



Jaarverslag 2024

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 16 juni 2025

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

¹
 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **16/06/2025**.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
2. Kengetallen	5
3. Bestuursverslag	6
4. Verslag Raad van Commissarissen	14
5. Volkshuisvestelijk verslag	19
6. Jaarrekening	27
Balans	28
Winst- en verliesrekening	30
Kasstroomoverzicht	31
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	32
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	32
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	38
Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht	40
Presentatiewijzingen	40
Toelichting Balans	41
Toelichting aanpassing marktwaarde	42
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	50
Toelichting Winst en verliesrekening	52
WNT-verantwoording Topfunctionarissen en Toezichthouders	57
Accountantskosten	58
Overige gegevens	59



Voorwoord

Van samenwerken naar samengaan.

De toekomst van Woningstichting Maarn is in de afgelopen jaren intensief onderzocht en besproken. Voor de huurders van Woningstichting Maarn was het belangrijk dat de corporatie de volkshuisvestelijke taken kon blijven realiseren. De conclusie was dat daarbij een partner nodig is die de nodige investeringen gaat doen én de dienstverlening aan huurders dichtbij organiseert. Eind 2023 is gekozen voor het onderzoeken van een fusie met NabijWonen. Een fusie met NabijWonen betekende echter ook dat de zelfstandigheid van Woningbouwvereniging Maarn losgelaten moest worden.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van 23 november 2023 is de leden van Woningbouwvereniging Maarn gevraagd in te stemmen met de omzetting van de vereniging naar een stichting en de bijbehorende wijziging van de statuten. De Algemene Ledenvergadering is daarmee akkoord gegaan. In januari 2024 is Woningbouwvereniging Maarn formeel omgezet in Woningstichting Maarn. Daardoor lag de weg open om een fusie met NabijWonen te onderzoeken en voor te bereiden.

In juni 2024 is door de bestuurders van NabijWonen en Woningstichting Maarn de Fusie Effect Rapportage (FER) 'Van samenwerking naar samengaan' vastgesteld. Hierin blijkt dat beide corporaties financieel gezond zijn, vergelijkbare opvattingen over volkshuisvesting hebben en ervaring met onderlinge samenwerking. NabijWonen voerde immers al langere tijd de dienstverlening en de bedrijfsvoering voor Woningstichting Maarn uit. De corporaties kennen elkaar dus goed. Een fusie is gericht op de volgende stap in de samenwerking tussen beide corporaties: *van samenwerken naar samengaan*. De schaal van de corporaties verschilt sterk, maar een fusie borgt de continuïteit van de dienstverlening en de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven in de dorpskernen Maarn en Maarsbergen.

Eind 2024 is aan alle voorwaarden voor het nemen van een fusiebesluit voldaan; de instemming van de stichting Huurdersraad Maarn & Maarsbergen, de goedkeuring van het Waarborgfonds Sociale Woningen, de goedkeuring van de minister belast met de zorg voor volkshuisvesting en de verklaring van non-verzet van de rechtbank.

Op 2 december 2024 hebben de besturen van Woningstichting Maarn en NabijWonen besloten over te gaan tot juridische fusie. Woningstichting Maarn (als verdwijnende rechtspersoon) fuseert met NabijWonen (als verkrijgende rechtspersoon), waarbij NabijWonen het gehele vermogen van Woningstichting Maarn onder algemene titel verkrijgt. Woningstichting Maarn verdwijnt, overeenkomstig het door de besturen van de fuserende rechtspersonen in oktober 2024 getekende voorstel tot fusie en de toelichting daarop.

Het besluit tot fusie had op grond van het bepaalde in artikel 16, lid 1 van de statuten van Woningstichting Maarn de goedkeuring nodig van de Raad van Commissarissen van Woningstichting Maarn. Deze goedkeuring is in de RvC-vergadering van 2 december 2024 verleend. Hierdoor komt er een einde aan de Woningbouwvereniging/Woningstichting Maarn als zelfstandige woningcorporatie.¹

¹ . Een groot deel van de inleiding, het bestuursverslag en het volkshuisvestelijk verslag is geschreven door de directeur-bestuurder van Woningstichting Maarn. Het verslag van Raad van Commissarissen is door de voormalige RvC van de woningstichting opgesteld. Zowel het bestuur als de RvC van woningstichting Maarn zijn m.i.v. 1 januari 2025 (de fusiedatum) niet meer in functie. Het is daarom dat de teksten soms in de verleden tijd zijn geschreven.

Wijkplan Tuindorp

In het eerste maanden van 2024 is een start gemaakt met de uitvoering 1^e fase Tuindorp. Eind april 2024 is een aanneemovereenkomst afgesloten met 'de Variabele'. Daarna is een start gemaakt met individuele gesprekken met de huurders van Tuindorp en is ook per woning een technische inventarisatie uitgevoerd. Meer dan 70% van de huurders is akkoord gegaan met de uitvoering van de maatregelen. De 1^e fase is eind 2024 zo goed als afgerond. De volgende maatregelen zijn dan gerealiseerd:

- Het vervanging dakkapellen;
- Het vervangen het glas door HR++, inclusief noodzakelijke aanpassingen aan kozijnen en ramen, kierdichting, zelfregulerende roosters;
- Het (facultatief) aanbrengen in de woningen van CO2 gestuurde ventilatie, inclusief benodigde aansluitingen en roosters of andere ventilatieopeningen;
- Het plaatsen van geïsoleerde buitendeuren.

Nieuwbouw 'de Hoge Overdam'

De afgelopen jaren zijn diverse pogingen gedaan om op een aantal locaties in Maarn te komen tot nieuwbouw. Al in 2021 is gestart met de planontwikkeling van 16 sociale huurwoningen op een (parkeer)terrein van de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan de Kapelweg/Buurtsteeg. Hierna zijn er gesprekken geweest met diverse partijen om het plan verder uit te werken. Er zijn onderzoeken uitgevoerd en adviezen ingewonnen. 2023 en 2024 hebben in het teken gestaan van de verdere uitwerking van de plannen en overleg met diverse instanties. Zo heeft de inbedding in de groenstructuur en het maken van een beeldkwaliteitsplan veel inzet gekost. Het resultaat is een positief welstandsadvies en akkoord op het groenplan. In januari 2024 is de haalbaarheidsfase van het project afgerond en kon, na positieve besluitvorming in de gemeenteraad, gestart worden met de volgende fase. We gaan verder met de voorbereidingen om 16 goede appartementen te realiseren waaraan grote behoefte is in de gemeente Utrechtse Heuvelrug in zijn algemeenheid en in Maarn in het bijzonder. Er wordt eindelijk weer eens nieuwbouw aan de sociale voorraad toegevoegd in Maarn. Al met al een mooi plan op een geweldige locatie, nabij de voorzieningen in Maarn.

Camiel H. Schuurmans
Directeur-bestuurder



2. Kengetallen

Bezit	2024	2023	2022
Aantal woningen	305	305	307
Aantal verkochte huurwoningen	0	2	0
Gemiddelde netto huur	650	609	611
Gemiddelde huurverhoging	5,30%	-0,39%	2,34%
Gemiddeld percentage van maximaal redelijk	56,2%	68,1%	67,5%
Gemiddeld aantal WWS punten	181	171	170
Aantal gerealiseerde nieuwbouw huurwoningen	0	0	0
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,27%	0,27%	0,28%
Mutatiegraad (nieuwe verhuringen)	5,57%	5,25%	3,26%
Aantal nieuwe verhuringen	17	16	10
Huurklasse (aantal woningen)	2024	2023	2022
Laag tot € 454,47	18	26	26
Midden tot € 697,07	183	173	191
Duur tot € 879,66	104	106	59
Boven liberalisatiegrens	0	0	31
Kwaliteit	2024	2023	2022
Aantal reparatieverzoeken	289	240	232
Aantal gevallen mutatieonderhoud	11	17	10
Kosten planmatig onderhoud)* per vhe	1.850	1.716	997
Kosten reparatieonderhoud per vhe	549	263	239
Kosten mutatieonderhoud per vhe	174	130	392
)* inclusief BKT en contractonderhoud			
Jaaruitkomsten	2024	2023	2022
Genormaliseerd resultaat per vhe	82	1.962	1.746
Jaarresultaat na belastingen per vhe	18.101	3.721	-5.899
Eigen vermogen per vhe	185.106	165.917	162.196
Balans en Winst en Verlies (x €1000)	2024	2023	2022
Jaarhuur	2.260	2.230	2.213
Onderhoudslasten ex. Toegerekende organisatiekosten	1.230	644	500
Investering in renovatie	3.058	-	-
Leningportefeuille	13.280	9.246	9.358
Balanstotaal	71.921	60.682	59.687
Marktwaaarde	69.707	59.819	59.443
Beleidswaarde	45.261	33.272	37.065
WOZ waarde	100.062	96.700	82.319
Financiële kengetallen	2024	2023	2022
ICR (Rentedekkingsgraad)	0,3	2,5	2,0
Solvabiliteit	67	71	74
Loan to Value	29	28	25
Dekkingsratio	21	16	17
Onderpandratio	21	16	17
Gemiddelde rentevoet leningportefeuille	3,6	4	3

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

5



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

3. Bestuursverslag

3.1 Woonregio

Woningstichting Maarn was een kleine speler op de woningmarkt in Maarn en Maarsbergen met 305 woningen: 253 in Maarn en 52 in Maarsbergen. Woningstichting Maarn maakte deel uit van de U16, de 16 gemeenten in Utrecht, die samen de woningmarktregio U16 vormen.

3.2 Missie, opgave en strategie

Wij zijn ervoor om wonen mogelijk en plezierig te maken voor mensen met een laag inkomen. Dit doen wij door het verhuren en zo nodig bouwen van goede en betaalbare woningen in Maarn en Maarsbergen. We willen een goede verhuurder zijn voor onze huidige en toekomstige huurders, die vanuit haar kleinschaligheid voortdurend aan de tevredenheid van haar (potentiële) huurders werkt. Daarnaast zorgen wij voor een professionele dienstverlening, goede woningen en een prettige woonomgeving.

Visie

Woningstichting Maarn was tot in de haarvaten van de samenleving van Maarn en Maarsbergen verbonden en had regelmatig overleg met haar huurders. Daardoor kon zij goed en snel inspelen op wat er leeft in onze woningen en wijken. Wij hebben ons gericht op het realiseren en onderhouden van een stabiele voorraad betaalbare woningen, op financiële continuïteit en op duurzaamheid. Wij hebben daarbij bijzondere aandacht gehad voor kwetsbare groepen.

Onze bijdrage beperkte zich tot het terrein van volkshuisvesting en de direct daaraan verwante leefbaarheid. Samenwerking met andere instellingen die ook een maatschappelijke taak vervullen, vonden we belangrijk. Deze samenwerking is o.a. geformaliseerd in de prestatieafspraken die zijn opgesteld met de gemeente Utrechtse Heuvelrug, de huurdersorganisaties en overige corporaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Strategie

Onze strategie om onze doelen te halen waren:

- Het voeren van een gematigd huurbeleid op basis van een huurprijs die in verhouding is met de kwaliteit van de woning;
- Het betrekken van huurders bij ons beleid, de samenwerking met de Huurdersraad;
- Het reserveren van geld in de meerjarenbegroting voor de realisatie van nieuwbouwwoningen;
- Het voeren van gesprekken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug over nieuwbouwlocaties;
- Het zoeken naar samenwerkingspartners die samen met ons locaties willen ontwikkelen;
- Het afsluiten van leningen voor zover nodig en borging zoeken bij het WSW;
- Het indien nodig voor de cashflow verkopen van een enkele woning.

Onze intentie was een goede verhuurder te zijn voor onze huidige en toekomstige huurders, die vanuit haar kleinschaligheid voortdurend aan de tevredenheid van haar (potentiële) huurders heeft gewerkt.

3.3 Doelgroep

Voor onze primaire doelgroep, de huishoudens met een smalle beurs, moeten er voldoende betaalbare en passende woningen beschikbaar zijn. Als sociale huisvester hebben wij ons bezit behouden, onderhouden en verduurzaamd.



3.4 Doelstellingen

Woningstichting Maarn heeft geprobeerd een goed evenwicht tussen maatschappelijke prestaties en organisatiekosten te bereiken. We hebben de opgave in Maarn en Maarsbergen vertaald naar doelstellingen:

- **Betaalbaarheid en beschikbaarheid:** Het huidige bezit behouden en versterken.
- **Verduurzamen:** Voor al het bezit Investeren in duurzaamheid.
- **Onderhouden:** Het bezit goed onderhouden.
- **Uitbreiden:** Investeren in nieuwbouw enerzijds om de voorraad aan te vullen ten behoeve van de doelgroep, anderzijds om de stabiliteit te versterken.

