogenprincipe bij facturen
'greep uit de kas'	Vier-ogenprincipe bij betalingen
Opvoeren van een fictieve crediteur	Maandelijkse controle van de mutatie stamgegevens credi- teuren



Naast de hiervoor genoemde specifieke beheersmaatregelen kent Woningstichting Naarden de volgende algemene maatregelen die mede het frauderisico beperken.

- Maatregelen van Administratieve Organisatie en Interne Beheersing (AO/IB):
- Begroting/budgettering en rapportage/controle.
- Verbijzonderde interne controle (controller).
- Workflows in ERP-systeem.

Gedragsbevorderende maatregelen:

- Het vaststellen, vastleggen en aanvaarden van normen en waarden: gedragscode, huisregels, klokkenluidersregeling.
 - Het hanteren van gedragsregels voor leveranciers.
 - Een open cultuur bevorderen waarbij fraude bespreekbaar is.
 - Voorbeeldfunctie van directie en management.
 - Diverse interne controlemaatregelen (bijv. bij gebruik software)
 - Referenties nagaan en eventueel een screening laten verrichten (bijv. toets Aw)
 - Het houden en opvolgen van jaarlijkse gesprekken met medewerkers en leidinggevende.
- Integriteit en gedrag komen daarbij ook aan de orde. Daarnaast wordt hier ook jaarlijks over gesproken in het werkoverleg met alle medewerkers.

Het voorkomen van frauderisico's is onderdeel van de processen bij Woningstichting Naarden. De processen worden structureel periodiek getoetst en zo nodig aangepast. Met de juiste verantwoordelijkheden in de eerste-, tweede- en derdelijns controle. Er vinden audits plaats om de werking van de beheersmaatregelen te controleren. Het interne controleplan is hiervoor het instrument.

Ondanks de genomen beheersmaatregelen resteert het risico dat deze doorbroken worden door samentenspanning van medewerkers. Woningstichting Naarden beperkt dit risico verder door transparante besluitvorming, een open cultuur waarbij medewerkers elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden.

In 2024 zijn geen fraudegevallen geconstateerd.

Risico's uit hoofde van financiële instrumenten

Woningstichting Naarden beschikt niet over derivaten of leningen met embedded (ingesloten) derivaten.

7.6 Control

In 2024 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 2024 zijn de primaire processen van onderhoud getoetst op en indien nodig aangepast. De processen zijn volgens een eenduidig format beschreven en met de accountant besproken. De bevindingen zijn doorgesproken met management en bestuurder en de aanbevelingen zijn in 2024 geïmplementeerd.

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

7.7 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 15 april 2025 heeft het kabinet besloten dat de huren in de gereguleerde huursector in zowel 2025 als 2026 worden bevroren. Dit betekent dat woningcorporaties in deze jaren geen reguliere jaarlijkse huurverhoging mogen doorvoeren. Deze maatregel is genomen ná balansdatum en kwalificeert als een gebeurtenis die geen nadere informatie geeft over de feitelijke situatie op balansdatum, zoals bedoeld in RJ 160.404.

De maatregel is naar verwachting van invloed op de toekomstige huurinkomsten en daarmee op de beleidswaarde van het vastgoed. Ook kan dit effect hebben op de investeringscapaciteit en de kasstromen.

De jaarrekening 2024 is opgesteld op basis van de inzichten per balansdatum. De gevolgen van deze maatregel worden in 2025 verwerkt.



8. 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, 19 mei 2025

Mw. L. Verheul
Directeur-bestuurder



9. Verklaring van de Raad van Commissarissen

De Raad constateert dat zij in het verslagjaar tijdig en naar behoefte is geïnformeerd omtrent de in- en externe ontwikkelingen die van invloed zijn op het speelveld waarin de corporatie zich beweegt. Hierdoor is de Raad van Commissarissen van mening dat zij haar toezichthoudende taak op een doelmatige wijze heeft kunnen vervullen.

Benoeming van de leden vindt conform de statuten van de stichting en de Governance Code plaats.

