

## **Jaarverslag**

**2025**



## Inhoudsopgave

<b>BESTUURSVERSLAG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Voorwoord</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Ons profiel</b> .....	<b>5</b>
2.1 Onze missie en visie.....	5
2.2 Kerncijfers 2025 .....	6
<b>3. Onze opgave</b> .....	<b>8</b>
3.1 Actuele ontwikkelingen .....	8
3.2 Prestatieafspraken .....	8
3.3 Onze doelen en prestaties.....	9
<b>4 Onze klanten</b> .....	<b>17</b>
4.1 Verhuren aan de doelgroep .....	17
4.2 Wonen en zorg .....	20
4.3 Geschillencommissie .....	20
<b>5 Onze woningen</b> .....	<b>21</b>
5.1 Samenstelling van de voorraad.....	21
5.2 Kwaliteit van woningen .....	22
<b>6 Onze partners</b> .....	<b>24</b>
6.1 Huurdersbelang.....	24
6.2 Bewonerscommissies.....	24
6.3 Maatschappelijke organisaties .....	25
6.4 Gemeente en regio .....	25
6.5 Lidmaatschappen.....	26
<b>7 Onze organisatie</b> .....	<b>27</b>
7.1 Bestuur .....	27
7.2 Onze werkorganisatie .....	27
<b>8 Ons toezicht</b> .....	<b>29</b>
8.1 Verslag Raad van Commissarissen .....	29
8.2 Rol, taak en toezichtkader .....	29
8.3 Samenstelling en functioneren .....	30
8.4 Vergaderingen en werkwijze toezicht .....	32
8.5 Werkgeversrol en beoordeling bestuurder .....	33
<b>9 Onze financiële continuïteit</b> .....	<b>34</b>
9.1 Algemeen .....	34
9.2 Jaarresultaat .....	34
9.3 Financiële continuïteit.....	39
9.4 Treasury.....	42
9.5 Risicomanagement .....	43
9.6 Control .....	47
9.7 Gebeurtenissen na balansdatum .....	47
<b>10 Verklaring van het Bestuur</b> .....	<b>48</b>
<b>JAARREKENING</b> .....	<b>49</b>



## BESTUURSVERSLAG

### 1. Voorwoord

Voorliggend bestuursverslag maakt onderdeel uit van het jaarverslag 2025 en zet onze geleverde prestaties uiteen op het gebied van de volkshuisvesting. Naast het bestuursverslag omvat dit jaarverslag de jaarrekening en overige gegevens. Het jaarverslag geeft een beschrijving van het door ons gevoerde beleid, de activiteiten en de financiële positie van Woningstichting Naarden.

#### ***Grote uitdagingen voor woningcorporaties***

In 2025 stonden woningcorporaties voor grote uitdagingen. Het woningtekort is urgenter dan ooit en de betaalbaarheid staat blijvend onder spanning. Ook in de gemeente Gooise Meren stagneert de sociale woningbouw. Tegelijkertijd zien we dat forse investeringen nodig zijn in nieuwbouw, verduurzaming en onderhoud. De aangekondigde huurbevriezing in 2025 zou grote gevolgen hebben gehad voor onze financiële positie en investeringscapaciteit. Met het intrekken van dit voornemen is de continuïteit van onze financiële kaders en investeringsopgave beter geborgd.

#### ***Inzet op doorstroming en nieuwbouw***

De groeiende vraag naar betaalbare en passende woningen voor kleine huishoudens vraagt om aanpassing van de woningvoorraad. In de regio Gooi en Vechtstreek is deze opgave extra voelbaar door de schaarste aan bouwlocaties en toenemende wachttijden voor sociale huurwoningen. In de gemeente Gooise Meren is het aantal reacties op vrijkomende woningen de afgelopen jaren opgelopen tot zo'n 650 reacties per advertentie, met uitschieters tot ruim 2.000 reacties. Dit heeft grote maatschappelijke gevolgen: jongeren blijven noodgedwongen thuis wonen en gezinsvorming wordt uitgesteld. Inzet op doorstroming en nieuwbouw van betaalbare en passende woningen is noodzakelijk om onze opgave te kunnen realiseren. Dit vraagt om scherpe keuzes, samenwerking en een blijvende focus op onze volkshuisvestelijke opgave.

#### ***Terugkijken op mooie resultaten***

Er zijn in 2025 mooie resultaten behaald, waar we met tevredenheid op kunnen terugkijken. Het is voor het eerst sinds 2014 dat nieuwbouwwoningen zijn toegevoegd aan onze woningvoorraad. Eind 2025 hebben we 40 appartementen aan de Prinses Beatrixhof feestelijk opgeleverd en nieuwe bewoners verwelkomd. Daarnaast hebben we 5 eengezinswoningen in een kleinschalig woonbuurtje aan de Comeniuslaan gerealiseerd en begin 2026 opgeleverd. Tegelijkertijd hebben we flinke stappen gezet in het proces om tot een besluit te komen over de toekomst van de Huibert van Eijkenstraat. Met bewoners en belanghebbenden is gewerkt aan de uitwerking en afweging van drie scenario's (renovatie, sloop/nieuwbouw en hybride). We zien dit als mooie kans om woningen toe te voegen en werken toe naar een scenariobesluit dat we in de zomer 2026 gaan nemen.

#### ***Vooruitblik naar 2026***

In het jaar 2026 staat een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2027-2030 op de agenda. We gaan hiermee aan de slag samen met onze medewerkers, huurdersorganisatie en belangrijkste stakeholders. Met onze collega corporaties in de regio Gooi en Vechtstreek zetten we wonen hoog op de agenda van de nieuwe gemeenteraad.



In samenwerking met Wattnu ronden we dit jaar het zonnepanelenproject af. Daarnaast werken we aan een plan voor de stalling van scootmobielen in de Schans en bereiden we planmatig onderhoud van onze eengezinswoningen aan het Thijsepark voor.

Voor de Huibert van Eijkenstraat gaan we na een langdurig traject een goed onderbouwd besluit nemen over het toekomstscenario, waarmee er duidelijkheid komt voor de bewoners. Vervolgens gaan we het gekozen scenario in overleg met bewoners uitwerken tot een ontwerpplan en sociaal plan.

### **Tot slot**

In december 2025 heeft mijn voorganger Lilian Verheul afscheid genomen als directeur-bestuurder, nadat zij zich tien jaar lang heeft ingezet voor Woningstichting Naarden. Zij heeft een solide basis achtergelaten om de toekomst van Woningstichting Naarden verder vorm te geven. De organisatie staat er goed voor, is financieel gezond en op orde. Er zijn mooie resultaten bereikt waar de organisatie met tevredenheid op kan terugkijken.

Begin 2026 heb ik het stokje met veel plezier van haar overgenomen. Samen met de medewerkers, huurders en partners bouwen we door aan een duurzame toekomst voor de volkshuisvesting. Ik ben onze medewerkers, Raad van Commissarissen, Huurdersbelang, gemeente Gooise Meren, partners en iedereen die heeft bijgedragen aan onze mooie resultaten dankbaar voor de inzet, betrokkenheid en samenwerking. Een bijzonder woord van dank gaat uit naar Lilian Verheul, die zich met toewijding heeft ingezet voor onze huurders en het belang van de woningzoekenden.

Naarden, 18 mei 2026

Nicole Plasschaert  
Directeur-bestuurder





## 2. Ons profiel

### 2.1 Onze missie en visie

Woningstichting Naarden is als kleine zelfstandige corporatie met een eigen werkorganisatie uniek in de regio Gooi en Vechtstreek. Ons woningaanbod bestaat uit ruim 800 woningen, allemaal gelegen in de voormalige gemeente Naarden. Sinds de gemeentelijke herindeling in 2026 maakt Naarden deel uit van de gemeente Gooise Meren. Omdat wij al ruim 100 jaar actief zijn in Naarden, zijn wij nauw verbonden met de inwoners, en in het bijzonder met onze huurders.

#### ***Dicht bij onze bewoners***

Wij zijn een kleine corporatie die letterlijk en figuurlijk heel dichtbij haar bewoners staat. We kunnen snel reageren op de vraag van de klant en de omgeving. Onze kracht ligt in de contacten met de klant, we kunnen maatwerk leveren waar nodig en we houden de menselijke maat scherp in de gaten. Ons sterke punt is dat we veel van onze huurders persoonlijk kennen. Dit zorgt ervoor dat het voor huurders makkelijk is om ons kantoor binnen te stappen of om ons te bellen.

Om deze meerwaarde te koesteren focussen we ons op de front-officetaken, waarbij klantcontacten veelvuldig voorkomen en waarbij we in verband met de klanttevredenheid en een optimale bedrijfsvoering te maken hebben met strakke deadlines. Voor overige werkzaamheden zoeken we de samenwerking met vaste partners die ons hierin kunnen ondersteunen. Op dit sterke fundament bouwen wij aan volkshuisvestelijke en maatschappelijke meerwaarde voor onze huurders.

#### ***Prettig Wonen in Naarden***

In het ondernemingsplan 2023-2026 “Prettig Wonen in Naarden” is onze koers geformuleerd. Woningstichting Naarden heeft de ambitie om volkshuisvestelijke en maatschappelijke meerwaarde te creëren voor onze huurders en 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.

#### ***Betrouwbaar, betrokken en duidelijk***

De kernwaarden van Woningstichting Naarden zijn de basis voor het handelen van de medewerkers van de organisatie: betrouwbaar (doen wat je zegt), betrokken en duidelijk (zeggen wat je doet). Door onze lokale verankering is er een sterke verbondenheid met gemeente, andere corporaties, Huurdersbelang, bewonerscommissies en individuele huurders.

Bij Woningstichting Naarden werken we met een klein en hecht team van betrokken medewerkers, met hart voor de medemens. Daarnaast werkt Woningstichting Naarden met een flexibele schil en pool van experts. Wij hebben klantvriendelijkheid en professionaliteit hoog in het vaandel staan. Zo houden we onze dienstverlening aan onze huurders optimaal.



## 2.2 Kerncijfers 2025

Kengetallen	2025			2024		
	TI	DAEB	Niet DAEB	TI	DAEB	Niet DAEB
<b>Verhuureenheden</b>						
Zelfstandige woningen	804	736	68	764	696	68
- Onzelfstandige woningen	24	24	-	24	24	-
- Maatschappelijk onroerend goed	4	4	-	4	4	-
- Bedrijf onroerend goed	3		3	3		3
<b>Totaal</b>	<b>835</b>	<b>764</b>	<b>71</b>	<b>795</b>	<b>724</b>	<b>71</b>
<b>Beschikbaarheid vhe</b>						
- Nieuwbouw	40	40	-			
- Sloop	-	-	-	-24	-24	
- Aangekocht	-	-	-			
- Verkocht	-	-	-			
- In Aanbouw	5	5		40	40	
<b>Duurzaamheid</b>						
- Duurzaamheid investeringen vhe						
- Gemiddelde energie index EP2	131	124	210	138	131	210
<b>Kwaliteit</b>						
- Renovatie vhe						
<b>Betaalbaarheid zelfstandige vhe</b>						
- Kwaliteitskortingsgrens	11	11	-	9	9	-
- 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	428	422	6	413	407	6
- 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	133	131	2	123	121	2
- Sociale huurgrens	162	150	12	164	145	19
- Midden huur grens	69	21	48	55	14	41
- Vrije sector huur						
<b>Huurgegevens</b>						
- Gemiddelde huurprijs per woning in €	709,27	685,14	978,96	674,66	648,72	940,19
- Gemiddelde punten per woning	162,28	159,17	195,60	169,62	166,44	202,18
- Gemiddelde % netto huur in relatie tot maximale huur	69,19 %	68,03%	78,58 %	64,13%	62,90%	74,46%
- Gemiddelde maximale huur per woning in €	992,17	964,06	1296,39	1051,91	1031,32	1262,65
- Gemiddelde % netto huur in relatie tot de streefhuur	90,16 %	90,56%	87,21 %	88,00%	90,82%	69,35%
- Gemiddelde streefhuur per woning in €	787,84	756,91	1122,56	768,38	713,89	1199,52
- Streefhuur uitgedrukt in % van de maximale	79,40 %	78,51%	86,56 %	73,04%	69,22%	95,00%
- Huursombenaderingspercentage	n.v.t.	4,48%	n.v.t.	n.v.t.	5,15%	n.v.t.
- Percentage huurachterstand huidige bewoners	0,44%			0,54%		



- Percentage huurachterstand alle bewoners	0,53%			0,62%		
- Huurharmonisatie %	5,7%			9,6%		
<b>Verhuurgegevens</b>						
- Huurderving leegstand	0,63%			0,69%		
- Huurderving oninbaarheid	0,19%			0,44%		
- Aantal mutaties exclusief nieuwbouw	63			55		
- Mutatiegraad	8,4%			7,2%		
- Percentage Huurverhoging 01-07	4,82%	4,82%	2,07%	5,15%	5,3%	5,1%
- Aantal inkomensafhankelijke huurverhoging zelfst. woning	62			52		
<b>Aantal statushouders gehuisvest</b>						
	12		-	9		-
<b>Organisatie</b>						
- Aantal medewerkers in dienst	13	-	-	12	-	-
- Fte's	10,80	-	-	10,24	-	-
- Gemiddelde bezetting	9,75	-	-	9,78	-	-
- Gemiddeld ziekteverzuim %	11,55	-	-	2,98%	-	-
- Gemiddeld ziekteverzuim < 6w	0,44%	-	-	2,98%	-	-
- Gemiddeld ziekteverzuim > 6w %	11,11	-	-	0,00%	-	-
<b>Exploitatie</b>						
Gemiddelde beheerkosten per vhe €	1.974			1.971		
Gemiddelde niet beïnvloedbare kosten per vhe €	556			519		
Gemiddelde mutatiekosten per vhe €	540,54			426,27		
Gemiddelde kosten klachtenonderhoud per vhe €	508,23			514,41		
Gemiddelde contractkosten per vhe €	275,30			278,01		
Gemiddelde planmatigonderhoud per vhe €	1152,58			1647,28		
Gemiddelde leefbaarheidskosten per vhe €	38,61			52,59		
<b>Benchmark</b>						
Bedrijfslasten	C	-	-	C	-	-
Instandhoudingsindex	-			-		
Huurdersoordeel	A	-	-	A	-	-



### 3. Onze opgave

#### 3.1 Actuele ontwikkelingen

In 2025 stond de Nederlandse woningmarkt onverminderd onder druk met een aanhoudend tekort aan betaalbare woningen, oplopende wachttijden en stijgende woonlasten. Ook de dubbele vergrijzing heeft een toenemende impact doordat meer ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Bovendien neemt het aantal kwetsbare huurders toe met onder meer psychische problematiek, schulden of een laag inkomen. Tegelijkertijd blijft de nieuwbouwproductie achter bij de ambitie, terwijl juist een forse opschaling nodig is om de vraag te kunnen bijbenen. Woningcorporaties spelen hierin een cruciale rol met een groeiende bouwopgave richting 30.000 sociale huurwoningen per jaar, extra inzet op verduurzaming en het beter benutten van de bestaande voorraad.

De hernieuwde Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025-2035 tussen het Rijk, woningcorporaties (Aedes) en huurders (Woonbond) bouwen voort op de afspraken uit 2022, maar zijn aangescherpt. De kern blijft: meer regie, meer tempo en betere betaalbaarheid. In de geactualiseerde NPA en woondeals zijn de opgaven verder geconcretiseerd, onder andere met het streven naar circa 30% sociale huur in de nieuwbouw en scherpere lokale afspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Tegelijkertijd werd het beleidskader ingrijpend aangepast met de invoering van de Wet betaalbare huur (regulering middenhuur), aanscherping van huurbeleid en voorbereiding op de Wet Versterking regie volkshuisvesting, die gemeenten meer sturingsmogelijkheden geeft. Deze ontwikkelingen gingen gepaard met spanning tussen betaalbaarheid en investeringsruimte, onder meer zichtbaar in discussies over huurbevrozing en huurmatiging, met directe gevolgen voor de financiële slagkracht van woningcorporaties.

#### 3.2 Prestatieafspraken

De landelijke prestatieafspraken (NPA) vormen het kader voor de lokale driehoek (gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties) om prestatieafspraken op lokaal niveau te maken. De gemeente Gooise Meren, de vier lokale woningcorporaties (de Alliantie, Dudok Wonen, Gooi en Omstreken (G&O), Woningstichting Naarden) en vier huurdersorganisaties hebben eind 2024 gezamenlijk lokale prestatieafspraken voor de periode 2025-2028 opgesteld. Deze meerjarige afspraken zijn gericht op het realiseren van de ambities uit de woonvisie 2025-2030 van de gemeente: 'het begint met wonen'. Daarnaast zijn deze afspraken gestoeld op de Woondeal Metropoolregio Amsterdam (MRA) en het regionale Woonakkoord.

De lokale prestatieafspraken zijn opgebouwd volgens de volkshuisvestelijke prioriteiten, waarbij de focus ligt op de volgende thema's: (1) beschikbaarheid, (2) betaalbaarheid (3), duurzaamheid (4), leefbaarheid, en (5) wonen en zorg. Binnen de definitie van sociale huur die binnen de regio Gooi en Vechtstreek wordt gehanteerd, valt alleen sociale huur in eigendom van woningcorporaties.