3.5 Ondernemingsplan 2018-2027

De huren zijn bij ons betaalbaar gebleven

We hebben ingezet op een gematigd huurbeleid. Het is belangrijk dat huurders goed én betaalbaar wonen. We hebben bewust niet gekozen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli was 5,3%.

Onze woningen zijn energiezuiniger geworden.

In 2018 hebben we de energie-indexen van onze woningen in kaart gebracht en een duurzaamheidsplan geschreven voor de komende jaren. De uitvoering van dit duurzaamheidsplan was al in 2023 afgerond. De woningvoorraad van Woningstichting Maarn is nu vrijwel helemaal aangepakt. De woningen in Tuindorp waren voorsnog niet meegenomen in de duurzaamheidsplannen.

Complexen Tuindorp:

Zoals in het voorwoord is geschreven, is in de eerste maanden van 2024 een start gemaakt met de uitvoering 1^e fase Tuindorp. Eind april 2024 is een aanneemovereenkomst afgesloten met 'de Variabele'. Daarna is een start gemaakt met individuele gesprekken met de huurders van Tuindorp en is ook per woning een technische inventarisatie uitgevoerd. Meer dan 70% van de huurders is akkoord gegaan met de uitvoering van de maatregelen. De 1^e fase is eind 2024 zo goed als afgerond. De volgende maatregelen zijn gerealiseerd:

- Het vervanging dakkapellen;
- Het vervangen het glas door HR++, inclusief noodzakelijke aanpassingen aan kozijnen en ramen, kierdichting, zelfregulerende roosters;
- Het (facultatief) aanbrengen in de woningen van CO2 gestuurde ventilatie, inclusief benodigde aansluitingen en roosters of andere ventilatieopeningen;
- Het plaatsen van geïsoleerde buitendeuren geplaatst.

De werkzaamheden aan de dakkapellen zullen medio maart 2025 worden hervat en de verwachting is dat de werkzaamheden eind mei 2025 gereed zijn

3.7 Samenwerking met belanghouders

Een goede samenwerking met onze belanghouders is belangrijk. Met de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen was de samenwerking open en constructief.

Woningstichting Maarn is t/m 2024 partner geweest van de Federatie Woningcorporaties Utrechtse Heuvelrug. We hebben elkaar ondersteund in de sfeer van de belangenbehartiging en in het oppakken van allerlei beleidszaken.



3.8 Financiële continuïteit

RJ-645

De jaarrekening is opgesteld volgens de RJ-645. Woningstichting Maarn waardeert haar DAEB-vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Voor de bepaling van deze marktwaarde op basis van de DCF-methode is het handboek marktwaardering 2024 gebruikt.

De winst- en verliesrekening is ingericht volgens het functionele model. Dat betekent dat de bedrijfslasten worden toegerekend naar functies zoals verhuur, onderhoud en leefbaarheid.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat 2024 is batig € 5.520.748 (2023: batig € 1.142.372). Het voordelig verschil is afgerond € 4,4 miljoen. Hierna is een overzicht opgenomen van het exploitatieresultaat 2024 met vergelijkende cijfers over 2023. Voor een beter inzicht in het genormaliseerde resultaat zijn incidentele en bijzondere posten, waardeveranderingen en aan de overheid af te dragen belastingen en heffingen afzonderlijk gepresenteerd (bedragen x € 1.000).

	2024		2023		verschil t.o.v. 2023	
Exploitatie vastgoed	€	%	€	%	€	%
Huuropbrengsten	2.260	100%	2.230	100%	30	1%
Directe lasten exploitatie bezit	-151	-7%	-128	-6%	-23	-18%
Toegerekende organisatiekosten aan exploitatie bezit	-113	-5%	-140	-6%	27	-19%
Directe onderhoudslasten	-1.230	-54%	-643	-29%	-587	91%
Toegerekende organisatiekosten aan onderhoud	-107	-5%	-80	-4%	-27	34%
Netto resultaat exploitatie vastgoed excl. afdrachten overheid	659	29%	1.239	56%	-580	47%
Netto resultaat overige activiteiten	2	0%	3	0%	-1	33%
Directe overige organisatiekosten	-119	-5%	-177	-8%	58	33%
Toegerekende overige organisatiekosten	-138	-6%	-134	-6%	-4	3%
Kosten leefbaarheid	-4	0%	-5	0%	1	-20%
Financiële baten en lasten	-375	-17%	-324	-15%	-51	-16%
Resultaat voor waardeveranderingen, belasting en heffingen en bijzondere baten en lasten	25	1%	602	27%	-577	96%
Netto resultaat verkoop vastgoed		0%	306	14%	-306	
Advieskosten fusie	-21	-1%		0%	-21	
Resultaat voor waardeveranderingen en belasting en heffingen	4	0%	908	41%	-904	100%
Vennootschapsbelasting	13	1%	-228	-10%	241	-106%
Resultaat voor waardeveranderingen	17	1%	680	30%	-663	98%
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-4.333	-192%	-16	-1%	-4.317	26981%
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	9.837	435%	478	21%	9.359	1958%
Resultaat deelnemingen		0%		0%	0	
Resultaat	5.521	244%	1.142	51%	4.379	-383%

Het “genormaliseerde” resultaat in 2024 voor waardeverandering, belastingen en heffingen en bijzondere baten en lasten is € 577.000 minder dan in 2023 en wordt verklaard door hogere onderhoudslasten.

Voor het overige worden de negatieve verschillen verklaard door verkoop van vastgoed in 2023 (€ 306.000) en in 2024 genomen verliezen voor onrendabele investeringen (€ 4,3 miljoen). De negatieve verschillen worden gecompenseerd door (niet gerealiseerde) positieve waardeveranderingen op vastgoed in exploitatie (€ 9,3 miljoen) en vennootschapsbelasting (€ 241.000).

Treasuryoverleg

De treasuryfunctie was gepositioneerd binnen de afdeling Financiën van NabijWonen. Woningstichting Maarn had geen treasurycommissie, maar organiseerde periodiek treasuryoverleg. Belangrijkste onderwerpen in deze overleggen waren de ontwikkeling van de kasstroom en de leningenportefeuille.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie, rekening houdend met ons beleid. De jaarrekening presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door ons maatschappelijke beleid. Om de eigen vermogenspositie van Woningstichting Maarn te bepalen, rekening houdende met ons eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde. De solvabiliteit wordt weergegeven als percentage van het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal. Eind 2024 was de solvabiliteit op basis van beleidswaarde 67,4% (2023: 71,99).

Liquiditeit

Woningstichting Maarn heeft in 2017 het treasurystatuut opgesteld. Doel van de treasury-functie was ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en het op transparante wijze borgen van de financiële continuïteit. De liquiditeit is regelmatig besproken tussen de bestuurder en de manager financiën van NabijWonen.

Vaststellen borgingsplafond

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bepaalt jaarlijks het borgingsplafond voor Woningstichting Maarn. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat Woningstichting Maarn per einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben. Het WSW heeft het borgingsplafond voor 2024 vastgesteld op 13.892.000.

De lening portefeuille bedraagt ultimo 2024 € 13,3 miljoen. Hiervan is € 12,9 miljoen geborgd door het WSW. De schuld per verhuureenheid bedraagt € 43.540.

	2024	2025	2026
Getrokken leningenportefeuille WSW per 31 december 2023	€ 8.827.000		
DAEB financieringsbehoefte	€ 7.030.000	€ 3.534.000	€ 1.030.000
Interne financieringsbronnen	€ -1.416.000	€ -294.000	€ -582.000
Correctie	€ -	€ -	€ -
Borgingstegoed	€ -549.000		
Borgingsplafond ultimo jaar	€ 13.892.000	€ 17.132.000	€ 17.580.000

Rente dekkingsgraad (ICR)

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het WSW hebben een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld. De kasstromen worden getoetst aan de hand van de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. De ICR was in 2024 lager dan in 2023 door een lagere positieve kasstroom vanwege de (eenmalige) uitgaven onderhoud/verduurzaming in de onderhoudslasten. De ICR voldoet hierdoor in 2024 eenmalig niet aan de gestelde normen, het meerjaren gemiddelde is en blijft wel boven de norm.

Beleggingen

Woningstichting Maarn had in 2024 geen beleggingen.

Vennootschapsbelasting

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen.

De belasting over het resultaat is berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Ook is rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

3.9 Risicobeheersing en controlesystemen

Het bestuur van Woningstichting Maarn was verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. De onderstaande risico's werden onderkend:

Strategische risico's

- *Het risico dat Woningstichting Maarn niet beschikt over een adequate strategische planning (Strategisch voorraadbeheer).* Dit risico was ingedekt door het opgestelde Strategisch Voorraad Beleid en Beheerplan per complex.
- *Het risico dat de organisatiestrategie onvoldoende aansluit op verandering in de omgeving en de vraag in de markt.* Gegeven de schaalgrootte van Woningstichting Maarn was inzicht in de marktsituatie en veranderingen continue nodig. Dit risico werd afgedekt door het ondernemingsplan. Hierin was het beleid uitgewerkt en waren plannen opgenomen voor nieuwbouw en het zoveel mogelijk handhaven van het huidige bezit.
- *Het risico dat Woningstichting Maarn niet beschikt over inzicht in de huidige en gewenste toestand van het bezit.* Via regelmatig overleg met de Huurdersraad, directe contacten met huurders en het klachtenmeldpunt werd hierin voorzien. Voor onderhoudsgebreken beschikte Woningstichting Maarn over een goed inzicht in de onderhoudsstatus van haar bezit en was er een meer-jarenonderhoudsbegroting.

Financiële risico's

- *Het risico dat geen aanvullende financiering wordt verkregen doordat het WSW geen borging geeft.* Het bestuur heeft gezorgd voor een evenwichtige en gezonde kasstroom, waardoor borging van leningen kan worden verkregen.
- *Het risico dat onvoldoende spreiding in herfinanciering- en renteconversie-data van leningen bestaat.* Er bestaat een evenwichtige spreiding van herfinanciering- en renteconversie. In 2024 is een nieuwe fixe lening aangetrokken met een looptijd passend in de vervalkalender van 20 jaar.
- *Rente-, looptijden- liquiditeits- en marktrisico's.* Binnen het treasurybeleid van woningstichting Maarn is bepaald dat bij het gebruik van financiële instrumenten er gelet moet worden op rente-, looptijden- liquiditeits- en marktrisico's. Op grond van het vigerende treasurystatuut is het gebruik van financiële derivaten niet toegestaan.
- *De afhandeling van fiscale aangelegenheden* is belegd bij onze fiscalist om zo optimaal mogelijk van de fiscale regelgeving gebruik te maken. Het risico van een onjuiste en onvolledige aangifte is hiermee beperkt.
- *Aanpassing van de huurstijgingsparameter:* de huurstijging, de streefhuur en de huursom kan afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

Operationele risico's

Het risico van de technische kwaliteit van het woningbezit is beperkt doordat de staat van onderhoud voldoende of beter dan voldoende is. Om de onderhoudsstaat blijvend van goede kwaliteit te houden heeft Woningstichting Maarn in het kader van de voorbereiding van de meerjaren

onderhoudsbegroting (MJOB) in 2018 een integrale conditiemeting van het bezit uitgevoerd. Deze conditiemeting was onderdeel van onze Service Level Agreement met NabijWonen. De conditiemeting is eind 2021 geactualiseerd. Door de overzichtelijkheid van een kleine corporatie was het risico van het ontbreken van inzicht en beheersing in de lopende projecten beperkt.

Frauderisico's

Woningstichting Maarn heeft voor de dagelijkse processen gesteund op NabijWonen en ook op de frauderisico-analyse van NabijWonen. Er is binnen NabijWonen in 2024 een nieuwe lijst van 13 risico's benoemd, waarbij vanuit het strategisch perspectief de fraudegevoeligheid is opgenomen.

In het najaar van 2024 is in de notitie risico- en waardemanagement van NabijWonen beschreven dat de awareness bij de medewerkers en de noodzaak om alert te zijn op mogelijke fraude een prioriteit is. Een herijking en actualisatie van de frauderisico-analyse waarbij de organisatie wordt betrokken is nodig. Daarnaast moet er beleid gemaakt worden om prestatielevering (beter) vast te leggen en prijsvorming te analyseren.

Wij zijn van mening dat in het jaar 2024 de interne beheersingsmaatregelen hebben gewerkt en onderkennen geen restrisico's.