Naarden, 19 mei 2025

De heer A.R. Jaarsma
voorzitter



INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2024	3
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	5
3	Kasstroomoverzicht 2024	6
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	9
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	19
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	23
8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	23
9	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	24
10	Toelichting op de balans per 31 december 2024	25
11	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	37
12	Overige informatie	43
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	44
1	Resultaatbestemming	53

OVERIGE GEGEVENS

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(na resultaatbestemming)

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		133.377.926	139.774.921
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		18.145.088	18.130.804
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling		763.087	414.786
		<u>152.286.101</u>	<u>158.320.511</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		533.431	511.213
Financiële vaste activa	(3)		
Overige effecten		896	896
Latente belastingvordering(en)		49.040	50.509
Leningen u/g		23.887	13.245
		<u>73.823</u>	<u>64.650</u>
		<u>152.893.355</u>	<u>158.896.374</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)		
Materialen		10.524	11.396
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		17.390	21.016
Belastingen en premies sociale verzekeringen		135.203	284.003
Overige vorderingen		10.942	2.037
Overlopende activa		68.856	49.245
		<u>232.391</u>	<u>356.301</u>
Liquide middelen	(6)	819.309	31.660
		<u>153.955.579</u>	<u>159.295.731</u>

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		100.819.078	106.795.430
Overige reserves		25.909.310	26.270.012
		<u>126.728.388</u>	<u>133.065.442</u>
Voorzieningen	(8)		
Werkgeversverplichting		80.543	87.877
Langlopende schulden	(9)		
Schulden/leningen kredietinstellingen		24.085.533	21.365.608
Agio Vestia lening		358.361	367.092
		<u>24.443.894</u>	<u>21.732.700</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		1.410.074	3.396.328
Schulden aan leveranciers		498.347	277.769
Belastingen en premies sociale verzekeringen		196.510	134.532
Schulden terzake van pensioenen		9.338	9.377
Overlopende passiva		588.485	591.706
		<u>2.702.754</u>	<u>4.409.712</u>
		<u>153.955.579</u>	<u>159.295.731</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	6.254.143	6.234.913
Opbrengsten servicecontracten	(12)	586.607	529.123
Lasten servicecontracten	(13)	-610.247	-552.922
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-571.608	-352.706
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-2.727.648	-2.161.787
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-447.054	-440.574
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.484.193	3.256.047
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-4.485.544	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-2.806.220	-7.656.139
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-7.291.764	-7.656.139
Overige organisatiekosten	(19)	-446.462	-472.657
Leefbaarheid	(20)	-165.080	-189.832
Bedrijfsresultaat		-5.419.113	-5.062.581
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(21)	27.629	1.924
Rentelasten en soortgelijke kosten	(22)	-1.002.507	-984.156
Financiële baten en lasten		-974.878	-982.232
Resultaat voor belastingen		-6.393.991	-6.044.813
Vennootschapsbelasting	(23)	56.938	-222.051
Resultaat na belastingen		-6.337.053	-6.266.864

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2024		2023	
		€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten					
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Huurontvangsten	12	6.258.233		6.233.000	
Vergoedingen		657.643		568.225	
Overige bedrijfsontvangsten		25.584		30.055	
Ontvangen interest		18.898		1.924	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			6.960.358		6.833.204
<i>Operationele uitgaven</i>					
Betalingen aan werknemers		860.380		854.250	
Onderhoudsuitgaven		2.173.989		1.824.940	
Overige bedrijfsuitgaven		1.917.020		1.547.302	
Betaalde interest		1.013.688		1.018.646	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		15.763		45.840	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		47.810		40.845	
Vennootschapsbelasting		-202.119		832.056	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			-5.826.531		-6.163.879
Kasstroom uit operationele activiteiten			1.133.827		669.325
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur		985.542		231.716	
Investerings overig		94.309		152.108	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>			-1.079.851		-383.824
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>			-1.079.851		-383.824
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-1.079.851		-383.824
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>					
Nieuwe te borgen leningen			6.700.000		-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen			5.966.328		485.812
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			733.672		-485.812
			787.648		-200.311

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

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 4 september 2023.

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.

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.

Algemeen

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van 2023. 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.

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 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 in principe sprake indien de formalisering van het definitief ontwerp, en daarvan afgeleid het aanvragen van de omgevingsvergunning, heeft plaatsgevonden.

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).

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:

- o Woongelegenheden;
- o Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- o Intramuraal zorgvastgoed

DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (2024: € 879,66 2023: € 808,06), het maatschappelijk vastgoed en het overig sociaal vastgoed.

(De liberalisatiegrens 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 liberalisatiegrens, 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:

- o Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen volledig betrekking hebben op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- o Wanneer deze betrekking hebben 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.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Marktwaaarde

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

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

Woningstichting Naarden 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 marktwaaarde 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 waarderungen ultimo 2024 blijkt dat de basisversie 2024 in ca 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatieeffect van 2024 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

Complexindeling

Om de marktwaaardewaardering 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.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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 2024, 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'.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De veronderstelling van doorexploiteren is met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. Op deze eindwaarde moeten de overdrachtskosten nog in mindering worden gebracht om zo de netto eindwaarde te bepalen.