Het verstevigen van de lokale prestatieafspraken is één van de drie pijlers van het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Partijen zetten concreet in op het versnellen van de bouw van sociale en middenhuurwoningen en het beter benutten van de bestaande voorraad. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over verduurzaming, waarbij corporaties hun woningen met de slechtste energielabels verbeteren naar gemiddeld minimaal label B. Ook is er nadrukkelijk aandacht voor een evenwichtige verdeling van doelgroepen, om kwetsbare concentraties in wijken te voorkomen en de leefbaarheid te versterken. Verder zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van aandachtsgroepen zoals statushouders (met een richtlijn van maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen) en over de gezamenlijke uitvoering en monitoring van de woningbouw- en volkshuisvestingsopgave.



### 3.3 Onze doelen en prestaties

Onze doelstellingen voor 2025 komen voort uit ons ondernemingsplan, de landelijke en lokale prestatieafspraken. In dit bestuursverslag is de terugblik op onze prestaties in 2025 opgebouwd aan de hand van de volkshuisvestelijke thema's volgens de lokale prestatieafspraken: (1) beschikbaarheid, (2) betaalbaarheid, (3) duurzaamheid, (4) leefbaarheid, en (5) wonen en zorg. Per thema staat de strategische doelstelling beschreven en de gemaakte afspraken in lijn met de lokale prestatieafspraken. Vervolgens geven we in tabelvorm weer wat we in 2025 hebben gerealiseerd.

#### Betaalbaarheid

Wij staan voor prettig wonen tegen betaalbare lasten. Wij spannen ons in om de totale woonlasten voor bewoners in de sociale huursector zo laag mogelijk te houden. Hierbij kijken we niet alleen naar een betaalbare huur, maar ook naar woonlasten in het algemeen.

Om de betaalbaarheid te verbeteren richten we ons op de volgende doelstellingen:

#### ***Betaalbaar wonen voor een brede doelgroep***

- Wij bieden mensen met een sociaal inkomen een passend (t)huis en zijn er voor hen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Deze groep is breed: van ouderen, jongeren, alleenstaanden tot gezinnen. Wij zorgen voor een divers woningaanbod om hen te voorzien in passende huisvesting, waarbij wij flexibel blijven inspelen op kansen die zich voordoen.
- Om voor diverse doelgroepen betaalbare woningen beschikbaar te hebben streven wij naar de verdeling in onze DAEB-portefeuille van 70% tot de eerste en tweede aftoppingsgrens en 30% tot de huurtoeslaggrens.
- De woningcrisis leidt ertoe dat een steeds grotere groep huishoudens is aangewezen op het lagere middenhuur segment. Deze groep is niet in staat op de vrije markt een woning te vinden. Waar mogelijk voorzien wij ook deze groep van een woning. Dit doen wij door ons niet-DAEB bezit en een deel van de 15% vrije toewijzingsruimte te benutten. Met de bredere toewijzingsruimte stimuleren we de diversiteit in onze wijken en versterken wij de leefbaarheid.

#### ***Een divers betaalbaar woningaanbod***

- Al onze huurders zijn uniek en hebben specifieke woonwensen. Door te zorgen voor voldoende diversiteit in onze vastgoedportefeuille sluiten wij hier zo goed mogelijk bij aan. Op basis van woonbehoefteonderzoek en de gemeentelijke Woonvisie richten wij ons met name op het groeiende aantal 1- en 2 persoons huishoudens en zelfstandig wonende ouderen.
- Om de leefbaarheid te bevorderen kijken we bij mutatie naar de behoefte van een wijk en/of een complex. We bepalen bij het beschikbaar komen van een woning de huurprijs op basis van ons streefhuurbeleid. Dit kan ertoe leiden dat twee vergelijkbare woningen een andere huurprijs hebben om de diversiteit en leefbaarheid te bevorderen.



### Optimaliseren van energetische maatregelen

- Door de stijgende energieprijzen is betaalbaar wonen minder vanzelfsprekend geworden. Wij zetten wij ons daarom in voor het optimaliseren van energetische maatregelen gericht op woonlastenreductie. Zo werken wij in samenwerking met partners aan het plaatsen van zonnepanelen zodat de energiekosten van huurders dalen.
- In samenwerking met Wattnu informeren wij huurders en stimuleren de bewustwording om zuiniger om te gaan met energie waardoor de woonlasten kunnen dalen.

Onze concrete doelen en resultaten in 2025 zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Doelen betaalbaarheid	Resultaten 2025
We conformeren ons aan de maximale huursom stijging voor 2025 volgens de NPA	De gemiddelde huurverhoging is binnen de huursom gebleven
We voeren vooraf overleg met Huurdersbelang met als maximale inzet de huursom	Huurdersbelang is betrokken en heeft na overleg haar zienswijze gemotiveerd
We bepalen in overleg met Huurdersbelang of inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast, binnen de gestelde regelgeving	Huurdersbelang is in overleg betrokken bij de inkomensafhankelijke huurverhoging die wij hebben toegepast
Wij attenderen onze huurders bij aanvang huurcontract op de mogelijkheid van huurtoeslag.	Huurders zijn bij tekenen van het huurcontract geattendeerd op de mogelijkheid van huurtoeslag
Wij attenderen onze huurders minimaal één keer per jaar op de mogelijkheid tot aanvragen van toeslagen en belastingkortingen	In ons informatieblad Thuisinnaarden voor bewoners hebben wij aandacht besteed aan aanvraag toeslagen en belastingkortingen
We vragen een huurverhoging voor bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG) gelijk aan de CPI-index zoals opgenomen in het contract	De toegepaste huurverhoging voor BOG/MOG is gelijk aan de CPI-index
We zetten ons in om onze niet-DAEB woningen bij mutatie zoveel mogelijk passend te verhuren aan (lage) middeninkomens	De doelgroep voor middenhuur is via Woningnet vooraf geselecteerd om te reageren en de streefhuren zijn afgetopt op de middenhuurgrens
We informeren huurders in samenwerking met Wattnu en stimuleren bewustwording om zuiniger om te gaan met energie zodat woonlasten dalen	We hebben in ons bewonersblad Thuisinnaarden in de zomereditie een artikel opgenomen over energiebewustwording
We plaatsen zonnepanelen op onze 3 appartementencomplexen in samenwerking met Wattnu, met als doel verlaging van de servicekosten voor de gemeenschappelijke ruimte.	In samenspraak met Wattnu zijn op 2 appartementencomplexen zonnepanelen gerealiseerd en het 3 <sup>e</sup> complex Ravelijn volgt in 2026. De bewoners krijgen een tegemoetkoming in hun energielasten.

De sociale huurwoningen in de DAEB-sfeer hebben in de benchmark 2025 landelijk gezien een hogere huurprijs (sectorgemiddelde € 611,-; Woningstichting Naarden € 649,-). De verhouding van de huur in relatie tot de maximale huur is in 2025 gestegen ten opzichte van 2024 (61,0% in 2024; 66,6% in 2025). Dit komt met name door het wegvallen van zorgpunten in de woningwaardering van onze seniorencomplexen.

In 2025 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 woningen in de niet-DAEB zijn afgetopt op de middenhuurgrens. Voor huurders met een te hoog inkomen op basis van een gereguleerd contract, hebben wij in 2025 de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.



## Beschikbaarheid

Wij staan voor een divers woningaanbod van kwalitatief goede woningen. Door nieuwe woningen toe te voegen en een gedeelte van de portefeuille te vernieuwen zorgen wij voor een goed aanbod voor de sociale doelgroep, ook in de toekomst.

De prestatieafspraken over beschikbaarheid gaan over 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 tussen Rijk en Metropoolregio Amsterdam (2023), waarin een richtinggevende woningbouwopgave voor de gemeente is opgenomen van 2.500 woningen, waarvan minimaal 750 in het sociale segment (30%) en minimaal 900 in het middeldure segment (36%). Van elke gemeente wordt een 'fair share' verwacht in de regionale opgave.

In de Prestatieafspraken gemeente Gooise Meren 2025 t/m 2028 hebben partijen afgesproken een netto groei van de sociale huurvoorraad op 31-12-2028 te realiseren van 576 woningen ten opzichte van 31-12-2024 op basis van zekere én minder zekere plannen. De nieuwbouwopgave tot en met 31-12-2028 op basis van zekere én minder zekere plannen bedraagt 830 woningen (405 woningen op basis van zekere plannen en 425 woningen extra op basis van minder zekere plannen). De nieuwbouwopgave van Woningstichting Naarden bedraagt 45 woningen op basis van zekere plannen (Prinses Beatrixflat 40 + Comeniuslaan 5) en 112 woningen op basis van minder zekere plannen (Huibert van Eijkenstraat, Naarderheem, Anna van Burenlaan en Meerstraat).

Om de sociale woningbouwproductie te versnellen is sinds 2021 de Taskforce versnelling woningbouw Gooise Meren operationeel: een overlegtafel tussen de gemeente Gooise Meren en corporaties. Dit samenwerkingsplatform komt regelmatig bijeen, maar is onvoldoende effectief gebleken. In 2024 hebben de corporaties en de verantwoordelijke wethouders daarom hulp ingeroepen van het Expertteam Woningbouw RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) om te onderzoeken hoe de Taskforce effectiever kan functioneren. Dit onderzoek is in 2025 afgerond en heeft geleid tot een aantal conclusies en adviezen. Er is een sterke bereidheid tot samenwerking, alleen de realisatie en het nakomen van afspraken is traag. De lokale politiek is volatiel. Om de werking te versterken is een onafhankelijke voorzitter ingesteld. Aanvullend op de projectenlijst bij de prestatieafspraken is een 'Kansenkaart' opgesteld met kansrijke locaties. De samenwerking binnen de gemeente vraagt nadrukkelijk om aandacht, omdat de Raad een invloedrijke factor blijkt in de versnelling van projecten en beter meegenomen moet worden in het proces. Samen met het Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek (PWG) brengen wij nadrukkelijk onze gezamenlijke opgave en inzet onder de aandacht in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen.

Om de beschikbaarheid te verbeteren richten wij ons op de volgende doelstellingen:

### **Het toevoegen van woningen in Naarden**

- In de gemeente Gooise Meren is het aandeel sociale huurwoningen 19%. De gemeente zal een nadere uitwerking maken om aan te geven hoe ze naar de 30% sociaal toegroeit en hoe de gemeente 750 extra sociale huurwoningen gaat realiseren tot aan 2030. Omdat de beschikbare plancapaciteit onvoldoende is, is het belangrijk om woningen toe te voegen door het herstructureren en verdichten van bestaand bezit.

### **Bieden van kwaliteit**

- Prettig wonen kan alleen in een fijn (t)huis. Wij garanderen daarom een goede basiskwaliteit voor de woningen die beschikbaar komen.



### Een divers aanbod van woningen

- De prognose voor onze regio laat een sterke stijging zien van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. In combinatie met vergrijzing en het langer thuis wonen van ouderen zorgt dit voor een toenemende behoefte aan toegankelijke woningen met mogelijkheid tot zorg. In onze nieuwbouw zetten wij dan ook in op levensloopbestendige woningen, die geschikt zijn voor een flexibele doelgroep.
- Wij brengen verhuisketens op gang en stimuleren doorstroming met de nieuwbouw van geschikte woningen voor ouderen. Doorstroming van senioren betekent vaak dat er eengezinswoningen vrijkomen die vervolgens aan gezinnen worden toegewezen.
- Bij herstructurering en nieuwbouw zetten we in op het toevoegen van grondgebonden woningen en appartementen geschikt voor ouderen. Omdat ongeveer 1/3 deel van ons bezit al specifiek bestemd is voor ouderen en groei in dit segment tot verhoogde risico's in onze portefeuille leidt, investeren wij niet in nieuwe geclusterde seniorencomplexen.

Onze concrete doelen en resultaten in 2025 zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Doelen beschikbaarheid	Resultaten 2025
We realiseren 40 nieuwe appartementen aan P. Beatrixhof (toevoeging 16 extra woningen)	De 40 sociale huuappartementen zijn eind 2025 opgeleverd waarmee 16 woningen toegevoegd
We realiseren 5 nieuwe sociale eengezinswoningen (turn-key) aan de Comeniuslaan	De 5 nieuwe sociale eengezinswoningen zijn in het eerste kwartaal van 2026 opgeleverd
We onderzoeken de haalbaarheid van 8 nieuwbouw woningen aan de Meerstraat op een gemeentelijke grondlocatie	De gemeente heeft niet ingestemd met het verder oppakken van dit project omdat een afwegingskader ontbreekt
We onderzoeken de haalbaarheid van 8 nieuwbouw woningen aan de Anna van Burenlaan op een gemeentelijke grondlocatie	De gemeente heeft niet ingestemd met het verder oppakken van dit project omdat een afwegingskader ontbreekt
We onderzoeken herstructurering van 46 woningen aan de Huibert van Eijkenstraat en zetten in op het toevoegen van ongeveer 25 extra woningen	Er is hard gewerkt aan de verkenning van 3 scenario's (sloop/nieuwbouw, renovatie, hybride). We werken toe naar een scenariobesluit medio 2026.
We onderzoeken samen met G&O de haalbaarheid van 50 nieuwe woningen (50%/50%) in Naarderheem n.a.v. herstructurering verpleeghuis Vivium	In Naarderheem komen 36 sociale huurwoningen die WSN gaat ontwikkelen of afnemen (in ruil voor het Hocras terrein dat G&O gaat ontwikkelen)
We zetten niet-DAEB woningen in ter bevordering van doorstroming van hoge inkomens uit onze sociale (DAEB) voorraad	In onze strategie en huurbeleid is besloten de niet-DAEB woningen in te zetten als middenhuur ter bevordering doorstroming van middeninkomens
We bevorderen de doorstroming van ouderen door middel van de inzet van een wooncoach	De pilot doorstroming van het Platform Woningcorporaties Gooi- en Vecht is succesvol gestart
We nemen actief deel in de Taskforce versnelling woningbouw Gooise Meren	We nemen actief deel en RVO is ingeschakeld om de Taskforce effectiever te laten functioneren, waarbij we samenwerken aan een kanskaart

### Duurzaamheid

Wij staan voor wonen in een duurzaam huis en zijn van mening dat dit niet alleen scheelt in de energiekosten, maar ook beter is voor het klimaat en daarmee voor de huurders zelf.

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

In de hernieuwde NPA 2025 - 2035 is 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 lokale prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd dat de corporaties uiterlijk in 2028 (boven op de NPA) alle woningen met een energielabel E, F of G hebben aangepakt naar gemiddeld label B.

Om de duurzaamheid van onze voorraad te verbeteren richten wij ons op de volgende doelen:

#### **Een CO<sup>2</sup>--neutrale voorraad in 2050**

- Woningstichting Naarden streeft naar een CO<sup>2</sup>-neutrale voorraad in 2050. We werken hier de komende jaren stapsgewijs naartoe. Inmiddels zijn 136 grondgebonden woningen voorzien van zonnepanelen in samenwerking met Wocozon. Op drie complexen met appartementen plaatsen we zonnepanelen in samenspraak met Wattnu, waarbij bewoners een tegemoetkoming krijgen in hun energielasten.

#### **Het verbeteren van energielabels**

- Wij hebben de ambitie voor onze woningen om in 2030 gemiddeld energielabel A te realiseren. Daarnaast zetten wij ons in om woningen met een slecht label (E, F of G) vóór 2028 te verduurzamen in lijn met de nationale prestatieafspraken. In 2024 had Woningstichting Naarden nog 2 complexen met een slecht energielabel. Wij verwachten dat de aanpak en herontwikkeling van deze complexen, in combinatie met kleinschalige duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen, voldoende zal zijn om de doelstelling gemiddeld label A ultimo 2030 te realiseren: (1) sloop-/ nieuwbouw van de Prinses Beatrixflat (2) herstructurering van de Huibert van Eijkenstraat (3) groot onderhoud met verduurzaming van eengezinswoningen (niet-DAEB) Thijssepark.
- Door sloop-/ nieuwbouw van de Prinses Beatrixflat zijn 24 woningen met een E, F en G-label in 2024 gesloopt en realiseren we 40 gasloze en energiezuinige woningen in 2025 met energielabel A+++.
- Door herstructurering van 46 woningen aan de Huibert van Eijkenstraat realiseren we gasloze en energiezuinige woningen en voegen we meer duurzame woningen toe. In dit complex zit nog 1 slecht energielabel (E). We werken toe naar een besluit over het toekomstscenario zodat we in 2028/2029/2030 kunnen gaan starten met de realisatie.
- Door het combineren van planmatig onderhoud van 10 eengezinswoningen (niet-DAEB) aan het Thijssepark met duurzaamheidsmaatregelen dragen we bij aan de verduurzaming van onze voorraad. We starten met de voorbereiding zodat we in 2026 kunnen gaan toewerken naar de uitvoering.