Continuïteit

Woningstichting Maarn is op 1 januari 2025 gefuseerd met NabijWonen. Zoals eerder verwoord is in juni 2024 door de bestuurders van NabijWonen en Woningstichting Maarn de Fusie Effect Rapportage (FER) 'Van samenwerking naar samengaan' vastgesteld. Hierin bleek dat beide corporaties financieel gezond zijn.

3.10 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Per 31 december 2024 bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie € 69,7 miljoen (2023: 59,8 miljoen). Dit betreft een waardestijging van 16,5%. Het verschil tussen de marktwaarde en de kostprijs van het vastgoed is opgenomen in de herwaarderingsreserve. De waardering tegen marktwaarde van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald. De realisatie van de marktwaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor Woningstichting Maarn om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB-huurwoningen.

3.11 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht op de werkdag van Woningstichting Maarn in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt mede

duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van woningstichting Maarn niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- **Aanpassing van de huurstijgingsparameter:** bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woningstichting Maarn van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de Huurdersraad over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- **Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet,** welke vanaf ultimo 2024 voor de sector wordt bepaald. Na de evaluatie en consultatie van de nieuwe beleidswaarde in 2023 is de grondslag voor de nieuwe disconteringsvoet vastgelegd. De nieuwe disconteringsvoet is gebaseerd op een WACC-benadering (Weighted Average Cost of Capital). Het is een schatting van het rendement dat de corporatiesector nodig heeft om vastgoed te behouden, inclusief specifieke risico-opslagen voor de sector.

De disconteringsvoet geldt voor alle corporaties en wordt jaarlijks bijgewerkt. De gehanteerde uitgangspunten zorgen voor een stabiele disconteringsvoet met beperkte jaarlijkse mutaties. De sociale disconteringsvoet DAEB is als volgt opgebouwd:

	Vermogens- verhouding	Rendement
Eigen vermogen	61,1%	2,80%
Vreemd vermogen	38,9%	3,12%
Totaal vermogen	N.v.t.	2,92%
Opslag risico's in exploitatie	N.v.t.	0,50%
Opslag kasstromen niet in exploitatie	N.v.t.	0,75%
WACC	N.v.t.	4,17%

De ontwikkeling van de beleidswaarde is als volgt weer te geven:

	2024	2023
Verloopstaat beleidswaarde		
Beleidswaarde voorgaand jaar	33.925.215	37.065.259
Voorraadmutaties	-	-249.827
Vastgoedgegevens	1.445.598	8.644
Methodische wijzigingen / validatie	9.877.043	459.891
Marktontwikkelingen	216.991	-2.147.154
Parameters beleidswaarde	-203.663	-1.211.598
Beleidswaarde verslagjaar	45.261.184	33.925.215

In de regel methodische wijzigingen / validatie is de impact van de nieuwe disconteringsvoet voor een bedrag van € 12,3 miljoen begrepen.

3.12 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Woningstichting Maarn heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 24,5 miljoen (2023: € 25,9 miljoen).

Voor een cijfermatige toelichting op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar de toelichting op de balans op bladzijde 43. Uit dit overzicht blijkt dat circa 48% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

3.13 Organisatie

Bestuur

Bij Woningstichting Maarn was in 2024 sprake van eenhoofdig bestuur. Vergaderingen als bestuur worden daarom niet gehouden. In 2024 heeft de directeur-bestuurder de vergaderingen van de Raad van Commissarissen bijgewoond. De directeur-bestuurder had regelmatig overleg en afstemming met de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen. Woningstichting Maarn zal per 1 januari 2025 gefuseerd zijn met NabijWonen. De bestuurder van woningstichting Maarn is per 1 januari 2025 met pensioen gegaan.

Bestuurssamenstelling tot 1 januari 2025

Persoon - Functie	Periode
Dhr. K. (Kees) de Wolf, directeur-bestuurder	1 januari 2024 – 31 december 2024

Uitbesteding uitvoerende taken

Met Woningcorporatie NabijWonen zijn Service Level Agreements getekend voor:

- Financiële Zaken, Contract- en Leveranciersmanagement;
- Servicedesk Huurders- en bewonerszaken;
- Verhuur van woningen, inclusief woningmutatie en toezicht reparatietoezicht;
- Planmatig Onderhoud

Renovatieprojecten, project begeleiding nieuwbouw en project begeleiding duurzaamheid worden op nacalculatie-basis gefactureerd.



4. Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

Op 2 december 2024 heeft het bestuur van Woningstichting Maarn besloten over te gaan tot juridische fusie. Woningstichting Maarn (als verdwijnende rechtspersoon) fuseert met NabijWonen (als verkrijgende rechtspersoon), waarbij NabijWonen het gehele vermogen van Woningstichting Maarn onder algemene titel verkrijgt. Woningstichting Maarn verdwijnt, overeenkomstig het door de besturen van de fuserende rechtspersonen op 15 oktober 2024 getekende voorstel tot fusie en de toelichting daarop.

Het besluit tot fusie heeft op grond van het bepaalde in artikel 16, lid 1 van de statuten van Woningstichting Maarn de goedkeuring nodig van de Raad van Commissarissen van Woningstichting Maarn. Deze goedkeuring is in de RvC-vergadering van 2 december 2024 verleend. Door de fusie komt er een einde aan de Woningbouwvereniging/Woningstichting Maarn als zelfstandige woningcorporatie.

4.1 Visie en kaders

Toezichtkader

Voor Woningstichting Maarn is transparantie in beleid, uitvoering en verantwoordelijkheid belangrijk. De Governancecode Woningcorporaties geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De principes uit de Governancecode Woningcorporaties werden dan ook door de RvC en de directeur-bestuurder van woningstichting Maarn onderschreven. De naleving van de code en de statuten, wet- en regelgeving en interne reglementen was een permanente leidraad voor de RvC.

De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Het Toezichtkader Woningstichting Maarn beschrijft het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van regels, vervat in wetten, statuten en reglementen, die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken heeft gevolgd. Bij het vervullen van zijn taken heeft zich de RvC zich gericht naar het belang van Woningstichting Maarn en haar (toekomstige) huurders. Het toezicht was gericht op uitvoering van onder meer de maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen en prestaties van Woningstichting Maarn. Daarnaast was het toezicht op het voldoen aan wet- en regelgeving en adequate risicobeheersing belangrijk voor de Raad.

Toezicht op de uitvoering van de strategie

In 2018 is het Ondernemingsplan 2018-2027 vastgesteld. Dit plan is bepalend voor de jaarlijkse activiteiten van Woningstichting Maarn. De RvC concludeert dat de strategie als vastgelegd in het Ondernemingsplan in 2024 volop in uitvoering was.

Toezicht op financiële en operationele processen

De RvC volgde, via onder meer uitgebreide tertiair-rapportages, nauwgezet de financiële en operationele prestaties.

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Huurderstevredenheid: In 2024 zijn geen klachten zijn ingediend bij de klachtencommissie.

De RvC heeft geconstateerd dat Woningstichting Maarn heeft voldaan aan de gestelde eisen voor het huisvesten van de doelgroep.

Toezicht op belanghouderdialog

In de RvC vergaderingen is regelmatig het verloop en de inhoud van het contact tussen Woningstichting Maarn en bewonerscommissies, de huurdersorganisatie, collega-corporaties, de wethouder en lokale netwerken onderwerp van gesprek geweest.

De RvC van Woningstichting Maarn en de huurdersorganisatie Maarn-Maarsbergen hebben in 2024 het gebruikelijke jaarlijks gesprek gehouden.

Toezicht op de verbindingen

Woningstichting Maarn had in 2024 geen deelname in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden.

Toezicht op Integriteit

De RvC van woningstichting Maarn heeft ook in 2024 kritisch gekeken naar zijn handelen. Intern, maar ook naar 'de buitenwereld'. In zijn algemeenheid geldt, dat het Bestuur en de RvC van Woningstichting Maarn zich er voortdurend van bewust was, dat hun handelen het belang van Woningstichting Maarn moet dienen.

De leden van de RvC van woningstichting Maarn hebben in 2024 geen activiteiten ontplooid die in concurrentie zijn met Woningstichting Maarn, noch hebben zij activiteiten voor de corporatie buiten hun functie als toezichthouder verricht. De RvC is niets van belangenverstrengeling tussen bestuurder of corporatie dan wel anderszins gebleken.

4.2 Werkgeversrol

Invulling werkgeversrol

Door de RvC van Woningstichting Maarn is eind november 2024 met de bestuurder de evaluatie en de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder besproken. Dit is besproken aan de hand van doelen zoals geformuleerd begin 2024. Aan de doelen is voldaan.

Bezoldiging Bestuur

Woningstichting Maarn heeft zich aan de wet- en regelgeving op het gebied van bezoldiging van de bestuurders gehouden. Op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT) was de bezoldigingsklasse "A" op Woningstichting Maarn van toepassing. Hierbij hoort een maximale bezoldiging van € 109.000. De maximale bezoldiging voor het dienstverband over 2024 conform de WNT-norm is € 72.667 per jaar. Het brutosalaris van de directeur-bestuurder in 2024 bedraagt € 62.315 wat onder de WNT-norm is.

Nevenfuncties bestuur

De heer K.de Wolf had in 2024 geen nevenfuncties.

Besluiten

Door de RvC van woningstichting Maarn zijn de volgende besluiten genomen:

- Op 14 februari 2024 heeft de Raad van Commissarissen van Woningstichting Maarn ingestemd met het project de Hoge Overdam (16 woningen) en heeft de bestuurder gemachtigd alle voor dit project benodigde handelingen zoals het aangaan van contracten en de aankoop van de grond.
- Op 14 februari 2024 heeft de RvC de volgende geactualiseerde reglementen en statuten goedgekeurd: toezichtsvisie, toezichtskader, RvC-reglement, bestuursreglement, reglement financieel beleid & beheer, treasurystatuut, procuratieregeling, integriteitscode, privacyreglement
- 17 april 2024: Bestuurder en RvC zijn akkoord gegaan met de opdracht aan AEF voor begeleiding voorgenomen fusie.
- 17 april 2024 is het jaarverslag en de jaarrekening 2023 goedgekeurd. De RvC heeft de directeur-bestuurder decharge verleend.
- 1 juli 2024 *Besluit voorgenomen fusie.*



- De RvC heeft kennisgenomen van de beslisnotitie en van de risicoanalyse.
 - De RvC heeft het fusievoorstel goedgekeurd.
 - De RvC heeft kennisgenomen van het voornemen om dit fusievoorstel verder in procedure te brengen.
 - De RvC heeft kennisgenomen van de Fusie Effect Rapportage.
 - De RvC heeft het besluit van het bestuur om het convenant met de Huurderraad Maarn en Maarsbergen (HRMM) goedgekeurd.
 - De RvC heeft de voorzitter van de RvC verzocht om namens de RvC het convenant mede te ondertekenen.
 - De RvC heeft het bestuur gemandateerd wijzigingen in het convenant aan te brengen indien het proces met de HRMM daarom vraagt en zolang deze geen principiële wijzigingen betreffen.
- Op 18 september heeft de RvC opdracht gegeven aan Verstegen Accountants om de controle jaarrekening 2024 voor Woningstichting Maarn uit te voeren.
 - Op 2 december 2024 heeft de RvC goedkeuring verleend aan het (voorgenomen) besluit van het bestuur van Woningstichting Maarn om over te gaan tot juridische fusie waarbij Woningstichting Maarn (als verdwijnende rechtspersoon) fuseert met de in de gemeente Utrechtse Heuvelrug gevestigde stichting: Stichting NabijWonen (als verkrijgende rechtspersoon) en waarbij de verkrijgende rechtspersoon het gehele vermogen van Woningstichting Maarn onder algemene titel verkrijgt en waarbij Woningstichting Maarn verdwijnt, overeenkomstig het door de besturen van de fuserende rechtspersonen in juli 2024 getekende voorstel tot fusie en de toelichting daarop.

4.3 Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

De Raad van Commissarissen telde per 31 december 2024 drie leden, het minimumaantal volgens de statuten. Zij werden benoemd voor een termijn van vier jaar, waarna bij goed en nog conform het benodigde profiel functioneren, voor één termijn van vier jaar herbenoeming kon plaatsvinden. Deze maximale benoemingstermijnen zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen was op 31 december 2024 als volgt samengesteld:

- De heer H.J. Sanders (1976), voorzitter Raad van Commissarissen. Werkzaam als leidinggevende en adviseur energietransitie en circulariteit bij de vereniging van papier- en kartonfabrieken.
- De heer D.W. Colon (1989), lid Raad van de Commissarissen, huurders-commissaris. Werkzaam als controller bij Rochdale.
- Mevrouw G.W. Wolters (1978), vicevoorzitter Raad van Commissarissen. Werkzaam als programma-manager Koers en Organisatieontwikkeling bij Domesta.