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

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

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsstijging	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
loonstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaarde stijging	9,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Modelparameters

	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud EGW (gemiddeld in €)	1532-2327			
Instandhoudingsonderhoud MGW (gemiddeld in €)	1303-2426			
Beheerkosten EGW (in €)	542,49			
Beheerkosten MGW (in €)	532,33			
Gemeentelijke OZB (in % van WOZ-waarde)	0,0628%			
Overige zakelijke lasten, verzekeringen, overige belastingen (% van de WOZ-waarde)	0,07%			
Huurindex opslag van de contractduur voor harmonisatie:				
- Gereguleerd	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
- Geliberaliseerd	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet (in % gemiddeld bij doorexploiteren), zonder opslag	6,36%			
Disconteringsvoet (in % gemiddeld bij uitponden), zonder opslag	7,33%			
Verkoop bij uitponden als % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Woongelegenheden eengezinswoningen (EGW)

Woongelegenheden meergezinswoningen (MGW)

De markwaardering van de BOG MOG en ZOG vindt plaats op full-waardering waarbij 3-jarlijks de waardering een markttechnische update krijgt. De huidige full-waardering heeft betrekking op de jaren 2023 tot en met 2025.

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:

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

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Opbouw disconteringsvoet

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

Disconteringsvoet woongelegenheden EGW en MGW

Voor woongelegenheden van het type EGW en MGW wordt de disconteringsvoet bepaald op basis van een aantal eigenschappen van de verhuureenheid. Bij die eigenschappen horen parameters die bepaald zijn ten eerste op basis van de door taxateurs toegepaste discontovoeten full waarderings in de dataset van het validatieonderzoek 2023 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:

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

Afschrijvingen

Het waarderingshandboek bouwt de disconteringsvoet op in 3 onderdelen:

- o De risicovrije rentevoet.

De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op AAA rated staats-obligaties zoals gepubliceerd door de E.C.B. (Europese Centrale Bank) genomen. Voor 2024 bedraagt de basis-IRS 2,45% (2023: 1,48%).

- o 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 4,87% (2023: 5,59%).

- o 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 eind van de beschouwde periode. Op individueel complexniveau zijn aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15- jarige DCF periode bepaald. De Exit Yields zijn individueel ingeschat op complexniveau. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in een exit yield na uitponden en een exit yield na doorexploiteren.

Herwaardering

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

DAEB onroerende zaken in ontwikkeling

Vastgoed in ontwikkeling

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'.

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, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheid wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

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

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woningstichting Naarden. Hierbij geldt:
 - o de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - o de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening
 - 1 De component onderhoud uit de marktwaardeberekeningen is vervangen door een eigen onderhoudsnorm gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting 2024 - 2033 en toerekening in de functionele winst- en verliesrekening.
 - 2 De beheerskosten uit de marktwaardeberekeningen zijn vervangen door een eigen beheernorm, bepaald vanuit de functionele winst- en verliesrekening.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Woningstichting Naarden zijn opgenomen in het financieel verslag.

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.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste 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.

Financiële vaste activa

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

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

Overige financiële vaste activa

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.

Voorraden

Voorraad klein materiaal

De voorraad is gewaardeerd tegen inkoopprijs.

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.

Eigen vermogen

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.

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

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 pensioen 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.

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 belastingvorderingen en -verplichtingen 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.

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 2024 bedraagt 3,94 % (2023: 3,98 %). De aflossingsverplichtingen voor het eerstkomend boekjaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

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:

- o resultaat exploitatie vastgoedportefeuille,
- o resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling,
- o resultaat verkoop vastgoedportefeuille,
- o waardeveranderingen vastgoedportefeuille,
- o resultaat overige activiteiten,
- o overige organisatie kosten,
- o leefbaarheid,
- o 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 2024 is de bezetting gewijzigd, waardoor de personeelslast toenam als gevolg van interim inhuur, de verdeelsleutel is 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 2024" 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.

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 huurderwing. 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 en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals o.a. energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, etc). De opbrengsten worden verminderd met derwing wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

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 en van de directe medewerkers die primair bezig zijn met onderhoud en de manager Wonen & Onderhoud.

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 en de saneringsheffing.

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.

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 herwaarderingsreserve, dan wordt deze bij verkoop gerealiseerd en overgeheveld van de herwaarderingsreserve naar de overige reserve.

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 gewaardeerd 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".

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. Dit betreft de toerekening voor governance en bestuur, jaarverslaggeving, fiscaliteit 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.

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.