#### **Warmtetransitie en klimaatadaptatie**

- De warmtevisie van de gemeente vormt de basis voor onze eigen aanpak om onze woningen op termijn gasloos te maken. In de warmtevisie wordt ook de fasering van de route naar het aardgasvrij maken van de verschillende buurten geschetst. De gemeente voert in dit traject de regie met de start van het opstellen van Wijkuitvoeringsplannen voor de wijk Keverdijk, Thijssepark en Vierhoven (KTV) in 2025. Wij zijn hierover in overleg met de gemeente.
- De meeste complexen van Woningstichting Naarden (circa 70%) liggen in een 'middellange termijn'-buurt (2026-2040), waaronder de wijk KVT. De overige complexen komen pas op lange termijn aan de beurt (na 2040). Voor een groot deel van onze woningen is een warmtewet de meest waarschijnlijke oplossing, mogelijk op basis van aquathermie.
- In de lokale prestatieafspraken zijn ook afspraken gemaakt over klimaatadaptatie en hittestress. Partijen onderzoeken de mogelijkheden om samen te werken aan klimaatadaptatieve maatregelen met als doel om het bewoners makkelijk te maken om hun buurt te vergroenen.



- In de prestatieafspraken zijn ook afspraken gemaakt over vocht en schimmel in huis. Woningstichting Naarden heeft geen noemenswaardige problemen met vocht en schimmel, met uitzondering van de woningen aan de Huibert van Eijkenstraat waar een ingreep is voorzien.

Onze concrete doelen en resultaten in 2025 zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Doelen duurzaamheid	Resultaten 2025
We bereiken een flinke stap in de verduurzaming van onze woningvoorraad door sloop en nieuwbouw van de Prinses Beatrixflat	Eind 2025 is de nieuwe Beatrixflat opgeleverd. Hierbij zijn 24 oude E,F,G woningen aan de voorraad onttrokken en 40 energiezuinige woningen met energielabel A+++ toegevoegd.
We dragen zorg voor vervanging van enkel glas naar dubbel glas op natuurlijke momenten, bijvoorbeeld bij een schilderbeurt	Daar waar nog geen dubbel glas aanwezig is, is het enkel glas vervangen bij een natuurlijk moment
We wijden in 2025 een artikel aan duurzaamheid in ons bewonersblad ThuisinNaarden	In de ThuisinNaarden zomereditie is aandacht besteed aan duurzaamheid
In samenwerking met de gemeente Gooise Meren werken we aan een warmte-transitieplan voor ons bezit	We hebben overleg met de gemeente over de warmtetransitie, waarbij de gemeente de regie voert over de wijze van inzet.
We stellen duurzaamheidsbeleid vast en ontwikkelen een visie op circulariteit en klimaatadaptatie	Duurzaamheidsbeleid is vastgesteld en er is een visie op circulariteit en klimaatadaptatie ontwikkeld in samenspraak met Huurdersbelang
We onderzoeken in samenwerking met Wattnu de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen op onze appartementen, waarbij bewoners een tegemoetkoming krijgen in hun energielasten	We plaatsen zonnepanelen op 3 appartementencomplexen in samenspraak met Wattnu. In 2025 zijn deze op 2 complexen al geplaatst en het derde complex (Ravelijn) volgt in 2026. De kosten en exploitatie zijn voor rekening van Wattnu.
We maken optimaal gebruik van de opgewekte zonne-energie op ons kantoor	Het kantoor maakt zo veel mogelijk gebruik van directe opwekking van zonne-energie
We stimuleren energiebewustwording bij onze huurders samen met Wattnu	We hebben in ons bewonersblad Thuisinnaarden in de zomereditie een artikel opgenomen over energiebewustwording

## Leefbaarheid

Vanuit gedeelde verantwoordelijkheid tussen ons, de huurder en onze partners werken we aan leefbare buurten. In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat woningcorporaties vanaf 2028 geen woningen met een slechte staat van onderhoud hebben. Voor Woningstichting Naarden geldt dat in 2028 alle woningen voldoen aan deze eis behalve 3 woningen aan de Huibert van Eijkenstraat. Voor dit complex is in 2025 een proces in gang gezet om tot een plan te komen voor een ingrijpende aanpak (sloop/nieuwbouw, renovatie of een combinatie van beiden).

De gewijzigde Woningwet (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. In de prestatieafspraken met de gemeente Gooise Meren zijn afspraken gemaakt over aandacht voor leefbaarheid (gebiedsgericht werken en inzet), sociale activiteiten (samenhang en ontmoeting in de wijk), woonoverlast (werkafspraken over de aanpak en samenwerking met gemeente en maatschappelijke organisaties) en spreading van aandachtsgroepen en statushouders in overleg met de gemeente.



Voor de aanpak van woonoverlast heeft de gemeente in 2025 een concept “Integrale aanpak woonoverlast Gooise Meren” opgesteld, waarin werkprocessen en taakomschrijving helder zijn omschreven. In 2026 wordt deze met betrokken organisaties besproken en vastgesteld zodat er een integrale aanpak woonoverlast voor de gemeente Gooise Meren is.

Om de leefbaarheid te verbeteren richten wij ons op de volgende doelstellingen

### **Onze rol in leefbaarheid**

- Woningstichting Naarden is dichtbij en staat in contact met de huurders. Kwetsbare bewoners zoeken steeds sneller hun weg naar Woningstichting Naarden voor hulp. Daardoor weten wij wat er speelt. Onze medewerkers en onze partners in onderhoud zien wat er achter de voordeur speelt en pakken deze signalen op als er zorgelijke situaties zijn.
- Door slim samen te werken met partners pakken we de complexiteit van de leefbaarheidsvraagstukken op, met aandacht voor ieders rol en verantwoordelijkheid in het collectief. Dit vraagt heldere afspraken en het aanspreken van elkaar. De (prestatie) afspraken met de gemeente zetten we scherper en concreter neer om hier meer sturing aan te kunnen geven.

### **Leefbaarheid in huis**

- Leefbaarheid gaat over prettig wonen en je thuis voelen in je huis, maar ook over wonen in een prettige omgeving en wijk. Op beide vlakken zet Woningstichting Naarden zich in om samen met onze huurders en partners een prettig woonklimaat te creëren.
- Woningstichting Naarden zet zich extra in op vroegtijdige signalering, bijvoorbeeld op de thema's overlast, kwetsbare huurders, huurachterstand en energie-armoede. Hierdoor kunnen we problemen aanpakken voordat deze te groot worden. De gemeente is hierin een belangrijke partner.
- Door een proactieve aanpak voorkomen wij financiële problemen. Dit doen wij onder andere door het inzetten van energie- en budgetcoaches en het organiseren van hulpsessies over bijvoorbeeld de energietoeslag.
- Mensen die dat nodig hebben krijgen van ons extra aandacht, bijvoorbeeld in de vorm van een bezoek of telefoontje van de woonconsulent of wooncoach.
- In onze ouderencomplexen zijn bewonerscommissies actief om activiteiten te organiseren en fungeren desgewenst als klankbord voor bewoners.

### **Leefbaarheid in de omgeving**

- Samen met de gemeenten en maatschappelijke partners werken wij aan de leefomgeving en leefbaarheid in de wijk, bijvoorbeeld door ontmoetingen tussen bewoners te stimuleren.
- Woningstichting Naarden stelt jaarlijks een budget vast voor leefbaarheid in de omgeving.
- Vanuit de nieuwe brandveiligheidseisen is het niet meer toegestaan om scootmobielen in gangen of openbare ruimtes achter te laten. In 2024 is de scootmobielruimte van de Flank opgeleverd en in 2025 hebben we een scootmobielruimte gerealiseerd in het Ravelijn. Met deze nieuwe ruimtes worden brandveiligheidsrisico's en obstructies verminderd, wat bijdraagt aan een veiliger woonomgeving voor alle bewoners.

### **Wonen en zorg**

- Woningstichting Naarden heeft 4 geclusterde complexen met ontmoetingsruimten, behorende bij haar seniorencomplexen. Bij deze seniorencomplexen realiseren we een scootmobielruimte om de woonomgeving voor de bewoners veiliger te maken.

Onze concrete doelen en resultaten in 2025 zijn weergegeven in onderstaande tabel.



Doelen leefbaarheid	Resultaten 2025
We houden overlast beheersbaar door extra inzet en expertise	We zetten onze medewerkers in en nemen maatregelen die leiden tot beperking van overlast
We geven uitvoering aan het convenant woonfraude	Woonfraude wordt aangepakt en is geïntegreerd in het proces leefbaarheid
We hebben doorlopende inzet ten aanzien van vroegsignalering en voorkoming van huurachterstanden en energiearmoede	We volgen de afspraken in overeenstemming met het convenant en maken afspraken om achterstanden en energiearmoede te beperken
We stimuleren instroom van iets hogere inkomens (15% regeling) om de leefbaarheid in kwetsbare DAEB-complexen te verbeteren	We hebben dit geïntegreerd als onderdeel van ons verhuurproces
We optimaliseren huismeesterdiensten, toegankelijk voor alle geclusterde seniorenwoningen tegen een redelijke vergoeding in de servicekosten	We hebben een huismeester die actief is in alle geclusterde seniorencomplexen die naast kleine reparaties ook sociale problematiek signaleert
We stellen een budget beschikbaar voor Huurdersbelang ter ondersteuning van kennis en expertise	We hebben een budget beschikbaar gesteld voor ondersteuning van Huurdersbelang
We stellen een leefbaarheidsbudget beschikbaar om gezamenlijk met Huurdersbelang initiatieven te ontplooiën om een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van alle huurders	We hebben een leefbaarheidsbudget beschikbaar gesteld en hebben meegedacht, georganiseerd en bijgedragen aan diverse projecten: o.a. een tuinwedstrijd, burendag, poffertjeskraam, sinterklaas- en kerstbijeenkomsten en kerstbomen
We stellen een budget beschikbaar voor initiatieven van bewoners ten dienste van de leefbaarheid binnen de complexen en rondom de woningen	We hebben een budget beschikbaar gesteld voor initiatieven van bewoners. Er zijn meerdere projecten gerealiseerd of verder opgepakt.
We zorgen voor evenwichtige huisvesting en spreiding van statushouders en bijzondere doelgroepen in ons bezit	We maken een bewuste afweging ten aanzien van het huisvesten van aandachtsgroepen in lijn met de lokale prestatieafspraken
We bevorderen vergroening en onderhoud van tuinen en enthousiasmeren de bewoners	We zijn gestart met het project vergroening van tuinen, stellen tuingereedschap ter beschikking (Tuin-o-Theek) en controleren op tuinonderhoud.
We realiseren scootmobielruimten in onze seniorencomplexen	We hebben in 2025 de tweede scootmobielruimte opgeleverd in onze seniorencomplexen



## 4 Onze klanten

### 4.1 Verhuren aan de doelgroep

#### **Nieuwe verhuringen**

Woningstichting Naarden heeft in het verslagjaar 106 nieuwe huurcontracten afgesloten. Hiervan zijn er 101 met een sociaal huurcontract en 5 met een middenhuurcontract in het niet Daeb segment. Veertig nieuwe huurcontracten hebben betrekking op de 1<sup>e</sup> verhuur van de nieuwbouw de Beatrixhof.

Woningen aangeboden via het regionale aanbodmodel:

Eengezinswoning	15 woningen	14,1 %
Seniorenwoning	27 woningen	25,5 %
Gestapelde woning	48 woningen	45,3 %

Overige toewijzingen:

Statushouders (COA)	5 woningen	4,7 %
15 % regeling	11 woningen	10,4 %
Spoedzoekregeling	0 woningen	0,0 %
Woningruil	0 woningen	0,0 %

Nieuwe verhuringen naar woningtype en huurprijs:

Woningtype	Daeb	Niet Daeb	Totaal
Eengezinswoning	17	1	18
Seniorenwoning	25	4	29
Gestapelde woning	59	0	59
<b>Totaal</b>	<b>101</b>	<b>5</b>	<b>106</b>

Overzicht van de toewijzingsregels

#### **Verhuringen in 2025 conform de passend toewijzingsregels**

De volgende regels gelden bij 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 2025 is binnen bovengenoemde regels 100% passend toegewezen.



## Verhuringen in 2025 conform de Daeb toewijzingsregels

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

#### Aantal toewijzingen - Eenpersoonshuishoudens

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $\leq$  inkomensgrens Wht  
 Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $>$  inkomensgrens Wht  
 Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $\leq$  inkomensgrens Wht  
 Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $>$  inkomensgrens Wht  
**Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens**

$\leq$ Basishuur	$>$ Basishuur $\leq$ Kwaliteitskortingsgrens	$>$ Kwaliteitskortingsgrens $\leq$ Laagste aftoppingsgrens	$>$ Laagste aftoppingsgrens $\leq$ DAEB-huurgrens
		32	
		1	17
	2	15	
		1	8
<b>0</b>	<b>2</b>	<b>49</b>	<b>25</b>

#### Aantal toewijzingen - Tweepersoonshuishoudens

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $\leq$  inkomensgrens Wht  
 Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $>$  inkomensgrens Wht  
 Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $\leq$  inkomensgrens Wht  
 Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $>$  inkomensgrens Wht  
**Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens**

$\leq$ Basishuur	$>$ Basishuur $\leq$ Kwaliteitskortingsgrens	$>$ Kwaliteitskortingsgrens $\leq$ Laagste aftoppingsgrens	$>$ Laagste aftoppingsgrens $\leq$ DAEB-huurgrens
		3	
			4
		1	
		2	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>4</b>

#### Aantal toewijzingen - Drie- en meerpersoonshuishoudens

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $\leq$  inkomensgrens Wht  
 Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $>$  inkomensgrens Wht  
 Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $\leq$  inkomensgrens Wht  
 Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $>$  inkomensgrens Wht  
**Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens**

$\leq$ Basishuur	$>$ Basishuur $\leq$ Kwaliteitskortingsgrens	$>$ Kwaliteitskortingsgrens $\leq$ Hoogste aftoppingsgrens	$>$ Hoogste aftoppingsgrens $\leq$ DAEB-huurgrens
		5	
		1	9
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>9</b>

#### Aantal toewijzingen - ouderen met inkomen waar passend toewijzen voor geldt, met een hoog vermogen

Aantal toewijzingen ouderen\* eenpersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $\leq$  inkomensgrens Wht  
 Aantal toewijzingen ouderen\* tweepersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $\leq$  inkomensgrens Wht  
 Aantal toewijzingen ouderen\* drie- en meerpersoonshuishoudens, boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen  $\leq$  inkomensgrens Wht

$>$ aftoppingsgrens $\leq$ DAEB-huurgrens
0
0
0

Daarnaast hebben wij 1 woning uit de Huibert van Eijkenstraat in beheer gegeven aan Ad Hoc.

### Huurbeleid

Woningstichting Naarden heeft per 1 juli uitvoering gegeven aan de jaarlijkse huurverhoging, binnen de daarvoor gestelde wettelijke kaders. Voor het gereguleerde bezit heeft Woningstichting Naarden een gemiddelde huurverhoging per 1 juli toegepast van 4,5%. De totale gemiddelde huurverhoging inclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging voor haar gereguleerde bezit is 4,82%.

De huursomstijging in 2025 voor de gereguleerde contracten, met uitzondering van de inkomensafhankelijke huurverhoging, is 4,48% (2024: 5,15%).

De huuraanpassing per 1 juli 2025 is als volgt:

- Reguliere huurverhoging 4,5%
- Inkomensafhankelijke huurverhoging (bij middeninkomen 50 Euro per maand en bij hoog inkomen 100 Euro per maand)
- Geliberaliseerde huurcontracten 4,1%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 3,8%



Huurdersbelang heeft in 2025 een positief advies gegeven op de voorgestelde huurverhoging.

### **Persoonlijke benadering**

De veranderde geopolitieke en macro economische omstandigheden raakt veel huurders in hun portemonnee. Onze huurders zijn vaak financieel kwetsbaar. Voor huurders die door een inkomensachteruitgang recht hebben op huurtoeslag, maar door de huurverhogingen van de afgelopen jaren boven de huurtoeslaggrens zitten wordt 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.

### **Huurachterstanden**

Woningstichting Naarden heeft haar incassobeleid zo ingericht, dat tijdig gesignaleerd wordt waar betaalproblemen optreden. We zetten in op vroegsignalering en voorkoming van huurachterstanden. Hiermee houden we de huurachterstanden beheersbaar. Eind 2025 hebben 23 zittende huurders een huurachterstand. Dat is 2,8% (2024: 3,1%) van de in totaal 828 verhuurde woningen. In 2025 is er geen woning ontruimd.

Jaar ultimo	Aantal actieve contracten met huurachterstand	Huurachterstand	% van de jaarhuuropbrengst
2025	23	31.808,=	0,44%
2024	25	37.819,=	0,54%
2023	18	26.017,=	0,39%
2022	20	19.043,=	0,28%
2021	33	24.988,=	0,38%

### **Vertrokken huurdebiteuren**

Eind 2025 hebben 4 vertrokken huurders een huurachterstand.

Jaar ultimo	Aantal passieve contracten met huurachterstand	Huurachterstand vertrokken huurder
2025	4	6.256,=
2024	8	5.758,=
2023	7	8.391,=
2022	14	24.496,=
2021	11	23.638,=

### **Huurderving**

De onderverdeling van de totale huurderving is als volgt:

Huurderving wegens	2025	2024
Leegstand	44.926,=	43.532,=
Oninbaarheid (incl. dotatie voorziening dubieuze vorderingen)	17.788,=	27.923,=
<b>Totaal</b>	<b>59.714,=</b>	<b>71.454,=</b>



Bij leegstand is het tekort aan personeel bij de aannemers merkbaar, wat leidt tot vertragingen in de uitvoering van werkzaamheden. Door hier extra aandacht aan te besteden en regelmatig het gesprek te voeren houden wij de uitvoeringstijd beheersbaar.