Rooster van aftreden RvC Woningstichting Maarn

	Benoemd per	Herbenoembaar	Datum aftreden
H. Sanders	01-01-2022	Ja, 1e termijn	1-1-2025
G.W. Wolters	17-12-2022	Ja, 1e termijn	1-1-2025
D.W. Colon	13-07-2017	Nee, 2e termijn	1-1-2025

Nevenfuncties

Ten aanzien van onafhankelijkheid voldeden alle leden van de RvC van woningstichting Maarn aan de (negatieve) vereisten van de statuten. Verder heeft de Raad van Commissarissen geconstateerd dat de door de leden beklede (neven)functies geen vermoeden van belangenverstrengeling opleveren.

- De heer Sanders is lid van de stuurgroep digitale transitie van Arcadis Nederland b.v. Hierbij is geen link met de corporatie branche.
- Mevrouw Wolters is lid van de RvC van Omnia Wonen (actief in een andere woningmarktregio).

- De heer Colon is bestuurslid bij de Woonbond, waarbij een primaire focus is op landelijk huurdersbeleid en niet specifiek op het beleid voor Maarn. Daarnaast is hij lid van de RvC Vryleve, wat gevestigd is in een andere woningmarktregio en tevens de RvT van Nusantara, SOOOG, MIMIK, Ixta Noa en bestuurslid bij Vrienden van Atlant.

Meldingsplicht

Volgens artikel 29 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de Raad van Commissarissen een brede meldingsplicht. In 2024 hebben zich geen zaken voorgedaan die de raad moest melden bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Informatievoorziening

De RvC van Woningstichting Maarn heeft conform het Reglement van de Raad van Commissarissen zijn oordeel gebaseerd op informatie van de directeur-bestuurder, de accountant, de Autoriteit Woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de gemeenten en de pers. Ook sprak de Raad regelmatig met (vertegenwoordiging van) de huurdersorganisatie Maarn-Maarsbergen. De Raad van Commissarissen zag erop toe dat zij voldoende informatie kreeg over alle relevante beleidsaspecten (financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch) en over de dienstverlening aan de klanten. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen ontving de Raad van Commissarissen regelmatig schriftelijk dan wel mondeling informatie van het bestuur. De informatie betrof in hoofdzaak:

- Tertiaire voortgangsrapportages en voortgang van uitvoering van de opgaven;
- Het leningenoverzicht;
- Jaarstukken;
- Accountantsverslag;
- Correspondentie van en met extern toezichthouders;
- Begrotingen 2024 en 2025 (van NabijWonen);
- De voortgang prestatieafspraken met de gemeente;
- Terugkoppeling over lopende zaken en werkzaamheden;

Vergaderingen

In 2024 heeft de Raad van Commissarissen 7 maal vergaderd in aanwezigheid van het bestuur. Daarnaast vond nog regelmatig (telefonisch of per Microsoft Teams) contact plaats tussen RvC en bestuur. De vergadering van 8 mei 2024 was met het bestuur en de accountant, over de jaarrekening 2023. De Huurderscommissaris had regelmatig overleg met de voorzitter van de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen. Ook woonde de RvC de bewonersbijeenkomst van 12 juni 2024 bij. Tevens had de RvC regelmatig onderling overleg.

Zelfevaluatie

Op 21 november 2024 heeft de RvC samen met de bestuurder teruggeblikt op de samenwerking in de afgelopen jaren en specifiek in het afgelopen jaar. Omdat Woningstichting Maarn op 1 januari 2025 fuseert heeft de RvC besloten om geen zelfevaluatie onder externe begeleiding te doen. De fusie betekent voor RvC leden van Woningstichting Maarn het einde van hun rol als commissaris. Daarom is ervoor gekozen om in een gezamenlijk gesprek met de bestuurder terug te kijken op de afgelopen jaren en zo het tijdperk van Woningbouwvereniging/Woningstichting Maarn samen af te ronden. Een bondig verslag voor zover dit het functioneren van de RvC in 2024 betreft is opgenomen in de zelfevaluatie RvC 2024.

Honorering Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen vindt plaats volgens de 'Beroepsregels honorering commissarissen 2024'. Op grond hiervan ontvingen de raadsleden samen in 2024 een bedrag van € 23.152, -.



Lidmaatschappen

De leden van de RvC waren lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Tot slot

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2024 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Verstegen Accountants en Adviseurs heeft deze jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC van NabijWonen kan zich verenigen met het jaarverslag van de directeur-bestuurder. Er zijn alleen activiteiten ondernomen die in het belang zijn van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, dit alles in overeenstemming met de maatschappelijke taak en statuten van de stichting. Verder geldt dat op het gebied van beleggen en verbintenissen geen risicovolle posities zijn ingenomen. De Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren dat er integer en onafhankelijk is gehandeld, conform de integriteitscode van Woningstichting Maarn.



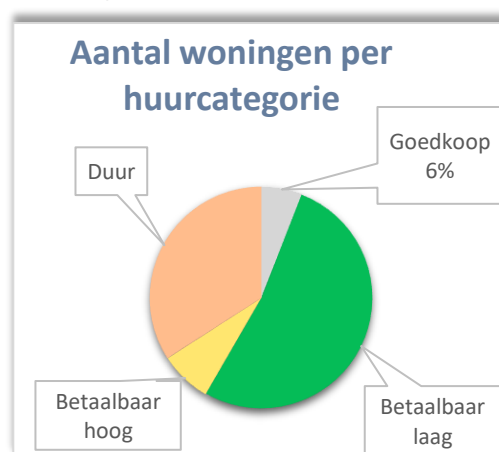
5. Volkshuisvestelijk verslag

5.1 Het woningbezit

Woningstichting Maarn heeft alleen DAEB bezit. Het woningbezit bestond op 31 december 2024 uit 305 woningen verdeeld over 14 complexen. Van het totale woningbezit kan worden gesteld dat 58% van de woningen een huur tot € 650,43 heeft. Woningen met een huur tot € 650,43 (voor 1 of 2-persoons huishoudens) en € 697,70 (voor 3 of meerpersoonshuishoudens) per maand (door overheid vastgestelde huurprijsgrens prijspeil 2024) zijn bestemd voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Het woningbestand bestaat voor 82% uit eengezinswoningen (249 stuks) en voor 18% uit meergezinswoningen (56 stuks met twee woonlagen).

De samenstelling van het aantal woningen naar huurklasse is als volgt:

Categorie	grens 2024	2024		2023
		aantal	aandeel	aandeel
Goedkoop	≤ € 454,47	18	6%	9%
Betaalbaar laag	€ 454,48 - € 650,43	160	52%	56%
Betaalbaar hoog	€ 650,44 - € 697,70	23	8%	8%
Duur	€ 697,71 - € 879,66	104	34%	27%
Boven liberalisatiegrens	vanaf 879,67	0	0%	0%
		305	100%	100%



5.2 Huisvesting van de doelgroep

Algemeen

Als sociale huisvester hebben wij ons bezit behouden, onderhouden en verduurzaamd. Onze belangrijkste doelgroepen waren hierbij de starters, ouderen en de primaire doelgroep. Dit is ook in lijn met de prestatieafspraken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug waarbij we afgesproken hebben om als woningcorporaties samen minimaal 70% van de sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep toe te wijzen.

Toewijzing

Woningstichting Maarn heeft alle vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan de doelgroep: mensen met een inkomen tot € 47.699 (prijspeil 2024). De regels zoals die zijn vastgelegd in de vigerende lokale Huisvestingsverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn gehanteerd. Alle woningen in 2024 zijn passend toegewezen. Binnen deze regels hanteert zij voor de sociale huurwoningen Tuindorp "Lokaal Maatwerk". Dit betekent dat woningzoekenden uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug bij toewijzing voorrang krijgen ten opzichte van woningzoekenden van buiten de gemeente. Het aantal toewijzingen met "Lokaal Maatwerk" bedraagt maximaal 25% van het totaal aantal toewijzingen per jaar. De bestuurder van Woningstichting Maarn kan eenmaal per jaar een woning toewijzen via bemiddeling op grond van het zogenaamd beheerdersbelang, zoals vastgelegd in de lokale Huisvestingsverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Woningstichting Maarn heeft in 2024 geen toewijzingen gedaan conform deze voorrangsregel.

Mutaties

In de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt de woonruimteverdeling uitgevoerd met toepassing van de Huisvestingsverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In 2024 waren er in totaal 17 nieuwe

verhuringen. De ‘Lokaal Maatwerk’-voorrangsregeling’ geldt sinds de wijziging van de huisvestingsverordening voor alle inwoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (dus niet alleen voor inwoners uit Maarn en Maarsbergen) en staat beschreven in artikel 2.4.2. ‘Voorrangsregels gemeentelijk woonbeleid’ van de huisvestingsverordening.

5.3 Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad

Algemeen

Het in stand houden van de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de sociale huurwoningen voor de doelgroep was één van de belangrijkste doelstellingen uit het ondernemingsplan. Woningstichting Maarn heeft zich ingespannen haar woningbezit betaalbaar en bereikbaar te houden.

Huurverhoging 2024

De huursom mag in 2024 stijgen met de gemiddelde CAO-ontwikkeling van december 2022 tot en met november 2023, minus 0,5%. De huur van individuele woningen mag maximaal stijgen met de gemiddelde CAO-ontwikkeling van 5,8% is. Gemiddeld mag de huursom maximaal stijgen met 5,3%.

Huurprijzen

De gemiddelde netto huur per woning bedroeg per ultimo 2024 € 649,55 (2023: € 608,91) per woning. De jaarlijkse huurverhoging per 01-07-2024 was 5,3% (2023: -0,39%). Het percentage van 2023 is vooral beïnvloed door de eenmalige huurverlaging voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum (66 huurders). Het gemiddelde aantal punten per woning bedroeg 181 (2023: 171) en de gemiddelde puntprijs is € 3,58 (2023: € 4,10). Beide naar de stand per ultimo jaar. Gemiddeld is per ultimo 2024 de huur 56,2% van de maximaal redelijke huur (2023: 68,09%).

Huurbetaling

De meeste huurders van Woningstichting Maarn hebben een uitstekend betalingsgedrag. Treden er betalingsachterstanden op, dan hanteert Woningstichting Maarn een strikt incasso-beleid. Als sociale verhuurder rekent Woningstichting Maarn het tot haar taak om in geval van huurachterstand woningontruiming te voorkomen door in een vroeg stadium de huurder te attenderen op de mogelijke gevolgen daarvan en om in overleg met betrokkene tot een betalingsregeling te komen.

Dit in samenwerking met diverse partijen, zoals Vroegsignalering. Ook gaan medewerkers, al vroeg in de maand, bij huurders met een huurachterstand langs om in een vroeg stadium tot een oplossing te komen. Het beleid is erop gericht alleen in uiterste gevallen over te gaan tot huisuitzetting. De totale huurachterstand per 31 december 2024 bedroeg € 6.114 (2023: € 6.004). Dit is 0,27% (2023: 0,27%) van de jaarhuur. In 2024 hebben er geen ontruiming plaatsgevonden.

Vroeg in Actie

Per 1 januari 2021 is de nieuwe wet WGS (Wet Gemeentelijke schuldhulpverlening) ingegaan. Hiervoor hebben de corporaties een convenant ondertekend. Via een beveiligd systeem (Inforing) melden wij huurders met een huurachterstand van minimaal 2 maanden. Het team ‘Vroeg in Actie’ gaat dan via sms-bericht, een e-mail, een brief of een huisbezoek contact zoeken met de huurder(s). Zij gaan dan samen met de huurder bekijken hoe zij hun het beste kunnen helpen.

5.4 Kwaliteit van de woningvoorraad

Algemeen

Woningen van Woningstichting Maarn zijn betaalbaar omdat wij scherp op de prijs/kwaliteitverhouding letten. Het geldt dat Woningstichting Maarn verdient wordt besteed aan onderhoud, renovatie en duurzaamheid van de woningen. Wij vinden het belangrijk om de kwaliteit van de woningen te verbeteren.

houden of te krijgen. Hiermee bevorderen wij het woongenot van onze huurders en versterken wij de waarde van ons bezit.

