



Jaarverslag & Jaarrekening 2014

Balans

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013	PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
na voorgestelde winstbestemming	€	€		€	€
<i>Vaste activa</i>			<i>Eigen vermogen</i>		
<u>Materiële vaste activa</u>			Overige reserve	6.723.021	5.883.081
Sociaal vastg. in exploitatie	20.220.926	18.295.537	Resultaat boekjaar	447.944	-665.269
t.d.v. de exploitatie	607	809	Totaal	7.170.965	5.217.812
totaal	20.221.533	18.296.346	Voorziening latente belasting	16.233	17.378
<u>Financiële vaste activa</u>					
Latente belastingvordering	228.515	50.000	<i>Langlopende schulden</i>		
Deelneming Woningnet	1.126	1.126	Leningen kredietinstellingen	12.914.806	12.802.649
totaal	229.641	51.126			
<u>Totaal vaste activa</u>	<u>20.451.174</u>	<u>18.347.472</u>	<i>Kortlopende schulden</i>		
			Schulden aan kredietinstellingen	387.843	363.728
<i>Vlottende activa</i>			Schulden aan leveranciers	197.469	94.870
<u>Vorderingen</u>			Overlopende passiva	204.575	217.448
Huurdebiteuren	13.058	9.901	totaal	789.887	676.046
Overige vorderingen	730	390			
Overlopende activa	6.498	16.102			
totaal	20.286	26.393			
<u>Liquide middelen</u>	420.431	340.021			
Totaal vlottende activa	440.717	366.414			
Totaal	20.891.891	18.713.886	Totaal	20.891.891	18.713.886

Winst- en Verliesrekening

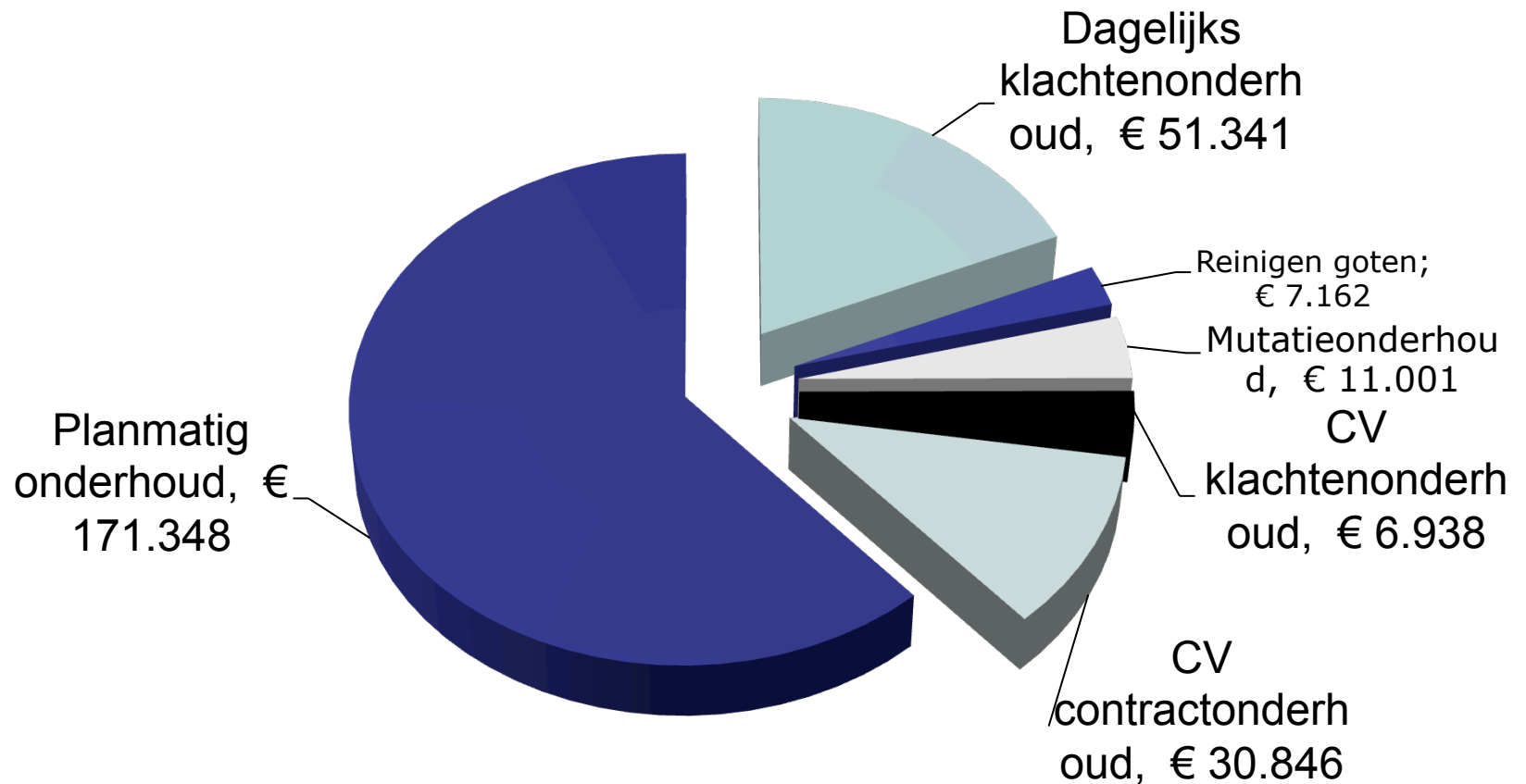
	realisatie	realisatie	begroting
	2014	2013	2014
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten	1.931.410	1.837.362	1.915.540
Vergoedingen	247	244	247
Overige bedrijfsopbrengsten	1.446	3.174	2.210
Totaal bedrijfsopbrengsten	1.933.103	1.840.779	1.917.997
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op materiele vaste activa	522.125	625.345	431.000
Lasten onderhoud	278.635	372.640	365.114
Bedrijfskosten	339.032	283.021	300.249
Overige bedrijfslasten	379.320	165.655	384.807
Som bedrijfslasten	1.519.113	1.446.661	1.481.170
Niet gerealiseerde waarderverandering Vastgoedportefeuille	360.609	-404.262	226.000
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	4.533	7.464	5.000
Rentelasten	-510.848	-558.947	-544.000
	-506.316	-551.483	-539.000
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	268.284	-561.627	123.827
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	179.660	-103.642	0
Jaarresultaat na belastingen	447.944	-665.269	123.827