Rentebaten en rentelasten

Financiële instrumenten en marktrisico's

Binnen het treasurybeleid van de stichting is het gebruik van derivaten niet toegestaan.

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.

De overige rentebaten- en lasten betreffen de ontvangen rente van banktegoeden en rentedragende vorderingen.

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.

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.

7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

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.

8 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:

- o Vastgoed in exploitatie
- o Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.
- o 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 2024, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

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

9 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET 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-, (des)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 sector-specifieke 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.

10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	45.703.499	45.703.499	6.022.017	6.022.017
Herwaardering	94.071.423	101.440.447	12.108.787	12.395.902
Stand per 1 januari	139.774.922	147.143.946	18.130.804	18.417.919
<i>Mutaties</i>				
Investerings	121.053	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-373.309	-	-27.711	-
Aanpassing marktwaarde	-6.144.740	-7.369.025	41.995	-287.115
Totaal mutaties 2024	-6.396.996	-7.369.025	14.284	-287.115
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	45.451.243	45.703.499	5.994.306	6.022.017
Herwaarderingen	87.926.683	94.071.422	12.150.782	12.108.787
	133.377.926	139.774.921	18.145.088	18.130.804

De marktwaarde in verhuurde staat en de mutatie hierin van 2023 naar 2024 worden toegelicht in het hoofdstuk financieel verslag in het jaarverslag.

De beleidswaarde wordt bepaald door toepassing van eigen beleid ten aanzien van huuropbrengsten, beheer en onderhoud. De beleidswaarde in 2024 is € 89.741.000 (2023 € 84.755.000). De beleidswaarde wordt toegelicht in het hoofdstuk financieel verslag in het jaarverslag.

Brand en stormverzekering

Het vastgoed is per 31 december 2024 verzekerd voor € 100,9 miljoen (2023 € 91,9 miljoen) tegen het risico van brand- en stormschade en aansprakelijkheid.

De herbouwwaarde per 31-12-2024 is geïndexeerd, met de het contractueel vastgelegde prijsindex cijfer.

Onroerende zaken in ontwikkeling

	DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	
	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	414.786	171.781
<i>Mutaties</i>		
Investering scootmobielruimte	405	98.650
Investering sloop/nieuwbouw	1.231.366	133.045
Investering nieuwbouw	25.583	11.310
Waarderingsverschillen	-788.000	-
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-121.053	-
Totaal mutaties 2024	348.301	243.005
Boekwaarde per 31 december	763.087	414.786

2. Materiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	399.263	389.307
Vervoersmiddelen	38.343	21.277
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	95.825	100.629
	533.431	511.213

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	890.886	21.277	213.582	1.125.745
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-501.579	-	-112.954	-614.533
Herrekende stand per 1 januari	389.307	21.277	100.628	511.212

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Mutaties</i>				
Investerings	9.956	38.343	19.630	67.929
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-21.277	-59.399	-80.676
Afschrijving desinvesteringen	-	-	66.594	66.594
Afschrijvingen	-	-	-31.628	-31.628
Totaal mutaties 2024	9.956	17.066	-4.803	22.219
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	900.842	38.343	173.813	1.112.998
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-501.579	-	-77.988	-579.567
	399.263	38.343	95.825	533.431

Afschrijvingen

Het kantoorpand is voor de getaxeerde marktwaarde inclusief na-investeringen ad € 398.764 opgenomen, hierop wordt niet afgeschreven.

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

Brand en stormverzekering

Het kantoor is verzekerd voor € 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.

3. Financiële vaste activa

	Overige effecten	Latente belasting- vordering (en)	Leningen u/ g	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	896	50.509	13.245	64.650
Investerings	-	-	10.642	10.642
Mutaties in het boekjaar	-	-1.469	-	-1.469
Stand per 31 december 2024	896	49.040	23.887	73.823

Stand per 1
januari 2024

€

Aandelen WoningNet 896

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

Latente belastingvordering(en)

	2024	2023
	€	€
<i>Latente belastingvordering(en)</i>		
Stand per 1 januari	50.509	51.978
Mutaties in het boekjaar	-1.469	-1.469
Stand per 31 december	49.040	50.509

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 het komende jaar niet boven 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.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Leningen u/g		
Leningen ten behoeve van servicekosten	23.887	13.245
	2024	2023
	€	€
<i>Leningen ten behoeve van servicekosten</i>		
Stand per 1 januari	13.245	21.130
Mutatie lening u/g	10.642	-7.885
	23.887	13.245
	-	-
Stand per 31 december	23.887	13.245

4. Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Materialen		
Saldo per 1 januari	11.396	11.618
Inkoop materiaal	17.109	20.018
Verbruik materiaal	-17.981	-20.240
	<u>10.524</u>	<u>11.396</u>

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	43.577	34.408
	<u>43.577</u>	<u>34.408</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-26.187	-13.392
	<u>17.390</u>	<u>21.016</u>

	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	13.392	27.142
Dotatie	18.408	4.004
Onttrekking	-5.613	-17.754
Stand per 31 december	<u>26.187</u>	<u>13.392</u>

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing	-	5.088
Vennootschapsbelasting	135.203	110.546
Gemeentelijke heffingen en waterschapslasten	-	168.369
	<u>135.203</u>	<u>284.003</u>

Overige vorderingen

Vordering overige debiteuren	20.548	13.428
Voorziening overige debiteuren	-9.606	-11.391
	<u>10.942</u>	<u>2.037</u>

Voorziening overige debiteuren

	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	-11.391	-14.266
Dotatie	-6.773	-1.714
Onttrekking	8.558	4.589
Stand per 31 december	-9.606	-11.391

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€

Overlopende activa

Vooruitbetaalde posten	17.444	21.138
Nog te ontvangen posten	51.412	28.107
	68.856	49.245

Huurdersbelang	4.320	4.270
Nutsbedrijven	12.469	11.176
Overige kosten	655	5.691
WoningNet	20.560	18.902
Nog te ontvangen rente	5.567	413
Opbrengst vervoermiddelen	-	7.900
Overige nog te ontvangen posten	25.285	893
	68.856	49.245

6. Liquide middelen

Bankrekeningen	268.337	30.046
Spaarrekening	550.972	1.559
Kas	-	55
	819.309	31.660

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 € 2.570.000. Het saldo liquide middelen staat volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	106.795.430	114.436.134
Bij: mutatie boekjaar	-5.976.352	-7.640.704
Stand per 31 december	<u>100.819.078</u>	<u>106.795.430</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	26.270.011	24.896.172
Resultaatbestemming boekjaar	-6.337.053	-6.266.864
Mutatie herwaarderingsreserve	5.976.352	7.640.704
Stand per 31 december	<u>25.909.310</u>	<u>26.270.012</u>

8. Voorzieningen

Voorziening nieuwbouw investering

Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	788.000	-
Onttrekking	-788.000	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

Werkgeversverplichting

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Voorziening werkgeversverplichting	<u>80.543</u>	<u>87.877</u>

	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening werkgeversverplichting</i>		
Stand per 1 januari	87.876	72.282
Dotatie	12.273	18.269
Onttrekking	-19.606	-2.674
Stand per 31 december	80.543	87.877

De voorziening werkgeversverplichting is ter dekking van loopbaanontwikkeling, jubilea uitkering en waardering vakantiedagen, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd.

9. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

Schulden/leningen kredietinstellingen

Stand per 1 januari	24.761.935	25.247.748
Nieuwe leningen	6.700.000	-
Aflossing	-5.966.328	-485.812
Stand per 31 december	25.495.607	24.761.936
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.410.074	-3.396.328
Langlopend deel per 31 december	24.085.533	21.365.608

Agio Vestia lening

Stand per 1 januari	367.092	375.776
Amortisatie lening	-8.731	-8.684
Langlopend deel per 31 december	358.361	367.092

ZEKERHEDEN

Rentevoet en aflossingssysteem:

Het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen geldleningen, berekend over het nog uitstaande saldo per 31 december bedraagt 3,94% (2023: 3,98%).

Alle leningen worden op basis van het annuïteitensysteem en een roll-over lening afgelost. Van dit saldo heeft € 1,1 miljoen betrekking op leningen waarvan de looptijd korter is dan 5 jaar.

Het kortlopende deel van de leningen bedraagt € 1.410.074 en wordt gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Er kunnen geen vervroegde aflossingen plaatsvinden zonder boeterente.

Zekerheden:

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

Borgstelling:

Voor alle langlopende leningen is een borgstelling van het WSW.

Marktwaaarde:

De marktwaaarde van de leningen tot einde looptijd, op basis van de rentecurve per 31-12-2024, bedraagt € 27.909.000,=. De duration van onze leningenportefeuille is 5,87 jaar (2023: 5,51).

10. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	<u>1.410.074</u>	<u>3.396.328</u>
Schulden aan leveranciers		
Diverse leveranciers	<u>498.347</u>	<u>277.769</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	171.210	73.192
Loonheffing	25.300	17.140
Gemeentelijke heffingen en waterschapslasten	-	44.200
	<u>196.510</u>	<u>134.532</u>
Schulden terzake van pensioenen		
Pensioenpremie	<u>9.338</u>	<u>9.377</u>
Overlopende passiva		
Nog te betalen kosten	30.389	53.772
Vooruit ontvangen huren	53.875	52.982
Te verrekenen servicekosten	84.288	51.724
Niet vervallen rente	408.628	422.641
Overige overlopende posten	11.305	10.587
	<u>588.485</u>	<u>591.706</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.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichting aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WSW obligoverplichting

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 2024 is 0,01383% van het schuldrestant ultimo 2023, 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 € 653.000 ultimo 2024.

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 2024 is 0,23% (2023: 0,20%) over de niet getrokken variabele hoofdsom van € 653.000 ultimo 2024.

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.

Projecten

In 2024 is de woningstichting een 2 tal turnkeyovereenkomsten aangegaan met partijen inzake de bouw van de Comeniuslaan en de sloop/nieuwbouw voormalige Beatrixflat.

Ultimo 2024 is de niet uit de balans blijvende verplichting:

- Comeniuslaan € 925.045
- Voormalige Beatrixflat € 7.414.450

Automatisering

Woningstichting Naarden heeft 2 contractuele meerjarige verplichtingen inzake haar directe ICT omgeving. Het betreft contracten met het NCCW en NEH. De gezamenlijke jaarlijkse verplichting is minimaal € 85.000,- jaarlijks vermeerderd met de contractuele prijsindexatie.

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 2024, € 188.673.000,-

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	6.284.734	6.230.232
Onroerende zaken niet zijnde woningen	40.864	52.086
	<u>6.325.598</u>	<u>6.282.318</u>
Huurderving wegens leegstand	-34.532	-39.439
Huurderving wegens oninbaarheid	-27.923	-7.966
Huurderving wegens buitengebruikstelling	-9.000	-
	<u>6.254.143</u>	<u>6.234.913</u>

- a. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 5,15% (1 juli 2023: 2,6%).
- b. Individuele huurverhogingen als gevolg van aangebrachte verbeteringen in 2024 0% (2023: 0%)
- c. Huurharmonisatie bij mutatie gemiddeld 9,6 % (2023:6,94%)
- d. Toepassen inkomensafhankelijke huurverhoging
- e. Huursom 2024 5.3%

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,69% van de te ontvangen huur (2023: 0,63%).
De huurderving wegens oninbaarheid omvat tevens de dotatie aan de voorziening huurdebiteuren.

12. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen	657.553	568.542
Overige zaken (incl. administratiekosten)	15.544	16.657
Te verrekenen servicekosten	-86.150	-55.934
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-340	-142
	<u>586.607</u>	<u>529.123</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.

13. Lasten servicecontracten

Nutsvoorzieningen	328.375	284.306
Tuin- en schoonmaakkosten	124.661	143.133
Overige servicelasten	40.926	48.476
Huismeesterdiensten	69.316	36.552
Toegerekende personeelskosten	37.562	31.880
Toegerekende afschrijvingen	1.142	1.119
Toegerekende huisvestingskosten	708	899
Toegerekende algemene bedrijfslasten	7.557	6.557
	<u>610.247</u>	<u>552.922</u>

	2024	2023
	€	€
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Huurdersorganisatie en klachtencommissie	46.471	25.710
Kosten woonruimteverdeling	21.903	19.309
Overige directe lasten verhuur en beheer	6.361	18.009
Diverse ontvangsten t.d.v. verhuur	-34.316	-45.579
Uitplaatsingskosten	176.432	-
Toegerekende personeelskosten	276.990	269.212
Toegerekende afschrijvingen	9.441	8.621
Toegerekende huisvestingskosten	68.326	6.923
Toegerekende algemene bedrijfslasten	-	50.501
	<u>571.608</u>	<u>352.706</u>

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	680.411	682.541
Sociale lasten	105.652	103.075
Pensioenlasten	74.649	81.441
Overige personeelskosten	150.693	146.434
	<u>1.011.405</u>	<u>1.013.491</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2024 waren gemiddeld 10,29 werknemers in dienst (2023: 10,85). Ultimo 2024 waren 12 (2023: 13) medewerkers in dienst, waarvan 9 (2023: 11) parttime.

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

	2024	2023
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur	0,56	0,56
Onderhoud	3,28	2,72
Bedrijfsvoering	2,56	2,56
Woondiensten	3,00	3,45
Secretariaat	0,00	0,67
Huismeester	0,89	0,89
	<u>10,29</u>	<u>10,85</u>

Pensioenlasten

Ultimo 2024 zijn er, evenals ultimo 2023, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2024 € 74.649 (2023: € 81,441,=).