Onderhoud

Het onderhoud aan de woningen kan worden onderverdeeld in 7 categorieën:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud CV
- Planmatig onderhoud BKT
- Mutatie-onderhoud
- Verduurzaming
- Reparatieverzoeken
- Leefbaarheid in onderhoud

Planmatig onderhoud

In het verslagjaar 2024 is voor een bedrag van € 346.237 aan planmatig onderhoud uitgegeven (2023: € 408.086). In de begroting was hiervoor een bedrag van € 392.000 opgenomen. Het onderhoud in 2024 betreft voornamelijk schilderwerk en het vervangen van CV-ketels. De belangrijkste oorzaken van de afwijking tussen de begroting en realisatie 2024 zijn:

- Het vervallen van de post schilderwerkzaamheden in het planmatig onderhoud aan complex omdat dit is opgenomen in het project verduurzaming Tuindorp (-/- € 71.000)
- Minder herstelwerkzaamheden naar aanleiding van keuringen in diverse complexen (-/- € 17.000)
- Uitvoering van werkzaamheden in 2024 aan daken en dakgoten, meerwerk schilderwerk en preventief onderhoud ramen en deuren vanuit de begroting 2023 (+ € 41.000)
- Extra houtrot in boei-delen van bergingen tijdens schilderwerkzaamheden (+ € 14.000)

Cluster	Omschrijving	Begroting 2024	Werkelijke kosten 2024	Verklaring
div.	Vervangen CV-ketels	138.899	133.831	
div.	Herstel installaties n.a.v. keuringen	20.159	3.316	Minder herstel nodig, deel wordt opgepakt bij mutaties
div.	Kosten Natuurwet, ecologisch onderzoek	9.839	8.666	
3002	Schilderwerk	51.888	66.118	Meer houtrot in boeidelen bergingen dan verwacht
3004	Isolerende maatregelen	83.025	79.868	
3012	Schilderwerk (deels naar 2025)	16.858	13.381	Werkzaamheden worden afgerond in 2025
3014	Schilderwerk	71.001	-	Uitvoering in het verduurzamingsproject.
	sub-totaal	391.667	305.178	
	<u>Werkzaamheden vanuit 2023:</u>			
3003	Preventief onderhoud ramen en deuren	-	6.187	overloop uit 2023
3010	Meerwerk schilderwerk	-	6.816	overloop uit 2023
3011	Dakwerk en dakgoten	-	28.055	overloop uit 2023
	sub-totaal	-	41.058	
	Totaal planmatig onderhoud 2024	391.667	346.237	

Contractonderhoud CV

In het jaar 2024 waren er geen bijzonderheden.

Planmatig onderhoud BKT

In totaal is voor renovaties in badkamers, keuken en toiletten € 168.547 uitgegeven in 3 appartementen en 12 eengezinswoningen. Dit betreft in 2024 in totaal 8 keukenrenovaties, 8 renovaties van de badkamer en 1 toiletrenovatie.

Mutatieonderhoud

In 2024 waren er 16 huuropzeggingen en werden er 17 nieuwe huurovereenkomsten gesloten (2023: 17 resp. 16). Aan mutatiwerkzaamheden (inclusief asbestinventarisaties) is een bedrag van € 1.000 opgenomen.

€ 52.968 uitgegeven in 11 woningen (2023: € 39.789). Deze werkzaamheden zijn in 2024 uitgevoerd en betaald.

In de begroting 2024 is rekening gehouden met 18 mutaties met een gemiddeld bedrag aan mutatieonderhoud van € 4.550, totaal € 82.000.

Verduurzaming

Aan verduurzamingswerkzaamheden is in 2024 een bedrag van in totaal € 3.478.879 uitgegeven, waarvan € 3.037.116 verantwoord als investeringen en € 441.763 als kosten

In de begroting was hiervoor geen bedrag opgenomen.

Reparatieverzoeken

In de begroting is een bedrag van € 104.000 opgenomen als totaalbudget gebaseerd op eerdere jaren. De werkelijke kosten 2024 zijn € 167.348, dat is € 549 per melding. Dat betreft 289 meldingen in 152 woningen en 15 meldingen voor een reparatie op het cluster. Het aantal meldingen in 2024 op één woning varieert van 0 tot 7.

In de kosten van de reparatieverzoeken 2024 zijn enkele bijzonderheden opgenomen, zoals het vervangen van het dak van een aanbouw en vervangen van een vlizotrap en dakramen.

Verder zijn er € 50.000 aan reparatiekosten gemaakt in 1 woning. Tijdens opname van de woning bleek de oorzaak een rattenplaag en was er ingrijpend herstelwerk nodig.

Tevens hadden vrijwilligers in deze woning asbesthoudende trapbekleding verwijderd, waardoor asbestbesmetting is ontstaan. De kosten van de asbestsanering waren circa € 25.000 en zijn verantwoord onder de investeringen.

Als we dit adres buiten beschouwing laten, hebben we 284 meldingen met een gemiddeld bedrag van € 412,92.

Leefbaarheid in onderhoud

In 2024 is € 3.715 uitgegeven aan leefbaarheid in onderhoud. Dit heeft betrekking op het verwijderen van klimplanten en onderzoek naar vleermuiskasten.

Vervreemden

In 2024 zijn geen woningen verkocht.

5.5 Participatie

Leefbaarheid

Woningstichting Maarn heeft een bijdrage geleverd aan het realiseren van leefbare wijken in Maarn en Maarsbergen. De leefbaarheid in de woonomgeving houdt direct verband met het woongenot. Het kan in dat kader gaan om zorg voor de directe omgeving (achterpaden, gemeenschappelijke ruimten etc.), maar ook begrip voor elkaar en een goed contact met de burens en de buurt. Er zijn in 2024 11 overlast meldingen geweest over bewoners. In 1 geval zijn de bewoners doorgestuurd naar buurtbemiddeling. 7 meldingen uit 2023 en eerder liepen nog door in 2024. Al deze meldingen zijn gesloten, enkele zijn door actieve benadering opgelost, enkele waren ongegrond.

De meldingen uit 2024 hadden betrekking op vier hoofdonderwerpen: leefomgeving, onderhoud, overlast en huurders met onbegrepen gedrag. Alle vier de onderwerpen komen ongeveer even vaak voor. De woonconsulent heeft diverse gesprekken gevoerd en bewoners aangesproken en aangeschreven. De ondersteuning van de burens bij bewoners met onbegrepen gedrag vraagt een relatieve grotere tijdsinvestering en een hogere ervaring van (over)last bij de melders.



Bewonerscommissie Tuindorp

In 2020 is de 'bewonerscommissie Tuindorp' opgericht door een aantal bewoners die zich willen inzetten voor een optimale bewonersparticipatie rondom de toekomst van Tuindorp. In 2022 is in nauwe samenwerking met de bewonerscommissie een wijkplan ontwikkeld voor Tuindorp. Begin 2023 is het wijkplan aan alle bewoners gepresenteerd. Hierna heeft de bewonerscommissie Tuindorp zich begin 2024 opgeheven.

Bewonerscommissie Heygraefflaan

De bewonerscommissie en Woningstichting Maarn hebben in 2024 2 keer overlegd over zaken die de woningen en de omgeving betreffen.

Bezwaar huurverhoging/-aanpassing

In 2024 zijn drie bezwaren ontvangen, twee tegen de aangekondigde huurverhoging en één over een besluit op aanvraag huurverlaging. Alle bezwaren zijn ongegrond verklaard.

Woonfraude

In 2024 is geen woonfraude ontdekt.

Klachtencommissie

Woningstichting Maarn was aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). Dit is een onafhankelijke klachtencommissie, bestaande uit twee leden en een voorzitter, waarvan één lid is voorgedragen door de huurdersorganisaties. Huurders kunnen bij de KWRU terecht als zij vinden dat Woningstichting Maarn de klacht niet goed heeft afgehandeld. De klacht dient dan wel eerst schriftelijk te zijn ingediend bij Woningstichting Maarn. In 2024 zijn er geen klachten ingediend bij de KWRU.

5.6 Samenwerking

Algemeen

De belanghouders van Woningstichting Maarn bestonden primair uit de huurders, het gemeentebestuur en de collega corporaties.

Huurdersraad Maarn-Maarsbergen

Via de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen hebben huurders invloed op het beleid van Woningstichting Maarn.

Samenwerking met de gemeente Utrechtse Heuvelrug

In 2024 heeft het bestuur van Woningstichting Maarn overleg gehad met de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Dit vond plaats in het Driehoeksoverleg, waarin de drie federatiecorporaties, hun huurdersvertegenwoordigingen en de gemeente met elkaar spreken over de realisatie van de prestatieafspraken 2023-2028.

De directeur-bestuurder heeft periodiek bilateraal overleg gevoerd met de wethouder Ruimtelijke Ordening, Wonen, Vastgoed en Grondzaken. Gespreksonderwerpen waren o.a. :

- De mogelijkheden van nieuwbouw en/of verdichting in Maarn en Maarsbergen. Concreet is er overleg geweest over het nieuwbouwproject de Hoge Overdam;
- De voortgang van de uitvoering van het Wijkplan Tuindorp;
- De toekomst van Woningstichting Maarn en voortgang van het fusieproces met NabijWonen.



Federatie corporaties Utrechtse Heuvelrug

In 2024 is er diverse malen federatief overleg geweest tussen de drie directeur-bestuurders en betrokken beleidsmedewerkers. De federatie heeft ook gezamenlijk bestuurlijk overleg gevoerd met de wethouder Ruimtelijke Ordening, Wonen, Vastgoed en Grondzaken onder andere over de Prestatie Afspraken en het gemeentelijk grondbeleid en over verdichtingsmogelijkheden in de Gemeente.

5.7 Verbindingen

Woningstichting Maarn was aandeelhouder van Woningnet. Aangezien Woningstichting Maarn geen meerderheidsbelang en beleidsbepalende invloed had bij Woningnet, kwalificeert zij Woningnet niet als een verbonden onderneming.

5.8 Governance

Woningstichting Maarn was een maatschappelijke onderneming. De normen die wij hebben gehanteerd zijn vastgelegd in de Governancecode voor woningcorporaties van Aedes en VTW.



Verklaring van het Bestuur

Door de fusie is op Stichting NabijWonen de verplichting overgegaan om het jaarverslag en jaarrekening over 2024 van de verdwenen rechtspersoon Woningstichting Maarn op te stellen.

Het jaarverslag van Woningstichting Maarn over 2024, bestaande uit het bestuursverslag, het verslag van de raad van commissarissen en de jaarrekening 2024, is op 16 juni 2025 opgesteld door de directeur - bestuurder van NabijWonen.

De directeur - bestuurder verklaart dat Woningstichting Maarn alleen activiteiten heeft ondernomen en middelen heeft ingezet die in het belang zijn van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, dit alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en regelingen en de statuten van de stichting.

Woningstichting Maarn is aandeelhouder in WoningNet. Verder zijn er geen deelnemingen in andere rechtspersonen en zijn er geen posities in rentederivaten ingenomen.

Doorn, 16 juni 2025

Mr. C.H. Schuurmans MSc MSRE
Directeur – bestuurder van Nabij Wonen.



Verklaring van de Raad van Commissarissen

Door de fusie is op de Raad van Commissarissen van Stichting NabijWonen de verplichting overgegaan om het jaarverslag en jaarrekening over 2024 van de verdwenen rechtspersoon Woningstichting Maarn vast te stellen.

De Raad van Commissarissen van Stichting NabijWonen heeft kennisgenomen van het jaarverslag 2024 en de jaarrekening 2024 van Woningstichting Maarn en de rapportages van de accountant daarover. In het jaarverslag doet de tot en met 31 december 2024 fungerende Raad van Woningstichting Maarn verslag van haar werkzaamheden in 2024.

De auditcommissie van de Raad van Commissarissen van NabijWonen heeft de concept – jaarstukken besproken met de accountant belast met de controle van de jaarstukken van Woningstichting Maarn. De accountant heeft tijdens de bespreking zijn rapportage toegelicht.

In de vergadering van de Raad van Commissarissen heeft de auditcommissie verslag gedaan van haar werkzaamheden en bevindingen.

De Raad van Commissarissen van NabijWonen kan zich verenigen met het jaarverslag van Woningstichting Maarn over 2024, bestaande uit het bestuursverslag, het verslag van de tot en met 31 december 2024 fungerende Raad van Commissarissen van Woningstichting Maarn en de jaarrekening 2024 en heeft deze stukken vastgesteld.