### **Statushouders**

In 2025 heeft Woningstichting Naarden 12 statushouders gehuisvest in 5 woningen. De doelstelling voor 2025, zijnde 25 personen, is niet behaald. Woningstichting Naarden heeft gestuurd op de lokaal afgesproken norm uit de prestatieafspraken met Gooise Meren om maximaal 10% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan statushouders. Deze norm was gebaseerd op het aantal mutaties in 2024 (55). In 2025 zijn 63 mutaties gerealiseerd, waarvan 5 woningen (circa 8%) aan statushouders zijn verhuurd. De lagere realisatie ten opzichte van de taakstelling hangt samen met de keuze om vast te houden aan deze afgesproken 10%-norm. Tegelijkertijd vraagt de samenstelling van ons woningbezit aandacht: ongeveer de helft van de vrijkomende woningen betreft seniorenwoningen (65+) en het overige aanbod bestaat vooral uit grotere eengezinswoningen. Dit beperkt de mogelijkheden om binnen het bestaande bezit flexibel in te spelen op de taakstelling.

## **4.2 Wonen en zorg**

Van het woningbezit van Woningstichting Naarden is ruim 30% speciaal geschikt voor huisvesting van de oudere doelgroep, in totaal 256 seniorenwoningen. Deze woningen bevinden zich in onze seniorencomplexen de Schans, de Bonnet, de Flank en het Ravelijn. Alle seniorencomplexen hebben een ontmoetingsruimte en er is een zorgkantoor gevestigd van waaruit thuiszorg geleverd kan worden. Er is een huismeester actief, die naast kleine reparaties ook de sociale problematiek oplost of signaleert en ervoor zorgt dat de bewoners zich veilig en prettig voelen. Alle seniorencomplexen hebben een actieve bewonerscommissie waarmee wij regelmatig overleg voeren. Tijdens vergaderingen is een vertegenwoordiger van Huurdersbelang aanwezig als toehoorder. Zo ontstaat een goede verbinding tussen de bewonerscommissies en Huurdersbelang. Wij realiseren ons dat een actieve bewonerscommissie bijdraagt aan het welbevinden van haar bewoners.

Naast appartementen voor zelfstandig wonende ouderen hebben wij een wooncomplex met 24 onzelfstandige eenheden bestemd voor mensen met een vorm van dementie. Dit complex de Beer wordt verhuurd door Amaris, die ook de (intramurale) zorg levert.

Daarnaast verhuren wij een complex met 4 gekoppelde eengezinswoningen aan de Schout aan zorginstelling ISZA die zorg-op-maat biedt aan mensen die intensievere begeleiding nodig hebben binnen de geestelijke gezondheidszorg (GGZ).

## **4.3 Geschillencommissie**

Belanghebbenden die een klacht hadden over de dienstverlening van Woningstichting Naarden konden in 2025 terecht bij de Geschillencommissie Valleigebied en Omstreken (GVO).

In 2025 is geen klacht binnengekomen bij de GVO.

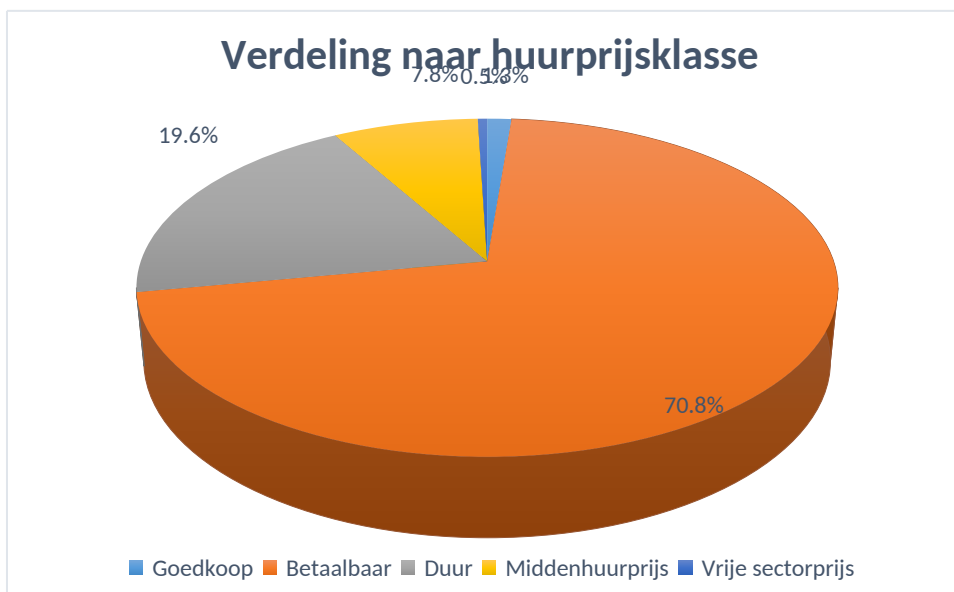


## 5 Onze woningen

Onze kerntaak is dat wij zorgen dat er voldoende goede, betaalbare woningen beschikbaar zijn voor onze klanten, nu en in de toekomst. Met de oplevering van 40 nieuwe appartementen aan de Prinses Beatrixhof eind 2025 bestaat onze voorraad uit 828 huurwoningen. 760 zijn gelabeld als sociaal (DAEB) en 68 zijn gelabeld boven de sociale huurgrens (niet-DAEB). Een groot deel bestaat uit een-gezinswoningen 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. Wooncomplex de Beer omvat 24 onzelfstandige eenheden voor mensen die intramurale zorg nodig hebben.

### 5.1 Samenstelling van de voorraad

Hieronder wordt de verdeling van onze woningvoorraad naar huurprijsklasse weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de huurprijsklassen zoals opgenomen in de verantwoordingsinformatie.



De gemiddelde netto huurprijs van de totale woningvoorraad (828 woningen) van Woningstichting Naarden bedraagt ultimo 2025 € 709,34 per maand. De gemiddelde huur van de sociale huurcontracten (DAEB) bedraagt ultimo 2025 € 685,14 en van de midden- en vrije sector huur (niet-DAEB) € 978,96. Naast de reguliere huurverhoging heeft het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging invloed op de toename van de gemiddelde huurprijs van de sociale huur.

De verdeling van onze woningvoorraad naar bouwjaren is als volgt:

Bouwjaar	Aantal woningen	Procentueel
Tot 1945	60	7,2 %
1945-1959	4	0,5 %
1960-1969	148	17,9 %
1970-1979	171	20,7 %
1980-1989	116	14,0 %
1990-1999	203	24,5 %
2000-2009	56	6,8 %



2010 -2019	30	3,6 %
2020 en later	40	4,8 %
<b>Totaal</b>	<b>828</b>	<b>100%</b>

## 5.2 Kwaliteit van woningen

Het doel van Woningstichting Naarden is om het woningbezit in een kwalitatief goede staat te verhuren. In de (meerjaren-)onderhoudsbegroting plannen wij ons onderhoud en eventuele investeringen in. De realisatie van het werkelijke onderhoud in vergelijking tot de begroting (x € 1.000,=) over het jaar 2025 is weergegeven in onderstaande tabel.

Soort onderhoud	Begroting	Realisatie
Planmatig onderhoud	1.115	914
Dagelijks onderhoud	364	375
Mutatie onderhoud	428	482
Cyclisch onderhoud	200	222
Advies onderhoud	97	46
<b>TOTAAL ONDERHOUD</b>	<b>2.244</b>	<b>2.039</b>

### **Planmatig onderhoud**

De begroting voor planmatig onderhoud is voor 85% aanbesteed, hiervan wordt 7% uitgevoerd in 2026, 3% wordt aanbesteed en uitgevoerd in 2026, 10% wordt op basis van voortschrijdend inzicht niet of later uitgevoerd.

### **Dagelijks onderhoud**

Voor dagelijks onderhoud heeft Woningstichting Naarden een eigen vakman in dienst, die kleine reparaties uitvoert bij bewoners.

### **Mutatieonderhoud**

Bij elke verhuizing (mutatie) doet zich de gelegenheid voor om onze woningen aan te passen aan de huidige kwaliteitsnormen van Woningstichting Naarden. In 2025 bedroegen de totale kosten voor het mutatieonderhoud € 482.000. Dit was hoger dan begroot en werd voornamelijk veroorzaakt door vier woningen waarbij sprake was van groot onderhoud. De totale kosten voor deze vier grote mutaties bedroegen € 251.000. Wanneer deze vier woningen buiten beschouwing worden gelaten, bedragen de gemiddelde mutatiekosten per woning € 3.800.

### **Cyclisch onderhoud**

Voor storingen aan de cv-installatie, warmwatervoorziening en riolering zijn servicecontracten afgesloten. Bewoners kunnen rechtstreeks met de betreffende bedrijven bellen. Er lopen ook servicecontracten die betrekking hebben op gebouwbeheer zoals bliksembeveiliging, brandmeldinstallaties, liftinstallaties en onderhoud aan automatische deuropeners.

### **Energetisch**

Het gemiddelde energielabel voor al onze woningen is label B.



## 6 Onze partners

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

### 6.1 Huurdersbelang

Huurdersbelang is een vereniging die een steunpunt wil zijn voor de huurders van Woningstichting Naarden. Samen met de huurders en de Woningstichting zoekt Huurdersbelang 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 2025 is er door Huurdersbelang diverse malen vergaderd. Bijvoorbeeld met de bestuurder van Woningstichting Naarden, met de huurderscommissarissen van de RvC, met de gemeente Gooise Meren waaronder de wethouder en met de bewonerscommissies. In oktober heeft Huurdersbelang een thema-avond over wijkbeheer en de opbouw van huurprijzen 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. De nieuwe versie van de samenwerkingsovereenkomst is getekend en er was een presentatie door Woningstichting Naarden over het huurbeleid; bepaling huurprijzen en doelgroepen. Ook werd er een presentatie gegeven over de voorzorgcirkel.

In het bestuurlijk overleg met de Woningstichting Naarden zijn uiteenlopende onderwerpen aan de orde geweest. Belangrijke onderwerpen waren onder andere de begroting, werkplan en jaarverslag 2025 van Huurdersbelang, de jaarrekening 2024 en begroting 2026 van Woningstichting Naarden, de nieuwe samenwerkingsovereenkomst en de Prestatieafspraken gemeente Gooise Meren 2025-2028. Daarnaast is onder andere gesproken over het duurzaamheidsbeleid, circulariteit en zonnepanelen, nieuwbouw aan de Beatrixhof en de toekomst van de Huibert van Eijkenstraat. Ook is overleg met de bewonerscommissies aan de orde gekomen, het huurderstevredenheidsonderzoek, huurbeleid en de visitatie. Tot slot is planmatig onderhoud en het onderhoudsbeleid besproken, leefbaarheidsprojecten, de thema-avond, doorstroming en inzet wooncoach. Huurdersbelang heeft gekwalificeerd advies uitgebracht over de huurverhoging 2025.

### 6.2 Bewonerscommissies

Formeel heeft Woningstichting Naarden twee maal per jaar een overleg met de bewonerscommissies afzonderlijk. Hierbij is een bestuurslid van Huurdersbelang aanwezig om de verbinding te maken. Onderwerpen die aan de orde komen zijn onder andere de afrekening servicekosten, het toewijzingsbeleid, leefbaarheid, bewonersactiviteiten, inzet huismeester, tuinonderhoud, schoonmaak, planmatig onderhoud en onderhoud publieke ruimten. Met de bewonerscommissie Huibert van Eijkenstraat is naast deze onderwerpen veelvuldig gesproken over de sloop-/ nieuwbouwplannen.

Woningstichting Naarden heeft vijf bewonerscommissies:

- 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 Huibert van Eijkenstraat is ontstaan in verband met onze sloop-/ nieuwbouwplannen.

### 6.3 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 Samen Thuis omtrent hun dienstverlening in onze complexen
- Overleg met de KAG. De KAG huurt een ruimte in het Ravelijn voor dagopvang mensen met een beperking
- Casuoverleg 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
- Lokaal overleg bespreken actuele ontwikkelingen in Naarden met de verschillende stakeholders (zorg, welzijn, politie, gemeente en corporaties, brandweer)

### 6.4 Gemeente en regio

In de gemeente Gooise Meren zijn vier 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.

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.



## 6.5 Lidmaatschappen

Woningstichting Naarden is lid van de volgende organisaties:

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



## 7 Onze organisatie

### 7.1 Bestuur

Op 31 december 2025 is directeur-bestuurder Lilian Verheul afgetreden als bestuurder en vanaf 1 januari 2026 is Nicole Plasschaert benoemd tot directeur-bestuurder van Woningstichting Naarden. De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het intern toezicht. Het verslag van de Raad van Commissarissen is in hoofdstuk 8 van dit jaarverslag opgenomen.

#### **Nevenfuncties en permanente educatie**

De directeur-bestuurder vervulde in 2025 geen nevenfuncties. Lilian Verheul heeft voor 2025 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.

Nicole Plasschaert, de nieuw benoemde directeur- bestuurder heeft 2 nevenfuncties:

- Lid van de RvC en auditcommissie bij woningcorporatie De Leeuw van Putten.
- Lid van de RvC en auditcommissie bij woningcorporatie Lek en Waard Wonen.

### 7.2 Onze werkorganisatie

#### **Medewerkers**

Per 31 december 2025 heeft Woningstichting Naarden 13 medewerkers in dienst (2024: 12), waarvan er 11 parttime werken. Het aantal fte's per die datum was 10,24 (2024: 10,29). Daarnaast werkt Woningstichting Naarden met een pool van experts op gebied van HRM, fiscale en juridische ondersteuning, secretariaat voor de Raad van Commissarissen, leefbaarheid, projectontwikkeling en automatisering. In de loop van 2025 is één vacature ingevuld, ultimo staan er geen vacatures open.

#### **Visitatie**

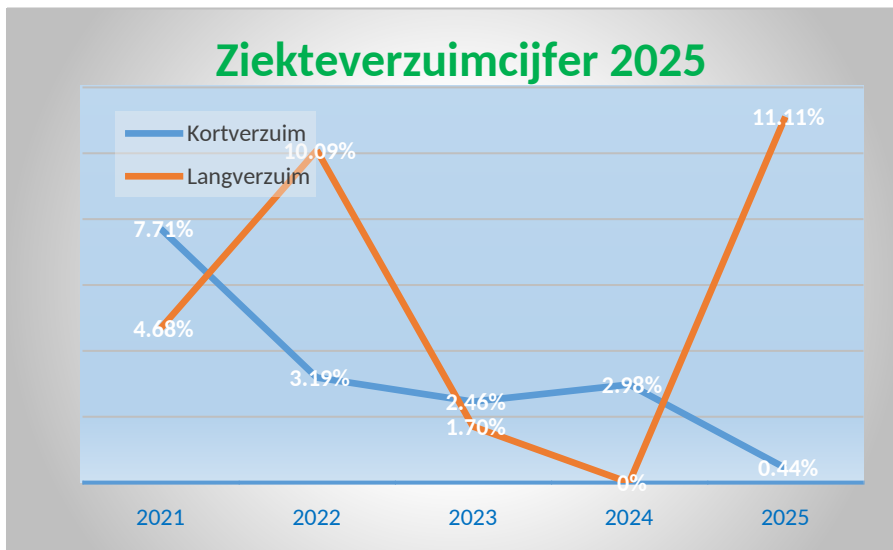
In 2025 zijn wij aan de slag gegaan met de aanbevelingen van de visitatiecommissie. Deze gaan over belangentegenstelling, het nog eerder betrekken van Huurdersbelang in beleidsoverwegingen, hoe ver ga je met betrekking tot leefbaarheid en dienstverlening en wat is de rol van Woningstichting Naarden in de toekomst.

#### **CAO**

In 2025 is de CAO Woondiensten 1-4-2025 tot 1-04-2027 toegepast.

#### **Ziekteverzuim**

Woningstichting Naarden is aangesloten bij Zorg van de Zaak voor wat betreft het verzuimbeleid. Het ziekteverzuimpercentage voor 2025 kwam uit op 11,55% (2024; 6,64%).



#### **Ontwikkeling en opleidingen**

Woningstichting Naarden vindt het belangrijk dat de medewerkers zich blijven ontwikkelen. Voor elke medewerker is een opleidingsbudget beschikbaar. In 2025 zijn er diverse netwerkbijeenkomsten, kennissessies en cursussen gevolgd. Naast het reguliere opleidingsbudget is er vanuit de CAO Woondiensten een loopbaanbudget beschikbaar voor elke medewerker.

In 2025 is een vervolg teamtraining gevolgd door alle medewerkers gebaseerd op de interne communicatie. Daarnaast heeft het management een coachingstraject gevolgd, waarbij de samenwerking wordt bevorderd.

Ook is in 2025 in navolging op de uitkomsten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO), met de medewerkers is een aantal aandachtsvelden besproken tijdens het werkoverleg en de voortgang- en eindejaar gesprekken in 2025.