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% (2023: 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% (2023: 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 2024 volgens opgave van het fonds 128,8% (2023:128,0%). 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.

	2024	2023
	€	€
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	1.219.317	451.617
Dagelijks onderhoud	441.669	595.958
Mutatieonderhoud	328.328	493.848
Cyclisch onderhoud	219.069	195.645
Advieskosten onderhoud	78.743	48.372
Af: Doorbelasting eigen dienst	-28.747	-30.804
Toegerekende personeelskosten	374.963	323.060
Toegerekende afschrijvingen	11.448	10.976
Toegerekende huisvestingskosten	7.101	8.815
Toegerekende algemene bedrijfslasten	75.757	64.300
	<u>2.727.648</u>	<u>2.161.787</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Gemeentelijke belastingen	320.675	298.774
Waterschapslasten	28.056	24.331
Sector specifieke heffing	15.763	45.840
Verzekeringen	44.109	42.923
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	38.451	28.706
	<u>447.054</u>	<u>440.574</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.485.544	-
18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen Commercieel vastgoed in exploitatie	159.283	-287.115
Waardeveranderingen Sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	-2.965.503	-7.369.024
	-2.806.220	-7.656.139

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.

19. Overige organisatiekosten

Kosten toezicht	67.394	81.558
Kosten fiscale ondersteuning	50.145	46.343
Kosten accountant	56.870	52.030
Kosten ondernemingsplan	-	-866
Kosten visitatie	21.490	315
Overige directe organisatiekosten	7.008	6.464
Toegerekende personeelskosten	189.762	226.016
Toegerekende afschrijvingen	6.530	7.936
Toegerekende huisvestingskosten	4.050	6.373
Toegerekende algemene bedrijfslasten	43.213	46.488
	446.462	472.657

20. Leefbaarheid

Directe kosten leefbaarheid	43.542	43.862
Toegerekende personeelskosten	100.374	126.771
Toegerekende afschrijvingen	2.569	2.506
Toegerekende huisvestingskosten	1.594	2.012
Toegerekende algemene bedrijfslasten	17.001	14.681
	165.080	189.832

Financiële baten en lasten
21. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente liquide middelen	5.567	1.924
Rente op overige vorderingen	13.331	-
Rente amortisatie Vestialening	8.731	-
	27.629	1.924

22. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten langlopende leningen	990.399	1.002.440
transporteren	990.399	1.002.440

	2024	2023
	€	€
Transport	990.399	1.002.440
Kosten bank- en treasury	10.700	9.908
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	1.408	-28.192
	<u>1.002.507</u>	<u>984.156</u>

23. Vennootschapsbelasting

	2024	2023
	€	€
Vennootschapsbelasting	58.407	-220.582
Mutatie actieve belastinglatentie	-1.469	-1.469
	<u>56.938</u>	<u>-222.051</u>

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

12 OVERIGE INFORMATIE

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 C. Het bezoldigingsmaximum in 2024 voor Woningstichting Naarden is € 137.000,=.

Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor top-functionarissen 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.

13 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	133.377.927	-	139.774.922	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	18.145.088	-	18.130.804
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	763.087	-	414.786	-
	134.141.014	18.145.088	140.189.708	18.130.804
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	490.438	66.878	466.766	57.690
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	788	108	797	99
Deelnemingen in overige verbonden maatschappijen	15.307.747	-	-	-
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	-	-	14.794.651	-
Interne lening	3.829.000	-	4.105.000	-
Latente belastingvordering(en)	49.040	-	50.509	-
	19.186.575	108	18.950.957	99
Vlottende activa				
Vorraden				
Materialen	9.261	1.263	10.143	1.254
Vorderingen				
Huurdebiteuren	15.303	2.087	18.704	2.312
Overige vorderingen	-	1.313	1.813	224
Overlopende activa	189.201	24.487	296.591	36.657
	204.504	27.887	317.108	39.193
Liquide middelen	-173.557	992.867	-713.597	745.259
	40.208	1.022.017	-386.346	785.706
	<u>153.858.235</u>	<u>19.234.091</u>	<u>159.221.085</u>	<u>18.974.299</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	5.507.033	747.111	5.511.541	723.372
Opbrengsten servicecontracten	544.351	42.256	490.998	38.125
Lasten servicecontracten	-565.189	-45.058	-512.252	-40.670
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-532.843	-38.764	-325.081	-27.625
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.550.228	-177.419	-2.028.728	-133.059
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-410.273	-36.782	-403.358	-37.216
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.992.851	491.344	2.733.120	522.927
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	144.999	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-144.999	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.485.544	-	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.965.503	159.283	-7.369.024	-373.316
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.451.047	159.283	-7.369.024	-373.316
Overige organisatiekosten	-393.556	-52.908	-420.665	34.207
Leefbaarheid	-148.222	-16.858	-173.775	-16.057
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	101.049	1.580	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.001.240	-76.268	-903.656	-78.576
Financiële baten en lasten	-900.191	-74.688	-903.656	-78.576
Resultaat voor belastingen	-6.900.165	506.173	-6.134.000	89.185
Vennootschapsbelasting	50.017	6.921	-197.787	-24.264
Resultaat Niet-DAEB	513.094	-	64.921	-
Resultaat na belastingen	-6.337.054	513.094	-6.266.866	64.921