Doorn, 16 juni 2025

D.P. Dekker
Voorzitter Raad van Commissarissen

L.M. van der Sluis
Lid Raad van Commissarissen

G.W.J. Smeets
Lid raad van Commissarissen

J. de Weerd - Hoeve
Lid Raad van Commissarissen

M.C. van der Slot
Lid Raad van Commissarissen





Jaarrekening 2024

Balans

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
<i>voor resultaatbestemming</i>	€	€
Vaste activa		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	69.707.294	59.819.124
DAEB vastgoed in ontwikkeling	0	0
totaal	69.707.294	59.819.124
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelneming Woningnet	1.126	1.126
totaal	1.126	1.126
Totaal vaste activa	69.708.420	59.820.250
Vlottende activa		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	5.011	5.808
Overige vorderingen	0	0
Belastingen	137.473	0
Overlopende activa	100.423	83.286
totaal	242.907	89.094
<u>Liquide middelen</u>	1.969.321	772.985
Totaal vlottende activa	2.212.228	862.079
Totaal	71.920.648	60.682.329

PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
<i>voor resultaatbestemming</i>	€	€
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreser	45.539.940	38.709.846
Overige reserve voor resultaatbestemming	5.396.690	11.084.412
Resultaat boekjaar	5.520.745	1.142.372
totaal	<u>56.457.375</u>	<u>50.936.630</u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	1.250.000	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.612	14.314
totaal	<u>1.251.612</u>	<u>14.314</u>
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	12.851.655	8.822.374
Agio Vestia lening	130.886	134.175
totaal	<u>12.982.541</u>	<u>8.956.549</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	428.720	423.517
Kortlopend deel agio Vestialening	3.289	3.271
Schulden aan leveranciers	21.465	97.566
Belasting en premie sociale verzekeringen	524.258	93.642
Overlopende passiva	251.388	156.840
totaal	<u>1.229.120</u>	<u>774.836</u>
Totaal	<u><u>71.920.648</u></u>	<u><u>60.682.329</u></u>



Winst- en verliesrekening

	Realisatie 2024	Realisatie 2023	Begroting 2024
Huuropbrengsten	2.260.467	2.229.934	2.271.000
Opbrengsten servicecontracten	501	504	1.000
Lasten servicecontracten	-6.004	-5.890	-6.000
Lasten verhuur- en beheer activiteiten	-117.857	-139.730	-143.000
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.337.592	-723.787	-728.000
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit)*	-140.244	-122.071	-129.000
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	659.271	1.238.960	1.266.000
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	775.000	977.000
Toegerekende organisatiekosten	-	-19.129	-23.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-	-449.473	-698.000
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	306.398	256.000
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-4.332.523	-16.210	-5.342.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.836.778	478.122	2.944.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-
Waardeverandering vastgoedportefeuille	5.504.255	461.912	-2.398.000
Opbrengst overige activiteiten	1.951	2.875	1.000
Netto resultaat activiteiten	1.951	2.875	1.000
Overige organisatiekosten)*	-277.643	-311.017	-340.000
Leefbaarheid	-4.491	-4.721	-5.000
Rentebaten	17.495	3.732	9.000
Rentelasten	-392.690	-327.626	-404.000
Saldo financiële baten en lasten	-375.195	-323.894	-395.000
Resultaat voor belasting	5.508.148	1.370.513	-1.615.000
Vennootschapsbelasting	12.597	-228.141	-135.000
Nettoresultaat	5.520.745	1.142.372	-1.750.000

)* in de vergelijkende cijfers heeft een herrubricering plaatsgevonden van de bijdrage Aw van "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit" naar "Overige organisatiekosten".



Kasstroomoverzicht

	2024	2023
Operationele activiteiten:		
Ontvangsten		
Huren	2.262.751	2.226.973
Vergoedingen	495	507
Overige bedrijfsontvangsten	1.978	2.776
Rente-ontvangsten	548	-
Saldo ingaande kasstromen	2.265.772	2.230.256
Uitgaven		
Onderhoudsuitgaven	-1.237.846	-614.527
Personeelskosten	-72.554	-66.006
Bedrijfsuitgaven)*	-476.364	-501.991
Belastingen	-142.764	-111.054
Renteuitgaven+kosten	-350.479	-355.473
Sectorspecifieke heffingen)*	-4.568	-14.244
Vennootschapsbelasting	-219.861	-43.054
Saldo uitgaande kasstromen	-2.504.436	-1.706.349
Kasstroom uit operationele activiteiten	-238.664	523.907
(Des)Investeringsactiviteiten:		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woongelegenheden		775.000
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwe woongelegenheden	-74.994	-11.877
Woningverbetering woongelegenheden	-2.522.206	-466.853
Externe kosten bij verkoop		-18.709
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten.	-2.597.200	277.561
Financieringsactiviteiten:		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde lening	4.500.000	300.000
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde lening	-460.092	-387.944
Aflossing niet door WSW geborgde lening DAEB investeringen	-7.708	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.032.200	-87.944
Mutatie geldmiddelen	1.196.336	713.524
Saldo liquide middelen per 1 januari	772.985	59.461
Saldo liquide middelen per 31 december	1.969.321	772.985
	1.196.336	713.524

)* herrubricering Sectorspecifieke heffingen 2023 uit Bedrijfsuitgaven



Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Woningstichting Maarn (geregistreerd onder KvK-nummer 30038949) is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. Woningstichting Maarn heeft specifieke toelating in de woningmarkt regio U16 en is werkzaam binnen het kader van de woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De activiteiten van Woningstichting Maarn, statutair gevestigd te Doorn bestaan voornamelijk uit de exploitatie van vastgoed.

Op 2 december 2024 heeft het bestuur van Woningstichting Maarn besloten over te gaan tot juridische fusie per 1 januari 2025 waarbij Woningstichting Maarn (als verdwijnende rechtspersoon) fuseert met NabijWonen (als verkrijgende rechtspersoon) en waarbij NabijWonen het gehele vermogen van Woningstichting Maarn onder algemene titel verkrijgt.

Regelgeving

Woningstichting Maarn heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving. De jaarrekening is opgemaakt op 16 juni 2025.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woningstichting Maarn zich diverse oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de om de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Op grond van de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen omvat het sociale vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum. Voor Woningstichting Maarn geldt dit voor alle woningen.

Waarderen op marktwaarde

Woningstichting Maarn hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken; er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Complexindeling

Het vastgoed in exploitatie is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden. Het betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij wordt verhuurd.

staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex.

Waardering bij eerste verwerking

Bij eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. 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 de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024). De waardevermindering of – vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complex niveau. De waardeverandering wordt in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als ‘Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen’. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd als er (volgens de componentenbenadering) sprake is van een verbetering van het actief. Dit is het geval indien:

- de werkzaamheden aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering betreffen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan;
- de werkzaamheden verband houden met: (i) het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak, (ii) nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen, (iii) herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en (iv) een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een ‘ingrijpende verbouwing’ als een onroerende zaak technisch en economisch gezien verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. de energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is;



2. gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) op een zodanige manier deel uitmaakt van de aanpak waardoor deze op een vergelijkbaar niveau met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht;
3. de werkzaamheden mede zijn gericht op het brengen van de kwaliteit van het interieur op het technische en functionele niveau dat in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht;
4. installatievoorzieningen als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig zijn in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Dit betreffen werkzaamheden die worden verricht om vastgoed - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen, dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs - zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering - wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde, wordt niet afgeschreven.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de rechtsopvolger van Woningstichting Maarn, NabijWonen, en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

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

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario; er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)-mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEBDOZIE

- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud), vanaf 1 januari 2025 bepaald overeenkomstig het door de rechtsopvolger van Woningstichting Maarn, NabijWonen, vastgestelde (onderhouds)beleid. Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
 - Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

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 Maarn zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

In tegenstelling tot voorgaande jaren is met ingang van 2024 een sectorbrede disconteringsvoet voor de beleidswaarde afgesproken. De gemiddelde disconteringsvoet 2023 voor DAEB bedroeg 5,75% en de disconteringsvoet 2024 bedraagt 4,17% (voor DAEB). Dit betreft een schattingswijziging en is als zodanig verwerkt in de beleidswaarde 2.0 in 2024.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft investeringen in nieuwe verhuureenheden.

Waardering bij eerste verwerking vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post ‘overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Woningstichting Maarn zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van Woningstichting Maarn.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans.



In het geval de geschatte marktwaarde in verhuurde staat van het project op een hoger niveau ligt dan de geschatte totale projectkosten vindt de toerekening van deze waardemutatie plaats naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het project ('percentage of completion' methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Deze waardemutaties worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening in de post 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' verantwoord.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Op de deelneming in Woningnet BV oefent Woningstichting Maarn geen invloed van betekenis uit op het zakelijke en financiële beleid. Deze wordt tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorderingen

De overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden de tegoeden op bankrekeningen verstaan. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de voorzieningen die tegen contante waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijdswaarde materieel is.

Voorziening onrendabele investeringen

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen wordt verwezen naar de paragraaf 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie', onder 'vastgoedbeleggingen'.



Voor onrendabele investeringen bij verbetering van vastgoed in exploitatie wordt een voorziening gevormd. De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake de investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door NabijWonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake de verbetering van vastgoed in exploitatie. Na de daadwerkelijke investering wordt de voorziening teruggenomen en worden de investeringen verwerkt overeenkomstig hoofdstuk 5.2.1, uitgaven en waardering na eerste verwerking.

Belastingen

Acute belasting

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Latente belasting

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en –vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woningstichting Maarn, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen en schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en –vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde eventueel verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.



Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

DAEB bezit

Op grond van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) is in de toelichting op de winst- en-verliesrekening en kasstroomoverzicht een overzicht opgenomen voor zowel DAEB als de niet-DAEB activiteiten. Woningstichting Maarn heeft in 2024 uitsluitend DAEB-activiteiten.

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop deze betrekking hebben, voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop deze betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien deze voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de Woningstichting Maarn en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht. De winst en verliesrekening is volgens de functionele indeling opgesteld.

Verdeelsleutel

De verdeelsleutel voor de toegerekende kosten is bepaald op basis van verdeling van de uren die opgenomen is in het dienstverleningscontract met NabijWonen. In de kostenverdeelstaat worden de rekeningen met gemengde bedrijfskosten op basis van deze inschatting naar activiteiten verdeeld. Voor Woningstichting Maarn wordt het gebruik van gemengde rekeningen tot een minimum beperkt.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2024 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 5,5%, of €25,- bij een kale huur onder de €300 (2023: 3,1% of € 25). Hoger (midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van €50,- respectievelijk €100. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 5,5% (2023: 4,1%)

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (energie). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheer activiteiten

Hier worden zowel de directe als indirecte lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van waardenvermindering verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar zijn verricht.

hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Woningstichting Maarn verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en waterschapslasten op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als de levering heeft plaatsgevonden

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie en vastgoed bestemd voor verkoop. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van de marktwaarde in verhuurde staat van de post vastgoed in exploitatie.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de administratiekosten, woonvergunningen, de opbrengsten van overige dienstverlening, verenigingscontributie en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. Kosten voor leefbaarheid komen voort uit de kostenverdeelstaat.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.



Belastingen

Woningstichting Maarn betaalt over de belastbare winst vennootschapsbelasting. Tot 31-12-2022 was VSO 2 geldig. De Belastingdienst heeft deze vaststellingsovereenkomsten per 1-1-2023 opgezegd. De opzegging heeft voor Woningstichting Maarn geen effect.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst en verliesrekening te komen wordt voor de toerekening van de indirecte kosten gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden alle indirecte lasten verdeeld op basis van de tijdsbesteding aan activiteiten, ontleend aan de functiebeschrijvingen van de medewerkers.

Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Presentatiewijzingen

In de winst- en verliesrekening en in het kasstroomoverzicht is in de vergelijkende cijfers een beperkte herrubricering verwerkt.



Toelichting Balans

DAEB vastgoed in exploitatie

Boekwaarde 1 januari

	31-12-2024	31-12-2023
Aanschafwaarde	21.109.276	21.003.461
Positieve herwaarderingen	38.709.848	38.439.564
	<u>59.819.124</u>	<u>59.443.025</u>

Mutaties boekjaar

Reguliere investeringen	51.392	347.449
Investerings renovatieprojecten	3.006.687	
Aanwending voorziening	-3.006.687	
Desinvestering aanschafwaarde	-	-241.634
Positieve herwaarderingen	10.226.137	1.546.246
Terugname positieve herwaarderingen	-389.359	-1.068.124
Desinvestering marktwaarde	-	-207.838
Totaal van de mutaties	<u>9.888.170</u>	<u>376.099</u>

Boekwaarde 31 december

Aanschafwaarde	24.167.355	21.109.276
Positieve herwaarderingen	45.539.939	38.709.848
	<u>69.707.294</u>	<u>59.819.124</u>

De investeringen in het boekjaar betreffen voornamelijk investeringen in een project verduurzaming en aanleg zonnepanelen en sanering asbest.