#### **Integriteit/Klokkenluidersregeling**

De bestaande regelingen worden jaarlijks gescreend en indien nodig aangepast aan gewijzigde wet- en regelgeving of inzichten. Er zijn in 2025 geen integriteitsmeldingen geweest. In het reguliere werkoverleg wordt aandacht besteed aan integriteitvraagstukken. Nieuwe medewerkers krijgen bij indiensttreding de diverse regelingen uitgereikt.

#### **Agressieprotocol**

In 2025 heeft er een agressie training plaats gevonden. Het bestaande protocol is getoetst en indien nodig aangepast. In 2025 is er geen melding geweest, waarbij het protocol 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.



## 8 Ons toezicht

### 8.1 Verslag Raad van Commissarissen

#### **Voorwoord van de voorzitter**

Het jaar 2025 was voor Woningstichting Naarden (WSN) een intensief en afwisselend jaar. Bestuur, management en medewerkers hebben in een jaar met veel ontwikkelingen en strategische vraagstukken gewerkt aan onder meer de oplevering van 40 nieuwbouwappartementen aan de Prinses Beatrixhof, de start van de bouw van 5 duurzame en sociale eengezinswoningen aan de Comeniuslaan en het begeleiden van het verkenningsproces naar de toekomst van de Huibert van Eijkenstraat. De beoogde sloop en nieuwbouw levert veel emoties op bij sommige bewoners en WSN heeft in overleg met belanghebbenden drie scenario's uitgewerkt om tot een weloverwogen besluit te komen over de toekomst van de straat. Dit alles vroeg tijd, zorgvuldigheid en soms enige extra inzet. Tegelijkertijd bleef de dagelijkse opgave onverminderd doorgaan.

In verband met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van de directeur-bestuurder eind 2025 heeft de raad medio 2025 de werving van een nieuwe directeur-bestuurder in gang gezet. Zowel huurders als medewerkers zijn intensief betrokken bij de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder. Dit in nauw samenspel met de RvC en het externe bureau dat de procedure heeft begeleid. De nieuwe directeur-bestuurder is begin 2026 bij WSN van start gegaan.

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de manier waarop de organisatie alle uitdagingen heeft opgepakt. WSN heeft zich ook in 2025 betrouwbaar en betrokken ingezet voor haar kerntaken: verhuur, onderhoud, dienstverlening, contact met huurders en samenwerking met lokale partners en daarmee de kracht en professionaliteit laten zien van de compacte en daadkrachtige organisatie die WSN is.

De maatschappelijke opgave voor woningcorporaties blijft groot. Beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit van wonen vragen om voortdurende afwegingen en duidelijke keuzes. De RvC heeft gezien dat deze afwegingen binnen WSN zorgvuldig, transparant en met oog voor huurders worden gemaakt.

In dit verslag legt de RvC verantwoording af over het gehouden toezicht en de wijze waarop invulling is gegeven aan de toezichthoudende, adviserende en werkgeversrol in het afgelopen jaar. We gaan in op de belangrijkste onderwerpen die in vergaderingen en themasessies aan de orde zijn geweest en op de manier waarop de RvC betrokken was bij strategische keuzes, financiële beheersing en maatschappelijke prestaties.

### 8.2 Rol, taak en toezichtkader

De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen WSN. Daarbij richt de RvC zich op het realiseren van de maatschappelijke opdracht van de corporatie, met oog voor continuïteit, integriteit en een zorgvuldige inzet van het maatschappelijk vermogen. De RvC vervult daarnaast de rol van klankbord voor de bestuurder en treedt op als werkgever van de bestuurder.

De RvC opereert op strategisch niveau en houdt toezicht op afstand. Het toezicht richt zich onder meer op strategie, volkshuisvestelijke prestaties, investeringsbesluiten, risicobeheersing en financiële continuïteit. Daarbij werkt de RvC met een vastgesteld toezicht- en toetsingskader en periodieke rapportages vanuit de organisatie. De RvC rapporteert over zijn toezicht conform de Governancecode Woningcorporaties.



De RvC hecht aan een goede verbinding met stakeholders van de corporatie, waaronder huurders, gemeente, ondernemingsraad en maatschappelijke partners. Deze signalen en perspectieven worden betrokken bij het toezicht en de oordeelsvorming. De RvC ziet toe op een zorgvuldige stakeholderdialoog door de organisatie en onderhoudt waar passend ook zelf contact.

In de samenwerking met de bestuurder handelt de RvC vanuit openheid, rolvastheid en wederzijds vertrouwen. De RvC weegt bij zijn toezicht steeds het maatschappelijk belang en handelt volgens de geldende governance- en integriteitskaders.

### 8.3 Samenstelling en functioneren

#### **Samenstelling**

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden onafhankelijk en kritisch kunnen opereren ten opzichte van elkaar, de bestuurder en deelbelangen. De raad beschikt gezamenlijk over deskundigheid op onder andere de gebieden governance, financiën, vastgoed, volkshuisvesting, duurzaamheid, en organisatieontwikkeling. De profielschets en samenstelling sluiten aan bij de opgaven van WSN. De RvC bestond in 2025 uit vier leden. In mei verwelkomde de RvC Michel Bakker, hij heeft een financieel-economisch profiel en brengt ervaring als toezichthouder en kennis van de sector mee.

#### **Functioneren**

De taken, bevoegdheden en werkwijze van de RvC zijn vastgelegd in de statuten en reglementen van de corporatie. Daarnaast zijn onder meer een reglement RvC, een bestuursreglement, een integriteitscode en een visie op bestuur en toezicht vastgesteld en beschikbaar.

Binnen de RvC is een remuneratiecommissie actief. Deze bereidt onderwerpen en besluitvorming voor gekoppeld aan de (werkgevers)taken van deze commissie zoals doelen, functioneren en beloning van de directeur-bestuurder en rapporteert aan de voltallige RvC, die integraal verantwoordelijk blijft.

De leden van de RvC vervullen hun functie onafhankelijk en zonder last of ruggespraak. Er zijn geen dienstverbanden met de corporatie en geen functies of zakelijke relaties met leveranciers, afnemers of andere zakelijke relaties van WSN. Er hebben zich in 2025 geen transacties met tegenstrijdig belang voorgedaan. Ook zijn geen leningen of garanties verstrekt aan leden van de RvC. (Potentieel) tegenstrijdige belangen en relevante nevenfuncties worden actief gemeld en besproken binnen de RvC. In 2025 hebben zich geen (potentieel) tegenstrijdige belangen voorgedaan.

De RvC past de Governancecode Woningcorporaties en de VTW/Aedes-handreiking ter voorkoming van (de schijn van) belangenverstremgeling toe.

De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het eigen functioneren en investeert in permanente educatie. In het 2025 zijn diverse gezamenlijke en individuele scholingsactiviteiten gevolgd en is voldaan aan de geldende PE-normen. Voor een overzicht worden verwezen naar de tabel. In kader van het eigen functioneren heeft de RvC in 2025 ook een zelfevaluatie gedaan.

De leden van de RvC hebben op het gebied van Permanente Educatie (PE) de benodigde PE-punten behaald zoals weergegeven in onderstaande tabel. De VTW schrijft minimaal 5 PE-punten per jaar voor. Meer behaalde punten in 2024 kunnen tot een maximum van 5 meegenomen worden naar het jaar 2025. Hier is door alle RvC-leden aan voldaan.



Profielschets	A.R. Jaarsma	M. Bakker	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	19/5/2025	1/1/2019	19/3/2024
Hoofdfunctie	Instellingsdirecteur Aeres	Interimmanager en adviseur Financiën & Bedrijfsvoering, Directeur-eigenaar van Spitsboog BV	Zelfstandig adviseur	Ontwikkelmanager energietransitie gemeente Arnhem, per 1 jan. 2026 Manager Strategie bij Veenvesters
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht en lid auditcommissie SWV VO Gelderse Vallei  Lid Toezichthoudend Bestuur en lid kwaliteitscommissie SWV Zuidoost-Friesland VO  Voorzitter Raad van Commissarissen van Woningstichting Putten	Lid Raad van Commissarissen en voorzitter auditcommissie ZVH	Zittingslid bij de Huurcommissie  Lid Raad van Commissarissen en voorzitter auditcommissie Woondiensten Aarwoude	Bestuurslid Stichting Ontmoetingsruimte Sporthal Achterveld
Statutair aftredend	11/10/2027	19/5/2029	1/1/2027	19/3/2028
Geslacht	M	M	M	V
PE 2025 PE 2024	8	17	21	4 1

### Zelfevaluatie

De RvC heeft in 2025 een zelfevaluatie uitgevoerd over het eigen functioneren, zowel collectief als individueel. De evaluatie vond plaats in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Hoewel externe begeleiding volgens de Governancecode niet ieder jaar verplicht is, heeft de RvC gekozen voor begeleiding door een externe facilitator. Op hoofdlijnen beoordeelt de RvC het eigen functioneren en de samenwerking als professioneel en constructief. Er is sprake van open onderlinge verhoudingen, transparante informatievoorziening en een goede werkrelatie met de bestuurder en stakeholders. Tegelijk zijn aandachtspunten benoemd, waaronder de vergaderorde, het samenspel met (de nieuwe) directeur-bestuurder, de toekomst van WSN, afstemming van het opleidingsprogramma van de RvC-leden en de beoogde invulling van de rollen van de RvC voor de komende periode.

### 8.4 Vergaderingen en werkwijze toezicht



### **Vergaderingen RvC**

De RvC vergaderde in 2025 vijf keer en hield daarnaast extra bijeenkomsten en themasessies.

De RvC vergadert voorafgaand aan reguliere vergaderingen in een vooroverleg zonder aanwezigheid van de bestuurder. Aan het eind van elke reguliere vergadering wordt stilgestaan bij de opbrengsten en mogelijke punten van aandacht van de vergadering.

Bij de vergaderingen waren, afhankelijk van de geagendeerde onderwerpen, naast de bestuurder ook leden van het management aanwezig. De vergaderingen vonden plaats op basis van vooraf verstrekte agenda's en onderliggende stukken. De RvC ontvangt onder andere tertiaalrapportages (T-rapportage) met daarin managementrapportages, financiële rapportages, risicorapportages en voortgangsinformatie over organisatie en beleid.

De RvC heeft daarnaast in 2025 overleg gevoerd met Huurdersbelang en bij diverse gelegenheden contact gehad met vertegenwoordigers van onder meer het College van B&W en van andere corporaties. Deze gesprekken stonden in algemene zin in het teken van huurderstevredenheid, specifieke projecten en in meer algemene zin, de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven van WSN. De signalen uit deze gesprekken zijn door de RvC betrokken bij zijn toezicht en oordeelsvorming.

De RvC heeft tijdens een strategiedag met de directeur-bestuurder aan de herijking van de Visie bestuur & toezicht gewerkt en op basis daarvan een nieuwe Visie bestuur & Toezicht vastgesteld. In de vergaderingen en themasessies heeft de RvC toezicht gehouden op onder meer strategie, duurzaamheid, risicomanagement, financiële continuïteit, begroting en meerjarenraming, governance en compliance. Ook heeft de RvC, waar statutair of reglementair vereist, besluiten van het bestuur beoordeeld en goedgekeurd.

### ***Toezicht op strategie, continuïteit en beheersing***

De RvC heeft in 2025 toezicht gehouden op het beleid en functioneren van WSN, met structurele aandacht voor financiële continuïteit, volkshuisvestelijke prestaties en strategische koers. Zo hebben we stil gestaan bij (en uiteindelijk goedkeuring gegeven aan) het implementatieplan van de nieuwe governancecode en het duurzaamheidsbeleid. De financiële positie, kasstromen en meerjarenbegroting zijn besproken aan de hand van de periodieke rapportages. De RvC heeft de jaarrekening en het jaarverslag 2024 vastgesteld en décharge verleend voor het gevoerde bestuur.

In 2025 was er bijzondere aandacht voor control, interne beheersing en de verdere ontwikkeling van het control framework waaronder het fiscaal statuut. Risicomanagement en het controleplan zijn periodiek aan de orde geweest. Daarbij heeft de RvC steeds geprobeerd te beoordelen of werkwijzen, rapportages en beheersmaatregelen passend zijn bij de aard en omvang van de organisatie. Uitgangspunt is dat de noodzakelijke beheersing en verantwoording op orde zijn, zonder de organisatie onnodig te belasten. Steeds is in dialoog met het bestuur gezocht naar een zorgvuldige balans tussen zekerheid, uitvoerbaarheid en beschikbare capaciteit.

Ook organisatieontwikkeling en personele bezetting waren gedurende het jaar terugkerende gespreksonderwerpen. De RvC heeft deze ontwikkelingen gevolgd en onder meer besproken vanuit het perspectief van duurzame taakuitoefening, eigenaarschap, continuïteit, uitvoerbaarheid en het borgen van kennis en kwaliteit in de organisatie.



### **Externe accountant en jaarrekening**

De RvC heeft toezicht gehouden op het proces van financiële verslaglegging en de controle van de jaarrekening. De externe accountant, Share Impact, heeft de jaarrekening gecontroleerd en zijn bevindingen gerapporteerd aan bestuur en RvC.

De RvC heeft de jaarrekening, het accountantsverslag en de managementletter met de accountant besproken. In deze gesprekken is aandacht besteed aan de kwaliteit van de verslaglegging, de uitkomsten van de controle, de werking van de interne beheersing en relevante risico's. Ook is expliciet stilgestaan bij soft controls, cultuur en functiescheiding, dit mede in het licht van de kwetsbaarheid die kan samenhangen met de beperkte organisatieomvang. Tegelijk constateert de RvC dat het niveau van de organisatie en de kwaliteit van beheersing en bewustzijn goed zijn. De in de managementletter opgenomen aandachtspunten zijn voorzien van opvolging door de organisatie. De RvC heeft daarnaast buiten aanwezigheid van de bestuurder met de accountant gesproken.

### **8.5 Werkgeversrol en beoordeling bestuurder**

De RvC heeft in 2025 invulling gegeven aan zijn werkgeversrol richting de directeur-bestuurder. In dat kader zijn gesprekken gevoerd over functioneren, doelstellingen, resultaten en aandachtspunten en de geplande overdracht aan de nieuwe directeur-bestuurder. In deze gesprekken is onder meer stilgestaan bij leiderschap, samenwerking, stakeholderrelaties en de borging van continuïteit.

De RvC stelt vast dat de bestuurder zich in 2025 zichtbaar goed van haar taken heeft gekweten. De uitkomsten van deze gesprekken zijn binnen de RvC besproken en vastgelegd. De beoordeling en beloning van de bestuurder vinden plaats binnen de geldende wet- en regelgeving, waaronder de WNT. De RvC heeft vastgesteld dat de beloning en arbeidsvoorwaarden binnen deze kaders passen.

In aanloop naar het aftreden van de bestuurder per eind 2025 is de RvC in mei op zoek gegaan naar een nieuwe bestuurder. De RvC heeft zich bij de werving en selectie laten ondersteunen door een extern bureau. In overleg met de medewerkers en de huurdersorganisatie is een unanieme keuze gemaakt voor de nieuwe directeur-bestuurder, die per 1 januari 2026 is aangetreden.

### **Slotwoord**

De RvC spreekt zijn grote waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van de bestuurder, het management en alle medewerkers van WSN. In een jaar met specifieke operationele uitdagingen en blijvende druk op de volkshuisvestelijke opgave is met toewijding, professionaliteit en verantwoordelijkheidsgevoel gewerkt aan goede resultaten voor huurders en woningzoekenden.

De RvC dankt daarnaast alle betrokken stakeholders voor de open samenwerking en constructieve dialoog. In het bijzonder spreekt de RvC zijn waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van Huurdersbelang. Hun inbreng, signalen en adviezen leveren een waardevolle bijdrage aan zorgvuldige afwegingen en betere besluitvorming.

De RvC kijkt met dankbaarheid terug op de samenwerking in het afgelopen jaar en ziet uit naar het vervolg, in blijvende verbinding met de organisatie en haar partners, en met blijvende aandacht voor huurders en woningzoekenden in de regio.



## 9 Onze financiële continuïteit

### 9.1 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 de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (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 de Aw en het 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 2025 bedraagt het eigen vermogen € 135,6 miljoen (€ 162.395 per vhe). Ultimo 2024 bedroeg het eigen vermogen € 126,7 miljoen (159.368 per vhe).

### 9.2 Jaarresultaat

Over 2025 is een positief resultaat behaald van € 8.834.518 tegen een negatief resultaat van € 6.337.052 over 2024. Woningstichting Naarden specificeert het jaarresultaat als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.104	2.484
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.791	-7.292
Nettoresultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-523	-446
Leefbaarheid	-140	-165
Saldo financiële baten en lasten	-1.041	-975
Belastingen	-356	57
<b>Jaarresultaat na belastingen</b>	<b>8.835</b>	<b>-6.337</b>

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 2025 en 2024 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**

In onderstaande tabel worden de kasstromen uit de activiteiten 2025 weergegeven.

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.231	1.134
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.928	-1.080
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.985	734
Mutatie geldmiddelen	-712	788

### **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 43,7% afgelost van de interne lening in 2026.
- Het rentepercentage op de interne lening bedraagt 1,83%.
- Na de scheiding zijn er ultimo 2025 in de DAEB-tak 764 verhuureenheden en in de niet-DAEB-tak 71 verhuureenheden (totaal 835 vhe).