Resultaat 2014

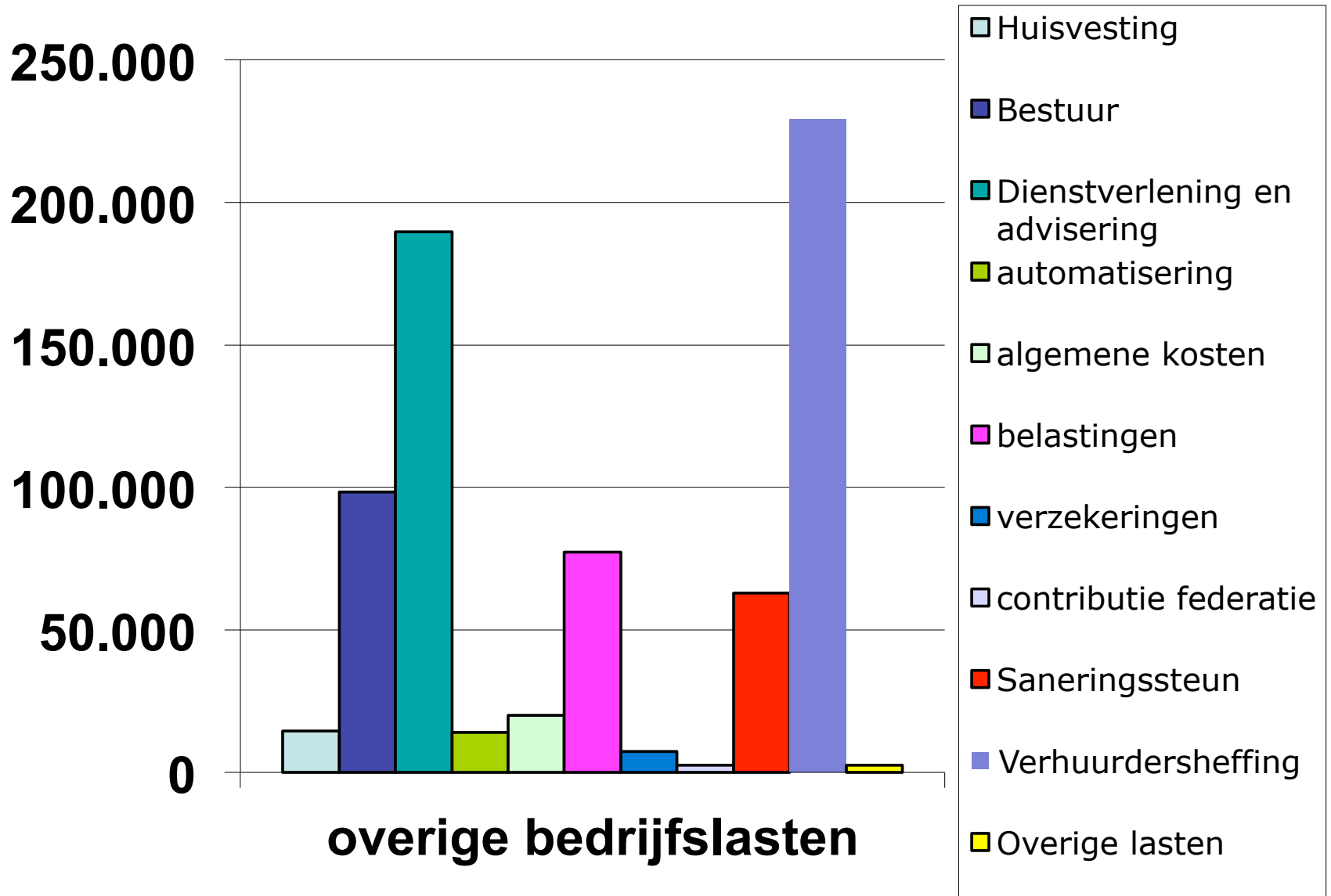
Zonder rekening te houden met waarde
mutatie vastgoed