DAEB vastgoed in ontwikkeling

Stand 1 januari

	31-12-2024	31-12-2023
Investerings	34.726	18.500
Negatieve herwaardering	-34.726	-18.500
Marktwaarde	<u>-</u>	<u>-</u>

Mutaties boekjaar

Investerings	75.836	16.226
Negatieve herwaardering	-75.836	-16.226
Totaal mutaties 2024	<u>-</u>	<u>-</u>

Stand 31 december

Investerings	110.562	34.726
Negatieve herwaardering	-110.562	-34.726
Marktwaarde	<u>-</u>	<u>-</u>

Vastgoedbeleggingen

De marktwaarde is in 2024 met € 9,9 miljoen gestegen ten opzichte van 2023. Deze waardemutatie vloeit voort uit, enerzijds aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, en anderzijds ontwikkelingen van de woningmarkt en de huurportefeuille van de Woningstichting Maarn. De marktwaarde in de jaarrekening 2024 is met 16,5% gestegen.



Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van de voorgeschreven parameters uit het Handboek Modelmatig Waarderen zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting gebruikt.

De belangrijkste parameters zijn:

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% van WOZ)	0,07%			
Huurstijging gereguleerde woningen	6,60%	3,20%	2,70%	2,00%
Huurderving (% van huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%			
Mutatiekans scenario	5,51%	(varieert van 4,00% tot 9,42%)		
Disconteringsvoet scenario	6,80%	(varieert van 6,49% tot 6,97%)		

In het doorexploitatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen op 31 december 2024 11,4% (2023: 11,4%) van de berekende waarde van een eenheid in verhuurde staat.

Toelichting aanpassing marktwaarde

Woningstichting Maarn heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant 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 basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingssuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Het validatie effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

In de handboekupdate van maart 2025 zijn de leegwaardeontwikkeling, disconteringsvoet en markthuur aangepast.

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



Toelichting op belangrijkste aanpassingen

Het verloop van de marktwaarde van ultimo 2023 naar ultimo 2024 is als volgt opgebouwd:

	2024	2023
Verloopstaat marktwaarde		
Marktwaarde voorgaand jaar	59.819.124	59.443.025
Vastgoedgegevens	3.187.466	4.379.782
Methodische wijzigingen	337.061	-1.366.031
Validatie	-404.830	-280.177
Marktontwikkelingen	6.768.473	-2.357.475
Marktwaarde verslagjaar	69.707.294	59.819.124

De belangrijkste aanpassingen zijn als volgt:

Vastgoedgegevens:

- Stijging van de WOZ-waarde € 1,8 miljoen
- Stijging van contract-huren met € 1,2 miljoen

Validatie van het handboek

- Validatie van de disconteringsvoet (daling); stijging van € 0,3 miljoen.

Marktontwikkelingen:

- De historische leegwaardestijging is gestegen met € 9,0 miljoen
- Hogere disconteringsvoet; een daling van € 1,9 miljoen

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 45.261.185. In onderstaande tabel is het verloop van de marktwaarde in verhuurde staat naar de beleidswaarde weergegeven.

	2024	2023	mutatie
Marktwaarde verhuurde staat	69.707.294	59.819.124	9.888.170
Beschikbaarheid scenario	-15.182.100	-5.644.974	-9.537.126
Beschikbaarheid horizon	-3.612.857		-3.612.857
Beschikbaarheid overdrachtskosten	5.804.007	10.535.987	-4.731.980
Betaalbaarheid (huren)	-17.071.014	-25.177.035	8.106.021
Kwaliteit (onderhoud)	-9.533.922	-6.262.949	-3.270.973
Beheer (beheerkosten)	1.394.988	655.062	739.926
Disconteringsvoet	13.754.789	-	13.754.789
Beleidswaarde	45.261.185	33.925.215	11.335.970

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2024	2023
Sociale disconteringsvoet (2024)	4,17%	
Disconteringsvoet (2023)		5,75%
Streefhuur per maand per woning	€ 790	€ 705
Lasten onderhoud per jaar per woning	€ 2.889	€ 2.387
Achterstallig onderhoud	0	0
Aantal woningen met EFG-label)*	36	0
Lasten beheer per woning per jaar	€ 878	€ 888
)* geactualiseerde registratie		

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

43



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

In onderstaande tabel is aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde per 31 december 2024.

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 1.875.621	lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 842.358	hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 1.234.875	lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 1.234.875	lager
Sociale disconteringsvoet	0,5% punt hoger	€ 4.993.803	lager
Sociale disconteringsvoet	0,5% punt lager	€ 5.945.729	hoger

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woningstichting Maarn en ook van de rechtsopvolger NabijWonen, is dat de streefhuur per verhuureenheid wordt bepaald op de aftoppingsgrens passend bij de woning, rekening houdend met de maximaal redelijke huur. De streefhuren ultimo 2023 zijn gebaseerd op de maximaal redelijke huren 2022, de streefhuren ultimo 2024 zijn gebaseerd op de maximaal redelijke huren 2024.

2. Onderhoud

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verrichtte Woningstichting Maarn ieder jaar inspecties van het gehele bezit als basis voor de meerjarenonderhoudsbegroting. De meerjarenonderhoudsbegroting is, evenals voorgaande jaren, door de beheerder NabijWonen opgesteld. Per 1 januari 2025 zijn Woningstichting Maarn en NabijWonen gefuseerd.

Deze meerjarenbegroting (2025-2084) is voor het eerst opgesteld op basis van de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het verhuurobject op basis van instandhouding van de technische en bouwkundige staat. De levensduur van alle objecten is daarvoor verlengd naar 60 jaar, de meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar. De lasten onderhoud per jaar per woning zijn, inclusief toegerekende indirecte kosten, circa € 500 hoger dan vorig jaar.

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud CV
- Planmatig onderhoud BKT
- Mutatie-onderhoud
- Verduurzaming
- Reparatieverzoeken
- Leefbaarheid in onderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel 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, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:



Omschrijving planmatig onderhoud	Cyclus
Schilderwerk	7 jaar
Vervangen CV-ketel combi	18 jaar
Vervangen dakbedekking	48 jaar
Vervangen hemelwaterafvoer	24 jaar
Vervangen voegwerk	24 resp. 48 jaar
Vervangen rookmelders	10 jaar
Vervangen keuken	20 jaar
Vervangen badkamer / toilet	40 jaar

Contractonderhoud

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

Planmatig onderhoud BKT

De uitgaven voor vervanging van badkamers, keukens en toiletten(BKT) vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Mutatieonderhoud, reparatieverzoeken, leefbaarheid in onderhoud

De in de meerjarenbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, en reparatieverzoeken en onderhoudswerkzaamheden vanuit het aspect leefbaarheid zijn gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Verduurzaming

Er is rekening gehouden met de resterende onderhoudswerkzaamheden in 2025 tijdens het project verduurzaming Tuindorp.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar waarbij incidentele kosten zijn gecorrigeerd.

4. EFG-Label

Woningstichting Maarn heeft ultimo 2024 nog 36 eenheden met een EFG label, die in het project verduurzaming Tuindorp zijn of nog worden aangepakt. Dit project is ultimo 2024 onderhanden en wordt in het eerste halfjaar 2025 afgerond.

5. Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde in verhuurde staat is geen achterstallig onderhoud ingerekend.

Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa

WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2024 met waardepeildatum 01-01-2024 bedraagt € 106,1 miljoen (2023 € 100,3 miljoen)

Verzekering

De onroerende zaken zijn verzekerd tegen brand- en stormschade. De verzekering biedt garantie tegen onderverzekering ongeacht de herbouwwaarde van de woning.

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Woningstichting Maarn heeft geen onroerende zaken ten dienste van de exploitatie.

Financiële vaste activa

Deelneming Woningnet

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	1.126	1.126
Mutaties dit jaar	-	-
Stand per 31 december	1.126	1.126

Dit betreft de aankoop van 100 aandelen Woningnet in 2009.

Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	5.011	5.808
Overige vorderingen	0	0
Belastingen	137.473	0
Overlopende activa	100.423	83.286
	242.907	89.094

Het totaalbedrag van deze vorderingen heeft een looptijd korter dan een jaar.

Huurdebiteuren

De totale huurachterstand bedraagt 0,27% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen. (2023 0,27%) De specificatie naar aantal huurders met een achterstand in aantal maanden is als volgt:

Periode	aantal huurders		bedrag	
	2024	2023	2024	2023
< 1 maand	11	11	4.431	6.004
1 tot 2 maanden		0		-
> 2 maanden	1	0	1.683	-
Totaal	12	11	6.114	6.004
Voorziening			-1.103	-196
Saldo huurdebiteuren			5.011	5.808

Overige vorderingen

Nog te ontvangen

31-12-2024	31-12-2023
0	0
0	0

Belastingen

Vennootschapsbelasting

31-12-2024	31-12-2023
137.473	0
137.473	0

Dit betreft vennootschapsbelasting 2024 (voorlopige aanslag) en 2023 (carry back).

Overlopende activa

Nog te ontvangen bedragen

Vooruitbetaalde kosten

31-12-2024	31-12-2023
17.409	985
83.014	82.301
100.423	83.286

Liquide middelen

Rabobank

ING

Rabobank spaarrekening

31-12-2024	31-12-2023
125.727	756.983
0	15.408
1.843.594	594
1.969.321	772.985

Het totale bedrag aan liquide middelen is vrij opneembaar.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve 1 januari

Mutatie door herwaardering

Realisatie door verkoop

Herwaarderingsreserve 31 december

31-12-2024	31-12-2023
38.709.846	38.439.565
6.830.094	478.119
-	-207.838
45.539.940	38.709.846

Overige reserve

Stand 1 januari

Resultaat vorig jaar

Uit verkooprealisatie

Realisatie naar herwaarderingsreserve

Stand 31 december

31-12-2024	31-12-2023
11.084.412	13.165.734
1.142.372	-1.811.041
-	207.838
-6.830.094	-478.119
5.396.690	11.084.412

Resultaat boekjaar

Resultaat

Het jaarresultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

31-12-2024	31-12-2023
5.520.745	1.142.372



Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde-beleidswaarde van vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2024 is in totaal € 45,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 38,7 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 24,4 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woningstichting Maarn niet kan worden gerealiseerd (2023: € 25,9 miljoen). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterkafhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Maarn. De mogelijkheden voor Woningstichting Maarn om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van Woningstichting Maarn is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op onrendabele investeringen verduurzaming.

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Saldo 1 januari	-	-
Dotatie onrendabele investeringen	4.256.687	
Ottrekking	-3.006.687	
Saldo 31 december	1.250.000	-

De voorziening kan nader worden gespecificeerd in:

- verduurzaming Tuindorp cluster 3001	437.500	
- verduurzaming Tuindorp cluster 3014	812.500	
Totaal	1.250.000	-

Voorziening passieve latente belastingverplichting

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Alle latenties zijn gewaardeerd tegen de contante waarde. De hieruit voortvloeiende latente belastingverplichtingen worden hierna toegelicht.

	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	14.314	18.685
Te verwachten verkopen	-12.169	
Opwaarderingspotentieel		
Af: Vrijval latentie	-533	-4.371
Stand 31 december	1.612	14.314

De latentie voor verwachte verkopen ultimo 2023 is in 2024 vrijgevallen.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 16.708 en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 1.612.

Het netto rentepercentage hiervan is 2,49% (2023: 2,62%).

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen

	31-12-2024	31-12-2023
Saldo per 1 januari	9.245.891	9.357.925
bij: Opgenomen leningen	4.500.000	300.000
af: Aflossingen	-465.516	-412.034
Stand 31 december	13.280.375	9.245.891
af: Binnen 1 jaar vervallende aflossing	-428.720	-423.517
Saldo per 31 december	12.851.655	8.822.374

Voor de leningen met een vast rentepercentage geldt een rentevoet welke varieert van 0,12% – 5,94%. Van de uitstaande schuldrest heeft € 2.300.000 een looptijd van minder dan 5 jaar. De ongewogen gemiddelde rentevoet van alle leningen is 3,59% (2023 3,53%).

Over de variabel rentende lening loopt Woningstichting Maarn permanent renterisico voor het minimaal op te nemen bedrag van de lening.

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

Agio Vestialening

	31-12-2024	31-12-2023
Saldo per 1 januari	137.446	140.700
Vrijval boekjaar	-3.271	-3.254
Stand 31 december	134.175	137.446
af: Kortlopend deel	-3.289	-3.271
Saldo per 31 december	130.886	134.175

Om aan te sluiten bij de gewenste uniforme waarderingswijze van de geborgde leningen door Aw/WSW hanteren wij met ingang van 2023 de door het WSW in hun eindejaaroverzicht aangeleverde marktwaarde van onze leningen. In de berekening wordt door het WSW de €STR market rate (mid curve) uit Bloomberg gebruikt met peildatum 31 december boekjaar.