### **Marktwaaarde en beleidswaaarde**

Beleidsmatige beschouwing op de markt- en beleidswaaarde

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen, inherent aan de geldende verslaggevingsstandaarden. De waardebeoordeling (markt- en beleidswaaarde) is de belangrijkste. De markt- en beleidswaaarde bepaling zijn gebaseerd op het handboek (versie 26 maart 2025) en de beleidsuitgangspunten van Woningstichting Naarden.



## Marktwaaarde

### Beleidsmatige beschouwing marktwaaarde

Hieronder wordt eerst ingegaan op het verloop van de marktwaaarde van 2024 naar 2025.

## Verloopstaat Marktwaaarde 2025 | Woningstichting Naarden

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	Totaal	Totaal	Totaal
Waarde 2024	133.377.926	18.145.087	151.523.012
<b>Voorraadmutaties</b>			
Nieuwbouw	9.121.520	0	9.121.520
Subtotaal voorraadmutaties	9.121.520	0	9.121.520
<b>Mutatie vastgoedgegevens</b>			
Contractuur	2.033.745	227.324	2.261.068
Leegstand	-95.697	-19.215	-114.912
Maximale huur	494.411	0	494.411
Mutatiegraad doorexpluiten	-2.011.615	-29.251	-2.040.866
WOZ-waarde	5.525.739	552.065	6.077.804
Methodische wijzigingen	-2.092.714	-414.425	-2.507.138
Jaarwissel	-3.365	0	-3.365
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	3.850.504	316.498	4.167.002
<b>Methodische wijzigingen handboek en software</b>			
Contractuur €0 zonder leegstand als leegstand geïnterpreteerd	159.511	0	159.511
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	159.511	0	159.511
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>			
Markthuurl na validatie	122.100	76.163	198.263
Disconteringsvoet na validatie	8.202.216	2.335.254	10.537.470
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	8.324.316	2.411.417	10.735.733
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>			
Macro-economische parameters	83.517	7.350	90.867
Reguliere huurstijging	-905.806	-102.560	-1.008.365
Markthuurl	0	69.344	69.344
Historische leegwaardestijging	-177.914	-22.734	-200.649
Leegwaarde stijging	1.726.877	223.998	1.950.876
Splitsingskosten	-17.456	-1.696	-19.152
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-673.457	-79.936	-753.393
Beheerkosten	-162.656	-16.602	-179.259
Belastingen en verzekeringen	8.030	1.090	9.119
Disconteringsvoet	-6.895.520	-1.565.777	-8.461.298
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-7.014.385	-1.487.523	-8.501.909
Marktwaaarde 2025	147.819.391	19.385.479	167.204.870
Percentage marktwaaarde 2025 t.o.v. 2024	110,83%	106,84%	110,35%

### Marktwaaarde in verhuurde staat

Op grond van de woningwet dient Woningstichting Naarden voor de jaarrekening het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde 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 2025 zijn 40 woningen in exploitatie genomen.



Daarnaast hebben aanpassingen zoals weergegeven in onderstaande tabel, effect op de marktwaarde.

Bedragen in € en percentages %	2025	2024
Gemiddelde contractuur	708,89	675,19
Gemiddelde maximale huur	1027,69	1.051,91
Gemiddelde Woz waarde	280.444	261.674
Gemiddelde markthuur	1.317,50	1.086,30
Gemiddelde instandhoudingskosten	1.513,03	1.782,41
Gemiddelde beheerlasten		536,89
Gemiddelde beheerlasten incl. zakelijke lasten	933,59	
Gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten	5,81%	6,36%
Gemiddelde disconteringsvoet uitponden	7,62%	7,33%
Gemiddelde leegwaarde stijging	2,13%	7,10%

### Beleidswaarde

#### **Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde**

De beleidswaarde is in 2025 € 103,7 mln (2024: 89,7 mln). In totaal is de beleidswaarde met € 14 mln gestegen, waarvan 6,5 mln gerealiseerd bij oplevering van de nieuwbouw Beatrixflat.

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

Van marktwaarde naar beleidswaarde (* 1 mln)	2025
Marktwaarde	167,6
Afslag uitponden naar doorexpluiten	-2,7
Afslag markthuur naar beleidshuur	-47,6
Afslag marktnorm onderhoud naar mjb onderhoud 60 jr	-35,3
Afslag marktnorm beheer naar beheernorm WSN	-3,6
Aanpassing disconteringsvoet naar sectorbreed	+25,2
Beleidswaarde	103,6

De beleidswaarde is met ingang van 2025 ingrijpend gewijzigd. 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.

De niet beïnvloedbare effecten op de beleidswaarde en daarmee mogelijk op de financieringscapaciteit van Woningstichting Naarden zijn lastig uitlegbaar.

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 materiële vast activa te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat te vervallen, de waardering wordt dan de beleidswaarde.

Door uit te gaan van doorexploiteren in plaats van verkoop, onze eigen streefhuur in plaats van een markthuur en het toepassen van ons eigen onderhoudsbeleid en beheerlasten is de beleidswaarde als percentage van de marktwaarde 61,8%.

Hieronder volgt een toelichting op de onderliggende uitgangspunten van de beleidswaarde.

#	Uitgangspunten beleidswaarde	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	754	1.089
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.502	3.479
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	1.058	1.058
4	Gemiddelde disconteringsvoet	4,17%	4,70%
5	Aantal verhuureenheden met EFG label	1	0
6	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	0	0

### **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.

### **Onderhoudslasten**

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting.

De onderhoudsuitgaven zijn de uitgaven die nodig zijn 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. Dit houdt in dat in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 3).

In de onderhoudsuitgaven zijn ook de uitgaven voor 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 planmatige onderhoudsuitgaven, maar worden uitgevoerd binnen dagelijks- en mutatieonderhoud. De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar, waarin onder andere rekening gehouden wordt met de volgende cycli:

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

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



Het 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 voordat correcties als gevolg van clustering, vanwege ingrijpende verbouwing, zijn verwerkt
4. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

### **Beheerlasten**

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op de meerjarenbegroting 2026-2035, die vastgesteld is door het Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

### **EFG-Labels**

Woningstichting Naarden heeft de maatregelen met betrekking tot verhuureenheden met een E, F en G-label integraal opgenomen in de goedgekeurde meerjarenbegroting. Vanaf 2029 is er geen sprake meer van eenheden met deze labels.

### **Achterstallig onderhoud**

Woningstichting Naarden heeft geen woningen met achterstallig onderhoud.

## **Financiële positie**

De ontwikkeling van de financiële positie van Woningstichting Naarden wordt in onderstaande tabel weergegeven aan de hand van een aantal kengetallen in 2025 in vergelijking tot 2024.

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
Eigen vermogen	135.562	126.698
Balanstotaal	169.428	153.935
Leningen langer dan 1 jaar	30.353	24.444
, Operationele kasstroom	1.231	1.134
Resultaat na belastingen	- 8.835	- 6.337
ICR (> 1,4)	2,25	2,12
Loan to value beleidswaarde (< 85%)	30,4%	28,4%
Solvabiliteit	81,7%	70,5%

## **9.3 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 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.

De basis van de vertaling naar het jaarplan is het ondernemingsplan 2023-2026 en onze herijkte portefeuillestrategie. 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 het meerjarenperspectief 2026 tot en met 2030.

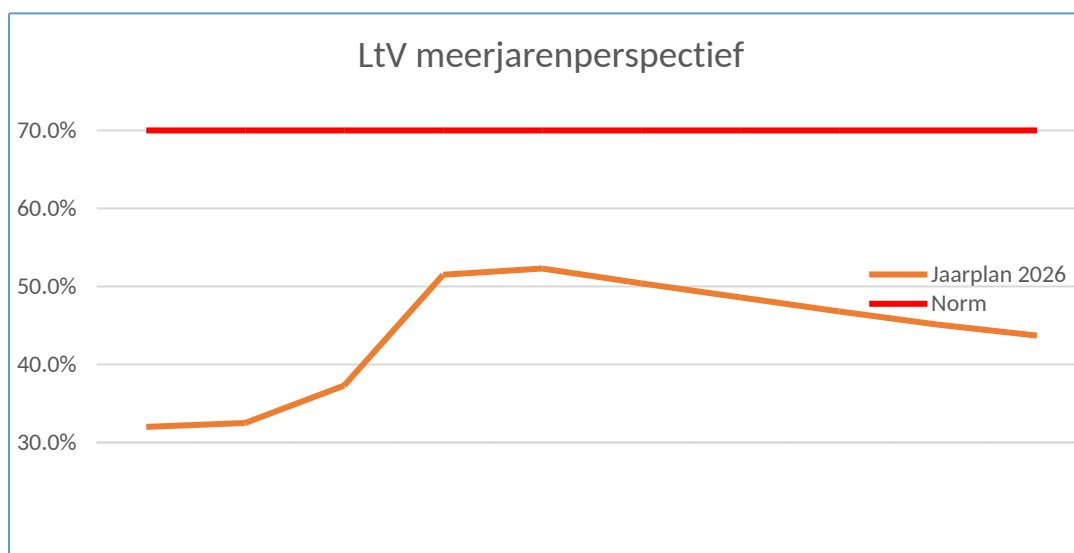
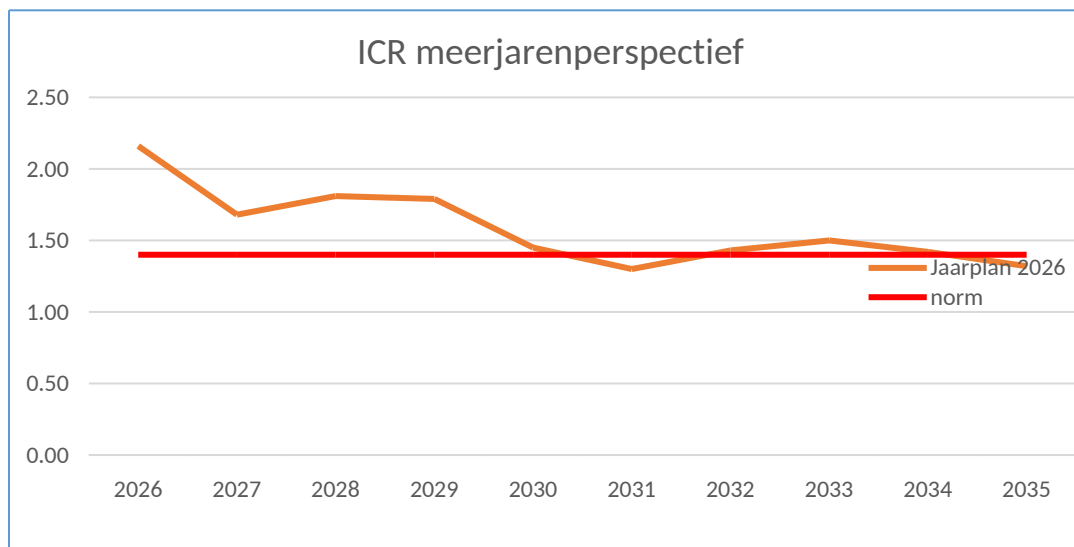
De afname geldmiddelen betreft de kasstromen in de niet-DAEB, deze worden met name beïnvloed door de aflossing van de interne lening.

(Bedragen x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Kasstroom operationeel	994	1.113	1.199	1.456	1.403
- Ontvangsten	7.996	8.270	8.441	8.828	9.759
- Uitgaven	-7.002	-7.157	-7.242	7.372	-8.356
Kasstroom (des)investeringen	-1.760	-1.662	-6.059	-18.925	-5.744
Kasstroom financiering	954	348	4.900	17.302	4.162
Afname geldmiddelen	187	-201	41	-167	-179

De financiële ratio's geven de financiële ontwikkeling van Woningstichting Naarden weer.

De ratio's van Woningstichting Naarden zijn afgezet tegen de ondergrens van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW.

Financiële ratio's	norm	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	>1,4	1,86	1,95	2,04	2,08	1,70
LTV-beleidswaarde	<70%	27,7%	27,4%	31,1%	41,2%	41,7%
Solvabiliteit	>30%	71,4%	70,5%	68,0%	58,4%	57,2%



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, evenals sloop bestaand bezit. Nieuwbouwprojecten hebben een relatief grote impact op het verloop van de loan to value en de solvabiliteit.

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 macro economische ontwikkelingen, zoals rentestijgingen en/of inflatieontwikkeling, en haar plannen hierop blijven afstemmen, indien het zich voordoet. Binnen Woningstichting Naarden is de het jaarplan een continu proces van evalueren en verbeteren.

De afgelopen jaren hebben de Aw en het 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 de Aw en het 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 2025 gedefinieerd op maximaal € 730.000,-. Het WSW heeft in 2025 geen beroep gedaan op de lening. De geldverstrekker vraagt jaarlijks een bereidstellingsprovisie, voor ultimo 2025 is dit 0,23% van de variabele hoofdsom.

### **Vennootschapsbelasting**

De vennootschapsbelastingaangiften zijn tot en met 2023 definitief vastgesteld.

In de jaarrekening 2025 is de uitkomst opgenomen van de verwachte vennootschapsbelasting op basis van het fiscale resultaat 2025. Onze fiscaal adviseur "Deeladvies" heeft namens WSN de aangifte opgesteld en ingediend.

## **9.4 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 financiële beleid.

In 2025 heeft WSN een nieuwe financieringsstrategie vastgesteld.

### **Liquiditeit**

Het saldo van de liquide middelen ultimo 2025 is € 0,1 mln (positief).

Woningstichting Naarden heeft korte middelen (tegoeden op bankrekeningen en spaarrekeningen) uitstaan bij de ING-bank. Deze bank voldoet per 31 december 2025 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen. In 2025 heeft Woningstichting Naarden € 1,3 mln afgelost. Er zijn 3 nieuwe leningen aangetrokken voor een volume van 7,25 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 2025 bedraagt de schuld van de leningenportefeuille langer dan 1 jaar van Woningstichting Naarden € 30,0 miljoen. De lening portefeuille zal in de begrotingsperiode 2026-2030 stijgen naar € 54,0 miljoen als gevolg van investeringen in met name sloop- en nieuwbouwprojecten.

### **Renterisico**

Het renterisico wordt bepaald door het bedrag dat onder invloed staat van rentefluctuaties: het rente exposure. 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.

## **9.5 Risicomanagement**

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

In 2025 heeft Woningstichting Naarden het risicomanagement geïmplementeerd met als doel de belangrijkste risico's waarmee Woningstichting Naarden wordt geconfronteerd te beheersen en het creëren van meer bewustwording met betrekking tot deze risico's.

Hiertoe zijn de volgende acties ondernomen:

- Verzamelen van input, benoemen van opkomende risicofactoren;
- Bespreken met bestuurder, management en medewerkers de beheersmaatregelen en de doelmatigheid;
- Bespreken en van de risicokaart;
- Het monitoren en bijstellen van beheersmaatregelen;
- Het risicobewustzijn vergroten.

De belangrijkste risico's die Woningstichting Naarden heeft benoemd zijn: IT-omgeving, fraude, veiligheid, fiscaliteit en 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 worden op dit moment geen directe risico's voorzien, er is 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 een 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 voor nu en in de toekomst.

#### **Betaalbaarheid**

De betaalbaarheid wordt mede bepaald door de afspraken gemaakt in het sociaal huurakkoord en nationale prestatieafspraken. De maximale huursomstijging is het 3 jaars inflatiegemiddelde. We maken ons zorgen over de woonlasten, mede in verband met de sterk stijgende energielasten voor huurders en de nog steeds toenemende hoge inflatie als gevolg van de geopolitieke onrust.



### **Duurzaamheid**

De grootste uitdaging voor de woningcorporaties in Nederland is de verduurzaming (CO<sup>2</sup> neutraal in 2050). Woningstichting Naarden heeft in 2023 haar portefeuillestrategie geactualiseerd en heeft daarmee kaders aangegeven voor verduurzaming en uitgangspunten. Woningstichting Naarden sluit zich aan bij de NPA om in 2050 CO<sup>2</sup> neutraal te zijn.

### **Kwaliteit**

De basiskwaliteit (gemiddeld label B) van de woningen van Woningstichting Naarden is goed, met uitzondering van enkele E/F-labels Huibert van Eijkenstraat. Met bewoners is in 2025 een participatieoverleg gestart, met als doel bovengenoemde 46 woningen ingrijpend aan te pakken door middel van sloop/nieuwbouw c.q. renovatie met toevoeging van circa 25 woningen. 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 geen risico's. Op basis van conditiemetingen is er 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.

### **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 het WSW.

### **Automatiseringsrisico**

Woningcorporaties zijn kwetsbaar op het gebied van automatisering. Dat geldt ook voor Woningstichting Naarden. De risico's betreffen de volgende:

- Data-integriteit en beveiliging: bijv. datalekken, hacken etc.
- Stroomstoringen: 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 partij op het gebied van ICT.

WSN heeft een risicokaart opgesteld, wordt 2-jaarlijks geauditeerd door haar accountant en geeft uitvoering aan de benoemde beheersmaatregelen.