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	5.510.521	747.713	5.509.628	723.372
Vergoedingen	579.710	77.933	502.182	66.043
Overige bedrijfsontvangsten	14.619	10.965	15.936	14.118
Ontvangen interest	92.318	1.580	81.700	224
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	6.197.168	838.191	6.109.446	803.757
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-758.420	-101.958	-754.993	-99.257
Onderhoudsuitgaven	-2.062.182	-111.808	-1.728.383	-96.557
Overige bedrijfsuitgaven	-1.725.214	-191.806	-1.376.665	-170.637
Betaalde interest	-1.013.688	-75.000	-1.021.077	-77.568
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-15.763	-	-45.840	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-44.849	-2.961	-41.196	351
Vennootschapsbelasting	178.167	23.952	-735.378	-96.678
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-5.441.949	-459.581	-5.703.532	-540.346
Kasstroom uit operationele activiteiten	755.219	378.610	405.914	263.411
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-144.999	-	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	985.542	-	231.716	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	144.999	-	-	-
Investerings overig	94.309	-	152.108	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-1.224.850	-	-383.824	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-1.224.850	-144.999	-383.824	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.224.850	-144.999	-383.824	-

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	6.700.000	-	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	276.000	-	253.000	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	6.976.000	-	253.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	5.966.328	-	485.812	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	276.000	-	253.000
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-5.966.328	-276.000	-485.812	-253.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.009.672	-276.000	-232.812	-253.000
	540.041	-42.389	-210.722	10.411
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	-713.598	745.259	-502.876	734.848
Liquide middelen per 31 december	-173.557	992.867	-713.597	745.259
	540.041	247.608	-210.721	10.411

WNT-VERANTWOORDING 2024 WONINGSTICHTING NAARDEN

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1

L. Verheul

Functiegegevens

Directeur- bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,556
Gewezen topfunctionaris?	nee
Dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	56.064
Beloningen betaalbaar op termijn	8.529
<i>Subtotaal</i>	64.593

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	76.111
---	--------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
--	---

Bezoldiging

64.593

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2023

Functiegegevens

Directeur- bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2023 (in fte)	0,556
Gewezen topfunctionaris?	nee
Dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	53.799
Beloningen betaalbaar op termijn	8.242
<i>Subtotaal</i>	62.041

Bezoldiging

62.041

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):

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	A. Jaarsma	R. Meijrink	A. Rond
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	29/3 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.700	8.875	6.336
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	10.406
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>11.700</u>	<u>8.875</u>	<u>6.336</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	A. Jaarsma	R. Meijrink	A. Rond
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	27/10-31/12	1/1- 31/12	n.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	1.908	7.000	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.179	13.100	-

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	D.W. Emmens	L.T. van Bloois
Functiegegevens	Lid RvC	RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 26/8	n.v.t.
Bezoldiging		
Bezoldiging	5.248	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.871	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	<u>5.248</u>	<u>-</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	D.W. Emmens	L.T. van Bloois
Functiegegevens	Lid RvC	Voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 27/10
Bezoldiging		
Bezoldiging	7.000	10.150
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.100	14.671

De bezoldiging betreft enkel hun lidmaatschap van de RvC. Naast de voorzitter telt de Raad ultimo 2024 twee 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 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2024 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Ondertekening van de jaarrekening

Naarden, 19 mei 2025

Directie voor akkoord

Mevrouw L. Verheul

Raad van commissarissen voor akkoord

De heer A.R. Jaarsma, Voorzitter

De heer R. Meijrink, Vicevoorzitter

Mevrouw A. Rond

De Heer M. Bakker

OVERIGE GEGEVENS

1 Resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door Raad van Commissarissen in de vergadering van 19 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	-2.800.882
Afname overige reserves	-3.536.170
Resultaat boekjaar 2024	-6.337.052