Ultimo 2024 bedraagt de marktwaarde van de leningen € 14.949.000 (2023: € 10.141.000).



Kortlopende schulden

Onder kortlopende schulden zijn posten opgenomen met een looptijd tot en met een jaar.

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan kredietinstellingen	428.720	423.517
Kortlopend deel agio Vestialening	3.289	3.271
Schulden aan leveranciers	21.465	97.566
Belasting en premies sociale verzekeringen	524.258	93.642
Overlopende passiva	251.388	156.840
	<u>1.229.120</u>	<u>774.836</u>
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>	428.720	423.517
<i>Kortlopend deel agio Vestialening</i>	3.289	3.271
<i>Schulden aan leveranciers</i>	21.465	97.566
<i>Belasting en premie sociale verzekeringen</i>		
Vennootschapsbelasting	-	82.282
Omzetbelasting	524.258	11.360
	<u>524.258</u>	<u>93.642</u>

De post omzetbelasting betreft de aangifte over het 4^e kwartaal 2024 met onder meer de verlegde BTW op de in het 4^e kwartaal ontvangen facturen voor het project verduurzaming.

Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente	197.317	135.298
Vooruitontvangen huur	21.793	20.278
Te betalen facturen	32.278	1.264
	<u>251.388</u>	<u>156.840</u>

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligo verplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woningstichting Maarn een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woningstichting Maarn opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 2.621) en het gecommiteerd obligo 0%. De maximale obligoverplichting voor Woningstichting Maarn is, vanwege de fusie met NabijWonen, in de amenderingsovereenkomst van oktober 2024 aangepast naar nihil.

Woningstichting Maarn zal de komende 5 jaren naar verwachting tussen 0,9% en 0,11% van het geborgde schuldrestant moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Woningstichting Maarn het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Woningstichting Maarn verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te voldoen.

kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van de het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Niet verwerkte activa en verplichtingen

Geen

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Fusie

Zoals in het jaarverslag vermeld, is Woningstichting Maarn op 1 januari 2025 gefuseerd met NabijWonen in Doorn. Wij gaan samen verder onder de naam NabijWonen.



Toelichting Winst en verliesrekening

De winst- en verliesrekening 2024 is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat alle kosten zijn gealloceerd naar functies middels een kostenverdeelstaat. De vergelijkende cijfers zijn ontleend aan de vastgestelde jaarrekening 2023. We hebben de kosten verdeeld op basis van de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2024. Hierin zijn de kosten en opbrengsten nadrukkelijk geduid in bepaalde rubrieken.

Voorafgaand aan de toelichting van de winst- en verliesrekening volgens het functionele model wordt eerst inzicht gegeven in de kosten van de eigen organisatie en hoe deze via de kostenverdeelstaat zijn toegerekend aan de te onderscheiden activiteiten:

Personeelskosten

	2024
Bruto salarissen	62.315
Sociale lasten	4.094
Reis- en verblijfkosten	3.992
	<u>70.401</u>

Kosten automatisering

	2024
Kosten licenties	23.592
Overige automatiseringkosten	689
	<u>24.281</u>

Kosten belangenorganisaties

	2024
Kosten HRMM 2024	11.450
Overige kosten	6.085
	<u>17.535</u>

Kantoorkosten

	2024
Contributies abonnementen en vakliteratuur	7.254
Vergaderkosten	2.345
Representatiekosten	813
Telecom	515
Diverse kantoorkosten	2.162
	<u>13.089</u>

De kosten zijn als volgt toegerekend aan de functies in de winst- en verliesrekening:

	Totaal	Lasten service-contracten	Lasten verhuur en beheer-activiteiten	Lasten onderhouds-activiteiten	Kosten overige activiteiten	Overige organisatie-kosten	Leef-baarheid
personeelskosten	70.400	-	11.968	14.080	-	44.352	-
kosten automatisering	24.281	-	4.128	4.856	-	15.297	-
kosten belangenorganisaties	17.535	-	2.981	3.507	-	11.047	-
kosten dienstverlening door NabijWonen	238.130	-	92.061	82.340	-	59.238	4.491
kantoorkosten	13.089	-	2.225	2.618	-	8.246	-
Totaal	363.435	-	113.363	107.401	-	138.180	4.491

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

52



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 16/06/2025.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2024	2023
Woningen en woongebouwen	2.300.039	2.250.538
Huurderving wegens leegstand	-37.288	-20.326
Huurderving wegens oninbaar	-2.284	-278
	<u>2.260.467</u>	<u>2.229.934</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 5,3% (1 juli 2023 – 0,39%)

Opbrengst servicecontracten

	2024	2023
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	501	504
	<u>501</u>	<u>504</u>

Lasten servicecontracten

	2024	2023
Elektriciteit	-6.004	-5.890
	<u>-6.004</u>	<u>-5.890</u>

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Advieskosten verhuringen	-4.494	-
Toegerekende kosten	-113.363	-139.730
	<u>-117.857</u>	<u>-139.730</u>

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Reparatieverzoeken	-167.348	-80.385
Mutatieonderhoud	-52.968	-39.789
Planmatig onderhoud	-346.237	-408.086
Planmatig onderhoud BOOV/BKT	-168.547	-65.256
Contractonderhoud	-49.613	-49.969
Leefbaarheid in onderhoud	-3.715	-
Kosten verduurzaming	-441.763	-
Toegerekende kosten	-107.401	-80.302
	<u>-1.337.592</u>	<u>-723.787</u>

De post “kosten verduurzaming” betreft het aandeel onderhoudskosten (schilderwerk en dakbedekking) in een project verduurzaming.



Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Belastingen	-118.546	-111.053
Verzekeringen	-12.445	-11.018
Overige lasten	-9.253	-
Bijdrage Autoriteit Wonen)*	-	-
	-140.244	-122.071

)* herrubricering naar Overige organisatiekosten

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2024 zijn geen woningen verkocht (2023: 2).

De specificatie van de verkoopresultaten (2023) is als volgt:

	2024	2023
Verkoopopbrengst	-	775.000
af: Verkoopkosten	-	-19.129
af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-449.473
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	-	306.398

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Specificatie van de waardeveranderingen in het boekjaar naar project (- = negatief):

	2024	2023
Vastgoed in ontwikkeling project De Hoge Overdam	-75.836	-16.210
Verduurzaming Tuindorp cluster 3001	-3.444.187	
Verduurzaming Tuindorp cluster 3014	-812.500	
	-4.332.523	-16.210

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Positieve waardeveranderingen	10.226.137	1.546.246
Terugnname positieve waardeveranderingen	-389.359	-1.068.124
	9.836.778	478.122

Nettoresultaat overige activiteiten

	2024	2023
Woonvergunning en uitbetaling WoningNet (2024)	1.951	2.245
Contributie vereniging	-	630
	1.951	2.875

Overige organisatiekosten

	2024	2023
Vergoedingen Raad van Commissarissen	-23.152	-23.152
Overige kosten Raad van Commissarissen	-95	-7.507
Advieskosten	-21.058	-94.773
Kosten samenwerking/fusie	-20.797	-
Accountantskosten	-69.793	-37.244
Bijdrage Autoriteit Wonen)*	-1.947	-1.893
Obligohoeffing WSW	-2.621	-12.351
Toegerekende kosten	-138.180	-134.097
	<u>-277.643</u>	<u>-311.017</u>

)* herrubricering van Overige directe operationele lasten

Leefbaarheid

	2024	2023
Toegerekende kosten dienstverlening door NabijWonen	-4.491	-4.721
	<u>-4.491</u>	<u>-4.721</u>

Rentebaten

	2024	2023
Rente spaarrekening	17.495	3.732
	<u>17.495</u>	<u>3.732</u>

Rentelasten

	2024	2023
Rente op leningen kredietinstellingen	-390.779	-325.094
Vrijval agio Vestialening	3.271	-
Bereidstellingsprovisie	-600	-
Borgstellingsvergoeding WSW	-1.391	-
Rente op liquide middelen	-	-2.532
Overige rentelasten	-3.191	-
	<u>-392.690</u>	<u>-327.626</u>

Belastingen

	2024	2023
Acute belasting boekjaar	-	-232.512
Afrekening voorgaande jaren	-105	-
Latenties mutatie	12.702	3.843
Latentie disagio leningen	-	528
	<u>12.597</u>	<u>-228.141</u>



Commercieel-fiscaal opstelling:

	2024
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	5.508.151
<i>Fiscale correctie winst- en verliesrekening</i>	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.836.778
Waardeveranderingen i.v.m. onrendabele investeringen	4.332.523
Fiscaal wel / geen onderhoud	-20.962
Vrijval agio	502
	-5.524.715
Fiscaal resultaat	-16.564
Oort-kosten	
	766
Belastbare winst	-15.798
	= 0,00



WNT-verantwoording Topfunctionarissen en Toezichthouders

De bezoldiging van huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen, beloningen betaalbaar op termijn, uitkeringen bij beëindiging van werkzaamheden en bonusbetalingen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woningstichting Maarn zijn regelgeving conform klasse A. Het bezoldigingsmaximum in 2024 voor Woningstichting Maarn is € 109.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband. Voor de leden van Raad van Commissarissen is de bezoldigingsmaximum vastgesteld conform de beroepsregel honorering commissarissen.

De bezoldiging van de bestuurder die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 62.315 (2023 € 59.800). Het bezoldigingsmaximum wordt door de bestuurder niet overschreden.

Specificatie van de in 2024 werkzame leidinggevende topfunctionarissen:

Naam	K. de Wolf
Gegevens 2024	
Functiegegevens	Bestuurder
In dienst vanaf	1-1-2024
In dienst tot	31-12-2024
Dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	66,667%
Beloning	62.315
Voorziening t.b.v. beloning op termijn	0
Totale bezoldiging	62.315

Toepasselijk bezoldigingsmaximum 72.667

Gegevens 2023	
Dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	66,667%
Beloning	59.800
Voorziening t.b.v. beloning op termijn	0
Totale bezoldiging	59.800

Toepasselijk bezoldigingsmaximum 69.333

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 16.350 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 10.900.

De bezoldiging van de huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 23.152 (2023 € 23.152). Het bezoldigingsmaximum wordt door geen van de RvC leden overschreden.

De vergoeding is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd:

	H. Sanders	D.W. Colon	G.W. Wolters
Gegevens 2024			
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf	1-1-2024	1-1-2024	1-1-2024
In dienst tot	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	9.920	6.616	6.616
<i>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</i>	<i>16.350</i>	<i>10.900</i>	<i>10.900</i>
Gegevens 2023			
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	9.920	6.616	6.616
<i>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</i>	<i>15.600</i>	<i>10.400</i>	<i>10.400</i>

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie zijn als volgt:

	2024	2023
Onderzoek van de jaarrekening dVi t/m afrek. 2023	29.887	37.244
Onderzoek van de jaarrekening 2024	36.663	-
Controle dVi 2024	3.243	-
sub-totaal accountancy	69.793	37.244
Adviesdiensten op fiscaal terrein t/m afrek. 2023	7.089	8.397
Adviesdiensten op fiscaal terrein 2024	4.250	-
	81.132	45.641

In de jaarrekening 2023 was geen (toereikende) reservering opgenomen voor de afrekening van de kosten onderzoek van de jaarrekening en dVi en advieskosten op fiscaal terrein tot en met 2023.



Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake resultaat

In de statuten van Woningstichting Maarn zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.



Controle verklaring

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

60



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **16/06/2025**.

Aan de raad van commissarissen van NabijWonen

info@verstegenaccountants.nl
www.verstegenaccountants.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting Maarn te Maarn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Maarn op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Maarn zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Woningstichting Maarn en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woningstichting Maarn opgenomen in hoofdstuk 3.9 van het bestuursverslag. De door Woningstichting Maarn onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van Woningstichting Maarn. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van materiële schattingsposten en de memoriaalboekingen. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting Maarn, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen en inlichtingen ingewonnen bij het bestuur of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting Maarn bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, opbrengst overige activiteiten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Woningstichting Maarn en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woningstichting Maarn opgenomen in hoofdstuk 3.8 van het bestuursverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door Woningstichting Maarn gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van Woningstichting Maarn.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat Woningstichting Maarn haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen op pagina 32 en 33 van de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Maarn haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

**Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

Arthur van der Have
16 juni 2025 16:31 +02:00

A. (Arthur) van der Have MSc RA