### **Externe risico's**

Instabiliteit Europa en Midden-Oosten

De hogere energieprijzen, inflatie en de stijgende rente als gevolg van de oorlog in Oekraïne en het Midden-Oosten zijn zorgelijk voor Woningstichting Naarden en haar huurders. In het jaarplan van 2026 e.v. is met behulp van scenario's een inschatting gemaakt van de mogelijke gevolgen van oplopende inflatie en rentestijging. Op basis van deze doorrekening is geconcludeerd dat er weinig ruimte is. Dit vraagt om sturing, met een sterke vinger aan de pols.

### **Nationale prestatieafspraken**

De NPA zijn van invloed op de bedrijfsvoering voor 2025 en verder. 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 oplopende energieprijzen, de uitspraken van de Raad van State ten aanzien van stikstof en het gebrek aan geschikte locaties blijft de landelijke bouwproductie onder druk staan en neemt de onzekerheid niet af. De stijging van de bouwkosten lijkt zich momenteel te stabiliseren en materialen zijn beter beschikbaar, maar door de onrust in het Midden-Oosten kan dit snel omslaan. 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 werkzaamheden te temporiseren en waar mogelijk goede afspraken te maken met aannemers. Maar toekomstige nieuwbouw c.q. herstructurering kan op termijn door de stijging van rente en kosten als gevolg van oorlogen en het gebrek aan fossiele energiebronnen onder druk komen te staan.

### **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 Woningstichting Naarden gestart met frauderisicoanalyse. Daarin is een opsomming gegeven van de belangrijkste frauderisico's, 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
<b>Vastgoedprojecten</b>	
Omkoop of gunning aan beviende 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
<b>Woningtoewijzing</b>	
Onterechte woningtoewijzing, waardoor overtreding van de wet	Intern: vier-ogenprincipe, periodieke controle woningtoewijzing, opleiding 'inkomensregistratie' Extern: accountantscontrole
<b>Huurinkomsten</b>	
Niet alle huurinkomsten worden verantwoord	Maandelijke aansluiting prolongatie met financiële administratie. Huurstandenregister
Medewerker verantwoordt woning in administratie als 'leegstand' en verhuurt deze voor eigen rekening	Controle op leegstand (steekproef)
Woning wordt verhuurd tegen onjuiste huurprijs	Vier-ogenprincipe bij verhuring. Afwijkingen worden indien gemotiveerd geaccordeerd door manager
<b>Betalingen</b>	
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	Maandelijke controle van de mutatie stamgegevens crediteuren, bankrekening opvoer onder autorisatie (4 ogen)

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 samsenpanning van medewerkers. Woningstichting Naarden beperkt dit risico door transparante besluitvorming, een open cultuur waarbij medewerkers elkaar durven aan te spreken en de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden.

In 2025 zijn geen fraudegevallen geconstateerd.

#### **Risico's uit hoofde van financiële instrumenten**

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

### **9.6 Control**

In 2025 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 2025 zijn een aantal primaire processen getoetst 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 2025 geïmplementeerd.

Woningstichting Naarden heeft een zichtbare planning en control cyclus. De begroting, het tertiaal, maandrapportage en jaarrekening geven een beeld van de beleidsdoelstellingen, kpi's en realisatie.

Het jaarplan bevat naast de begroting, de te realiseren doelstellingen voor 2026, de meerjarenbegroting 2026- 2035, het treasuryjaarplan en het control/auditjaarplan.

### **9.7 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die op voorhand van invloed zijn op de uitkomsten in het jaarverslag 2025.



## 10 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, 18 mei 2026

Mw. dr.ir. N.C.H. Plasschaert  
Directeur-bestuurder



## JAARREKENING

**WONINGSTICHTING NAARDEN  
TE NAARDEN**

Rapport inzake jaarstukken 2025

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **FINANCIËEL VERSLAG**

#### **JAARREKENING**

1	Balans per 31 december 2025	3
2	Winst-en-verliesrekening over 2025	5
3	Kasstroomoverzicht 2025	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 2025	25
11	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	37
12	Overige informatie	43
13	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	44
1	Resultaatbestemming	53

#### **OVERIGE GEGEVENS**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025**

(na resultaatbestemming)

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	147.819.391	133.377.926
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.385.479	18.145.088
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	1.402.259	763.087
	<u>168.607.129</u>	<u>152.286.101</u>
<b>Materiële vaste activa</b> (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	544.102	533.431
<b>Financiële vaste activa</b> (3)		
Overige effecten	896	896
Latente belastingvordering(en)	47.571	49.040
Leningen u/g	28.475	23.887
	<u>76.942</u>	<u>73.823</u>
	<u>169.228.173</u>	<u>152.893.355</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b> (4)		
Materialen	9.935	10.524
<b>Vorderingen</b> (5)		
Huurdebiteuren	8.324	17.390
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.881	135.203
Overige vorderingen	6.977	10.942
Overlopende activa	56.743	68.856
	<u>82.925</u>	<u>232.391</u>
<b>Liquide middelen</b> (6)	107.309	819.309
	<u><u>169.428.342</u></u>	<u><u>153.955.579</u></u>

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	<b>(7)</b>		
Herwaarderingsreserve		108.177.002	100.819.078
Overige reserves		27.385.905	25.909.310
		<u>135.562.907</u>	<u>126.728.388</u>
<b>Voorzieningen</b>	<b>(8)</b>		
Werkgeversverplichting		103.377	80.543
<b>Langlopende schulden</b>	<b>(9)</b>		
Schulden/leningen kredietinstellingen		30.003.765	24.085.533
Agio Vestia lening		349.583	358.361
		<u>30.353.348</u>	<u>24.443.894</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>(10)</b>		
Schulden aan kredietinstellingen		1.476.768	1.410.074
Schulden aan leveranciers		1.024.051	498.347
Belastingen en premies sociale verzekeringen		153.015	196.510
Schulden terzake van pensioenen		10.795	9.338
Overlopende passiva		744.081	588.485
		<u>3.408.710</u>	<u>2.702.754</u>
		<u><u>169.428.342</u></u>	<u><u>153.955.579</u></u>

**2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025**

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	6.524.623	6.254.143
Opbrengsten servicecontracten	(12)	519.667	586.607
Lasten servicecontracten	(13)	-552.986	-610.247
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-426.403	-571.608
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-2.507.589	-2.727.648
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-454.472	-447.054
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<u>3.102.840</u>	<u>2.484.193</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	434.728	-4.485.544
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	7.357.181	-2.806.220
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<u>7.791.909</u>	<u>-7.291.764</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>(19)</b>	-522.984	-446.462
<b>Leefbaarheid</b>	<b>(20)</b>	-139.639	-165.080
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<u>10.232.126</u>	<u>-5.419.113</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(21)	10.825	27.629
Rentelasten en soortgelijke kosten	(22)	-1.052.020	-1.002.507
<b>Financiële baten en lasten</b>		<u>-1.041.195</u>	<u>-974.878</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		9.190.931	-6.393.991
Vennootschapsbelasting	(23)	-356.413	56.938
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><u>8.834.518</u></u>	<u><u>-6.337.053</u></u>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2025		2024	
		€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>					
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Huurontvangsten	12	6.528.367		6.258.233	
Vergoedingen		602.648		657.643	
Overige bedrijfsontvangsten		39.787		25.584	
Ontvangen interest		-		18.898	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			7.170.802		6.960.358
<i>Operationele uitgaven</i>					
Betalingen aan werknemers		873.580		860.380	
Onderhoudsuitgaven		2.010.678		2.173.989	
Overige bedrijfsuitgaven		1.786.523		1.917.020	
Betaalde interest		985.108		1.013.688	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		17.088		15.763	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		32.959		47.810	
Vennootschapsbelasting		233.990		-202.119	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			-5.939.926		-5.826.531
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			1.230.876		1.133.827
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>					
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur		7.824.348		985.542	
Verbeteruitgaven		46.541		-	
Investerings overig		56.913		94.309	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>			-7.927.802		-1.079.851
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>			-7.927.802		-1.079.851
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			-7.927.802		-1.079.851
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>					
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>					
Nieuwe te borgen leningen			7.250.000		6.700.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing door WSW geborgde leningen			1.265.074		5.966.328
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			5.984.926		733.672
			-712.000		787.648

#### 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 2024. 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 (2025: € 900,07 2024: € 879.66), 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*

##### *Marktwaarde*

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

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

Woningstichting Naarden heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatierapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2025 blijkt dat de basisversie 2025 in ca 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2025 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2025 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

##### *Complexindeling*

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

##### *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 2025, 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 markthuurl 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

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsstijging	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
loonstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaarde stijging	4,40%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Modelparameters

	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud EGW (gemiddeld in €)	1655-2594			
Instandhoudingsonderhoud MGW (gemiddeld in €)	1394-2681			
Beheerkosten EGW (in €)	569,07			
Beheerkosten MGW (in €)	558,41			
Gemeentelijke OZB (in % van WOZ-waarde)	0,0730%			
Overige zakelijke lasten, verzekeringen, overige belastingen (% van de WOZ-waarde)	0,07%			
Huurindex opslag van de contractduur voor harmonisatie:				
- Gereguleerd	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%
- 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 doorexpluiten), zonder opslag	6,34%			
Disconteringsvoet (in % gemiddeld bij uitponden), zonder opslag	7,31%			
Verkoop bij uitponden als % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Woonegelegenheden eengezinswoningen (EGW)

Woonegelegenheden meergezinswoningen (MGW)

De markwaardering van de BOG MOG en ZOG vindt plaats op full-waardering waarbij 3-jaarlijks 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 2024 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 2025 bedraagt de basis-IRS 2,77% (2024: 2,45%).

- 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% (2024: 4,87%).

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

### *Herwaardering*

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

### **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 en zorg onroerend goed 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 basiskenmerken 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 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% 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 2025.
- 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 60 jaar onderhoud gebaseerd op doorexplotatie van alle in exploitatie zijnde woningen met als basis de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting 2026 - 2035 en toerekening in de functionele winst- en verliesrekening, aangevuld met een 60 jarige onderhoudsbegroting voor de woningen die aangemerkt zijn als sloop.
  - 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.

## **Vorraden**

### ***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 (kastroom 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 2025 bedraagt 3,79 % (2024: 3,94 %). 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.

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.

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 huurderiving. Zowel de jaarlijkse huurverhoging als tussentijdse aanpassingen zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften. De Wet Doorstroming Huurmarkt is in april 2016 ingevoerd met daarin de huursombenadering.

## **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 deriving 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 waarden marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2025, 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 2025

**ACTIVA**

**VASTE ACTIVA**

**1. Vastgoedbeleggingen**

**DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	45.451.244	45.703.499	5.994.306	6.022.017
Herwaardering	87.926.683	94.071.423	12.150.782	12.108.787
Stand per 1 januari	<u>133.377.927</u>	<u>139.774.922</u>	<u>18.145.088</u>	<u>18.130.804</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	8.434.674	121.053	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-373.309	-	-27.711
Aanpassing marktwaarde	6.006.790	-6.144.740	1.240.391	41.995
Totaal mutaties 2025	<u>14.441.464</u>	<u>-6.396.996</u>	<u>1.240.391</u>	<u>14.284</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	53.885.918	45.451.243	5.994.306	5.994.306
Herwaarderingen	93.933.473	87.926.683	13.391.173	12.150.782
	<u>147.819.391</u>	<u>133.377.926</u>	<u>19.385.479</u>	<u>18.145.088</u>

De marktwaarde in verhuurde staat en de mutatie hierin van 2024 naar 2025 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 2025 is €103.688.697 (2024 € 89.741.000). De beleidswaarde wordt toegelicht in het hoofdstuk financieel verslag in het jaarverslag.

**Brand en stormverzekering**

Het vastgoed is per 31 december 2025 verzekerd met garantie voor onderverzekering tegen het risico van brand- en stormschade en aansprakelijkheid.

**Onroerende zaken in ontwikkeling**

	DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	
	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	763.086	414.786
<i>Mutaties</i>		
Investering scootmobielruimte	21.507	405
Investering sloop/nieuwbouw	7.562.603	1.231.366
Investering nieuwbouw	898.468	25.583
Waarderingsverschillen	434.728	-788.000
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-8.278.133	-121.053
Totaal mutaties 2025	639.173	348.301
Boekwaarde per 31 december	1.402.259	763.087

**2. Materiële vaste activa**

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Bedrijfsgebouwen en terreinen	399.263	399.263
Vervoersmiddelen	38.343	38.343
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	106.496	95.825
	544.102	533.431

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			Totaal
	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Vervoersmiddelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	€	€	€	
Boekwaarde per 1 januari	900.842	38.343	173.813	1.112.998
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-501.579	-	-77.989	-579.568
Herrekende stand per 1 januari	399.263	38.343	95.824	533.430

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	56.913	56.913
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-	-14.174	-14.174
Afschrijving desinvesteringen	-	-	14.174	14.174
Afschrijvingen	-	-	-46.241	-46.241
Totaal mutaties 2025	-	-	10.672	10.672
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	900.842	38.343	216.552	1.155.737
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-501.579	-	-110.056	-611.635
	399.263	38.343	106.496	544.102

*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 tegen onderverzekering 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 2025	896	49.040	23.887	73.823
Investerings	-	-	4.588	4.588
Mutaties in het boekjaar	-	-1.469	-	-1.469
Stand per 31 december 2025	896	47.571	28.475	76.942

	Stand per 1 januari 2025
	€
Aandelen WoningNet	896

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

#### Latente belastingvordering(en)

	2025	2024
	€	€
<i>Latente belastingvordering(en)</i>		
Stand per 1 januari	49.040	50.509
Mutaties in het boekjaar	-1.469	-1.469
Stand per 31 december	47.571	49.040

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.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>Leningen u/g</b>		
Leningen ten behoeve van servicekosten	<u>28.475</u>	<u>23.887</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
<i>Leningen ten behoeve van servicekosten</i>		
Stand per 1 januari	23.887	13.245
Mutatie lening u/g	<u>4.588</u>	<u>10.642</u>
	<u>28.475</u>	<u>23.887</u>
	-	-
Stand per 31 december	<u>28.475</u>	<u>23.887</u>

#### 4. Voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Materialen</b>		
Saldo per 1 januari	10.524	11.396
Inkoop materiaal	15.358	17.109
Verbruik materiaal	-15.947	-17.981
	<u>9.935</u>	<u>10.524</u>

#### 5. Vorderingen

##### Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	38.065	43.577
	<u>38.065</u>	<u>43.577</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-29.741	-26.187
	<u>8.324</u>	<u>17.390</u>

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	26.187	13.392
Dotatie	9.954	18.408
Onttrekking	-6.400	-5.613
Stand per 31 december	<u>29.741</u>	<u>26.187</u>

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€

##### Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>10.881</u>	<u>135.203</u>
------------------------	---------------	----------------

##### Overige vorderingen

Vordering overige debiteuren	17.096	20.548
Voorziening overige debiteuren	-10.119	-9.606
	<u>6.977</u>	<u>10.942</u>

*Voorziening overige debiteuren*

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	-9.606	-11.391
Dotatie	-3.994	-6.773
Onttrekking	3.481	8.558
Stand per 31 december	<u>-10.119</u>	<u>-9.606</u>

31-12-2025	31-12-2024
€	€

**Overlopende activa**

Vooruitbetaalde posten	29.237	17.444
Nog te ontvangen posten	27.506	51.412
	<u>56.743</u>	<u>68.856</u>

Huurdersbelang	4.046	4.320
Nutsbedrijven	12.756	12.469
Overige kosten	2.991	655
WoningNet	27.077	20.560
Nog te ontvangen rente	2.047	5.567
Overige nog te ontvangen posten	7.826	25.285
	<u>56.743</u>	<u>68.856</u>

**6. Liquide middelen**

Bankrekeningen	106.770	268.337
Spaarrekening	539	550.972
	<u>107.309</u>	<u>819.309</u>

Woningstichting Naarden heeft geen kredietfaciliteit. Om haar liquiditeit op korte termijn te waarborgen beschikt zij over een flexibele roll-over. De ruimte binnen de flexibele roll-over is op balans datum € 2.425.000. Het saldo liquide middelen staat volledig ter vrije beschikking.

**PASSIVA**

**7. Eigen vermogen**

**Herwaarderingsreserve**

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	100.819.078	106.795.430
Bij: mutatie boekjaar	7.357.924	-5.976.352
Stand per 31 december	<u>108.177.002</u>	<u>100.819.078</u>

**Overige reserves**

Stand per 1 januari	25.909.311	26.270.011
Resultaatbestemming boekjaar	8.834.518	-6.337.053
Mutatie herwaarderingsreserve	-7.357.924	5.976.352
Stand per 31 december	<u>27.385.905</u>	<u>25.909.310</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**

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Voorziening werkgeversverplichting	<u>103.377</u>	<u>80.543</u>

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening werkgeversverplichting</i>		
Stand per 1 januari	80.543	87.876
Dotatie	27.089	12.273
Onttrekking	-4.255	-19.606
Stand per 31 december	<u>103.377</u>	<u>80.543</u>

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	23.095.607	24.761.935
Nieuwe leningen	7.250.000	6.700.000
Aflossing	1.134.926	-5.966.328
Stand per 31 december	<u>31.480.533</u>	<u>25.495.607</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.476.768	-1.410.074
Langlopend deel per 31 december	<u>30.003.765</u>	<u>24.085.533</u>

#### *Agio Vestia lening*

Stand per 1 januari	358.361	367.092
Amortisatie lening	-8.778	-8.731
Langlopend deel per 31 december	<u>349.583</u>	<u>358.361</u>

## ZEKERHEDEN

### Rentevoet en aflossingssysteem:

Het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen geldleningen, berekend over het nog uitstaande saldo per 31 december bedraagt 3,79% (2024: 3,94%).

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 € 1.476.768 en wordt gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Er kunnen geen vervroegde aflossingen plaatsvinden zonder boeterente.

### Zekerheden:

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

**Borgstelling:**

Voor alle langlopende leningen is een borgstelling van het WSW.

**Marktwaarde:**

De marktwaarde van de leningen tot einde looptijd, op basis van de rentecurve per 31-12-2025, bedraagt € 30.004.000,-. De duration van onze leningenportefeuille is 6,11 jaar (2024:5,87).

**10. Kortlopende schulden**

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	1.476.768	1.410.074
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Diverse leveranciers	1.024.051	498.347
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	119.084	171.210
Loonheffing	29.831	25.300
Gemeentelijke heffingen en waterschapslasten	4.100	-
	<u>153.015</u>	<u>196.510</u>
<b>Schulden terzake van pensioenen</b>		
Pensioenpremie	<u>10.795</u>	<u>9.338</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Nog te betalen kosten	144.854	30.389
Vooruit ontvangen huren	46.851	53.875
Te verrekenen servicekosten	85.649	84.288
Niet vervallen rente	464.568	408.628
Overige overlopende posten	2.159	11.305
	<u>744.081</u>	<u>588.485</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 2025 is 0,0269% van het schuldrestant ultimo 2024, zijnde € 28.065.607.

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 21 oktober 2021 de obligolening aangegaan met het WSW, met een maximaal gedefinieerde hoofdsom van € 730.000 ultimo 2025.

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 2025 is 0,23% (2024: 0,23%) over de niet getrokken variabele hoofdsom van € 653.000 ultimo 2025.

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 2025 is de niet uit de balans blijvende verplichting:

- Comeniuslaan                   € 46.252

### 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 19 augustus 2025 ten kantoor van Notaris van Doorne, te Amsterdam. De hoogte van het onderpand is ultimo 2025, € 144.000.000,-

**11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025**

**NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	2025	2024
	€	€
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	6.543.672	6.284.734
Onroerende zaken niet zijnde woningen	34.486	40.864
	<u>6.578.158</u>	<u>6.325.598</u>
Huurderving wegens leegstand	-41.190	-34.532
Huurderving wegens oninbaarheid	-12.345	-27.923
HO huurderving onderhoudsgebrek D	-	-9.000
	<u><u>6.524.623</u></u>	<u><u>6.254.143</u></u>

- a. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,82% (1 juli 2024: 5,15%).
- b. Individuele huurverhogingen als gevolg van aangebrachte verbeteringen in 2025 0% (2024: 0%)
- c. Huurharmonisatie bij mutatie gemiddeld 5,7% (2024:9,6%)
- d. Toepassen inkomensafhankelijke huurverhoging
- e. Huursom 2025 4,48%

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,63% van de te ontvangen huur (2024: 0,69%).  
De huurderving wegens oninbaarheid omvat tevens de dotatie aan de voorziening huurdebiteuren.

**12. Opbrengsten servicecontracten**

Vergoedingen	602.702	657.553
Overige zaken (incl. administratiekosten)	14.189	15.544
Te verrekenen servicekosten	-96.824	-86.150
Af: Vergoedingsderving wegens leegstand	-400	-340
	<u>519.667</u>	<u>586.607</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	265.338	328.375
Tuin- en schoonmaakkosten	120.606	124.661
Overige servicelasten	82.424	40.926
Huismeesterdiensten	41.670	69.316
Toegerekende personeelskosten	33.825	37.562
Toegerekende afschrijvingen	1.387	1.142
Toegerekende huisvestingskosten	648	708
Toegerekende algemene bedrijfslasten	7.088	7.557
	<u>552.986</u>	<u>610.247</u>

	2025	2024
	€	€
<b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Huurdersorganisatie en klachtencommissie	33.852	46.471
Kosten woonruimteverdeling	17.588	21.903
Overige directe lasten verhuur en beheer	6.788	6.361
Diverse ontvangsten t.d.v. verhuur	-31.667	-34.316
Uitplaatsingskosten	-	176.432
Toegerekende personeelskosten	338.485	276.990
Toegerekende afschrijvingen	9.328	9.441
Toegerekende huisvestingskosten	4.360	5.855
Toegerekende algemene bedrijfslasten	47.669	62.471
	<u>426.403</u>	<u>571.608</u>
<b>Lonen, salarissen en sociale lasten</b>		
Lonen en salarissen	731.888	680.411
Sociale lasten	114.110	105.652
Pensioenlasten	92.965	74.649
Overige personeelskosten	229.291	150.693
	<u>1.168.254</u>	<u>1.011.405</u>

**Personeelsleden**

Per 31 december van het jaar 2025 waren 10,80 (fte's) werknemers in dienst (2024: 10,29). Ultimo 2025 waren 13 (2024: 12) medewerkers in dienst, waarvan 11 (2024: 9) parttime.

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

	2025	2024
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur	0,67	0,56
Onderhoud	3,27	3,28
Bedrijfsvoering	2,41	2,56
Woondiensten	3,00	3,00
Huismeester	0,89	0,89
	<u>10,24</u>	<u>10,29</u>

## Pensioenlasten

Ultimo 2025 zijn er, evenals ultimo 2024, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2025 € 92.965 (2024: € 74.649,= ).

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% (2024: 27%) van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 18.475). De jaarlijkse pensioenpremie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% (2024: 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 2025 volgens opgave van het fonds 143,1% (2024:128,8%). 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.

	2025	2024
	€	€
<b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud	913.869	1.219.317
Dagelijks onderhoud	444.939	441.669
Mutatieonderhoud	447.569	328.328
Cyclisch onderhoud	227.950	219.069
Advieskosten onderhoud	40.222	78.743
Af: Doorbelasting eigen dienst	-24.121	-28.747
Toegerekende personeelskosten	359.843	374.963
Toegerekende afschrijvingen	20.450	11.448
Toegerekende huisvestingskosten	6.441	7.101
Toegerekende algemene bedrijfslasten	70.427	75.757
	<u>2.507.589</u>	<u>2.727.648</u>
<b>16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Gemeentelijke belastingen	329.971	320.675
Waterschapslasten	47.243	28.056
Sector specifieke heffing	17.088	15.763
Verzekeringen	43.738	44.109
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	16.432	38.451
	<u>454.472</u>	<u>447.054</u>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2025	2024
	€	€
<b>17. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	434.728	-4.485.544

**18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Waardeveranderingen Commercieel vastgoed in exploitatie	1.240.391	159.283
Waardeveranderingen Sociaal vastgoed in exploitatie geassocieerd als vastgoedbelegging	6.116.790	-2.965.503
	<u>7.357.181</u>	<u>-2.806.220</u>

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

**19. Overige organisatiekosten**

Kosten toezicht	58.063	67.394
Kosten fiscale ondersteuning	13.325	50.145
Kosten accountant	60.210	56.870
Kosten visitatie	373	21.490
Overige directe organisatiekosten	5.088	7.008
Toegerekende personeelskosten	306.876	189.762
Toegerekende afschrijvingen	12.018	6.530
Toegerekende huisvestingskosten	5.617	4.050
Toegerekende algemene bedrijfslasten	61.414	43.213
	<u>522.984</u>	<u>446.462</u>

**20. Leefbaarheid**

Directe kosten leefbaarheid	31.972	43.542
Toegerekende personeelskosten	87.555	100.374
Toegerekende afschrijvingen	3.058	2.569
Toegerekende huisvestingskosten	1.429	1.594
Toegerekende algemene bedrijfslasten	15.625	17.001
	<u>139.639</u>	<u>165.080</u>

**Financiële baten en lasten**

**21. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Rente liquide middelen	2.047	5.567
RB overige vorderingen	-	13.331
RB	8.778	8.731
	<u>10.825</u>	<u>27.629</u>

**22. Rentelasten en soortgelijke kosten**

Rentelasten langlopende leningen	1.039.898	990.399
Kosten bank- en treasury	10.390	10.700
transporteren	1.050.288	1.001.099

## Woningstichting Naarden te Naarden

---

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Transport	1.050.288	1.001.099
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	<u>1.732</u>	<u>1.408</u>
	<u>1.052.020</u>	<u>1.002.507</u>

**23. Vennootschapsbelasting**

	2025	2024
	€	€
Vennootschapsbelasting	-354.944	58.407
Mutatie actieve belastinglatentie	-1.469	-1.469
	<u>-356.413</u>	<u>56.938</u>

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

**Buitengewoon resultaat**

**24. Belastingen over het buitengewoon resultaat**

De belastingen over het buitengewoon resultaat over 2025 bedraagt € - (2024 € -).

**25. Nog toe te rekenen lasten**

## 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 2013 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 2025 voor Woningstichting Naarden is € 145.000,=.

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

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

**13 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

**Gescheiden balans**

(na resultaatbestemming)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	147.819.391	-	133.377.927	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	19.385.479	-	18.145.088
DAEB onroerende zaken in ontwikkeling	1.402.259	-	763.087	-
	<u>149.221.650</u>	<u>19.385.479</u>	<u>134.141.014</u>	<u>18.145.088</u>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	503.867	68.709	490.438	66.878
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	896	-	788	108
Deelnemingen in overige verbonden maatschappijen	16.840.547	-	15.307.747	-
Interne lening	3.541.000	-	3.829.000	-
Latente belastingvordering(en)	47.571	-	49.040	-
	<u>20.430.014</u>	<u>-</u>	<u>19.186.575</u>	<u>108</u>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Materialen	8.742	1.192	9.261	1.263
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	7.325	999	15.303	2.087
Overige vorderingen	-	837	-	1.313
Overlopende activa	65.650	8.115	189.201	24.487
	<u>72.975</u>	<u>9.951</u>	<u>204.504</u>	<u>27.887</u>
<b>Liquide middelen</b>	-899.805	1.007.115	-173.557	992.867
	<u>-818.088</u>	<u>1.018.258</u>	<u>40.208</u>	<u>1.022.017</u>
	<u>169.337.443</u>	<u>20.472.446</u>	<u>153.858.235</u>	<u>19.234.091</u>

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	108.067.002	13.391.173	100.819.078	12.150.782
Overige reserves	27.385.905	3.449.374	25.909.310	3.156.964
	<u>135.452.907</u>	<u>16.840.547</u>	<u>126.728.388</u>	<u>15.307.746</u>
<b>Voorzieningen</b>				
Werkgeversverplichting	90.972	12.405	70.878	9.666
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	30.353.349	-	24.443.894	-
Interne lening	-	3.541.000	-	3.829.000
	<u>30.353.349</u>	<u>3.541.000</u>	<u>24.443.894</u>	<u>3.829.000</u>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	1.476.768	-	1.410.074	-
Schulden aan leveranciers	984.338	39.712	454.559	43.787
Schulden overig	251.888	-	19.939	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	134.653	18.362	172.929	23.581
Schulden terzake van pensioenen	9.500	1.295	8.218	1.121
Overlopende passiva	583.068	19.125	549.356	19.190
	<u>3.440.215</u>	<u>78.494</u>	<u>2.615.075</u>	<u>87.679</u>
	<u>169.337.443</u>	<u>20.472.446</u>	<u>153.858.235</u>	<u>19.234.091</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	5.740.588	784.033	5.507.033	747.111
Opbrengsten servicecontracten	482.181	37.486	544.351	42.256
Lasten servicecontracten	-515.319	-41.454	-565.189	-45.058
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-304.132	-42.680	-532.843	-38.764
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.318.235	-215.123	-2.550.228	-177.419
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-417.551	-36.921	-410.273	-36.782
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.667.532</b>	<b>485.341</b>	<b>1.992.851</b>	<b>491.344</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	144.999
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-144.999
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.551.518	-	-4.485.544	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	1.240.391	-2.965.503	159.283
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>6.551.518</b>	<b>1.240.391</b>	<b>-7.451.047</b>	<b>159.283</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-511.171</b>	<b>-66.491</b>	<b>-393.556</b>	<b>-52.908</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-122.273</b>	<b>-12.723</b>	<b>-148.222</b>	<b>-16.858</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	80.579	246	101.049	1.580
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.050.747	-71.272	-1.001.240	-76.268
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>-970.168</b>	<b>-71.026</b>	<b>-900.191</b>	<b>-74.688</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>7.615.438</b>	<b>1.575.492</b>	<b>-6.900.165</b>	<b>506.173</b>
Vennootschapsbelasting	-313.722	-42.691	50.017	6.921
Resultaat Niet-DAEB	1.532.801	-	513.094	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>8.834.517</b>	<b>1.532.801</b>	<b>-6.337.054</b>	<b>513.094</b>

**Gescheiden kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	5.743.884	784.483	5.510.521	747.713
Vergoedingen	530.205	72.443	579.710	77.933
Overige bedrijfsontvangsten	34.936	4.776	14.619	10.965
Ontvangen interest	70.000	-	92.318	1.580
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>6.379.025</u>	<u>861.702</u>	<u>6.197.168</u>	<u>838.191</u>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-768.509	-105.071	-758.420	-101.958
Onderhoudsuitgaven	-1.859.915	-150.763	-2.062.182	-111.808
Overige bedrijfsuitgaven	-1.587.957	-198.491	-1.725.214	-191.806
Betaalde interest	-985.086	-70.022	-1.013.688	-75.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-17.088	-	-15.763	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-32.840	-119	-44.849	-2.961
Vennootschapsbelasting	-205.847	-28.143	178.167	23.952
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-5.457.242</u>	<u>-552.609</u>	<u>-5.441.949</u>	<u>-459.581</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>921.783</b>	<b>309.093</b>	<b>755.219</b>	<b>378.610</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-144.999
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	7.824.348	-	985.542	-
Verbeteruitgaven	46.541	-	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	144.999	-
Investerings overig	50.067	6.845	94.309	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	<u>-7.920.956</u>	<u>-6.845</u>	<u>-1.224.850</u>	<u>-</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>-7.920.956</u>	<u>-6.845</u>	<u>-1.224.850</u>	<u>-144.999</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-7.920.956</b>	<b>-6.845</b>	<b>-1.224.850</b>	<b>-144.999</b>

**Kasstroom uit financieringsactiviteiten**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	7.250.000	-	6.700.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	288.000	-	276.000	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	7.538.000	-	6.976.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	1.265.074	-	5.966.328	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	288.000	-	276.000
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-1.265.074	-288.000	-5.966.328	-276.000
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	6.272.926	-288.000	1.009.672	-276.000
	-726.247	14.248	540.041	-42.389
<b>Liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	-173.557	992.867	-713.598	745.259
Liquide middelen per 31 december	-899.805	1.007.115	-173.557	992.867
	-726.248	14.248	540.041	247.608

**WNT-VERANTWOORDING 2025 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 2025**

**Bedragen x €1**

**L. Verheul**

**Functiegegevens**

Directeur- bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,6666
Gewezen topfunctionaris?	nee
Dienstbetrekking?	ja

**Bezoldiging**

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	78.668
Beloningen betaalbaar op termijn	12.264
<i>Subtotaal</i>	<u>90.932</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	96.667
---	--------

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

<b>Bezoldiging</b>	<u><u>90.932</u></u>
--------------------	----------------------

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

**Gegevens 2024**

**Functiegegevens**

Directeur- bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2024 (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>	<u>64.593</u>

<b>Bezoldiging</b>	<u><u>64.593</u></u>
--------------------	----------------------

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 2025**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>A. Jaarsma</b>	<b>R. Meijrink</b>	<b>A. Rond</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	29/3 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	12.300	9.200	8.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.750	14.500	14.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>12.300</u>	<u>9.200</u>	<u>8.600</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 2024**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>A. Jaarsma</b>	<b>R. Meijrink</b>	<b>A. Rond</b>
<b>Functiegegevens</b>	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
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	11.700	8.875	6.336
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	10.406

**Gegevens 2025**

<b>Bedragen x €1</b>	<b>D.W. Emmens</b>	<b>M.Bakker</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 26/8	19/5 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	-	5.290
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	9.018
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>-</u>	<u>5.290</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 2024**

<b>Bedragen x €1</b>	<b>D.W. Emmens</b>	<b>M. Bakker</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid RvC	n.v.t. RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 26/8	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	5.248	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.871	-

De bezoldiging betreft enkel hun lidmaatschap van de RvC. Naast de voorzitter telt de Raad ultimo 2025 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 2025 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2025 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, 18 mei 2026

**Directie voor akkoord**

Mevrouw N. Plasschaert

**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 18 mei 2026 in de jaarrekening verwerkt. In de statuten is geen passage over de resultaatbestemming opgenomen.

Het gehele resultaat is als volgt verdeeld:

Toevoeging aan de herwaarderingsreserve	7.357.924
Afname overige reserves	1.476.594
Resultaat boekjaar 2025	8.834.518