Bedrijfsopbrengsten	
Huuropbrengsten	1.931.410
Vergoedingen	247
Overige bedrijfsopbrengsten	1.446
	1.933.103
Bedrijfslasten	
Afschrijvingen	522.125
Lasten onderhoud	278.635
Bedrijfskosten	339.032
Som bedrijfslasten	379.320
	1.519.113
Financiële baten en lasten	
Rentebaten	4.533
Rentelasten	-510.848
	-506.316
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	179.660
Jaarresultaat na belastingen	87.334

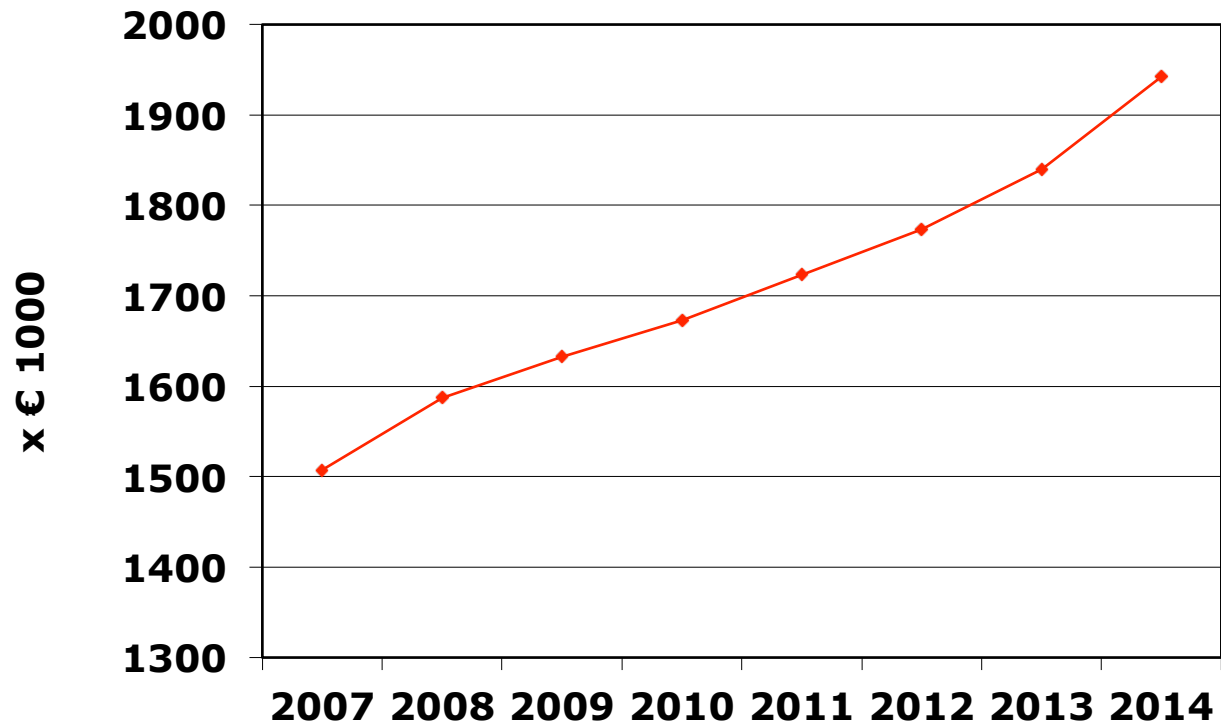
Verdeling Lasten onderhoud



Overige bedrijfslasten

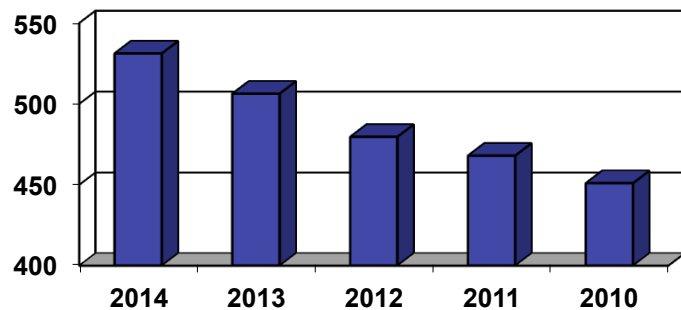


Ontwikkeling huursom

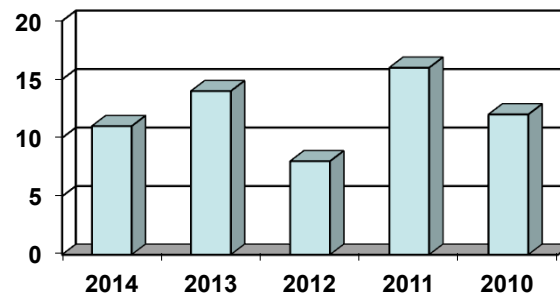


Kengetallen

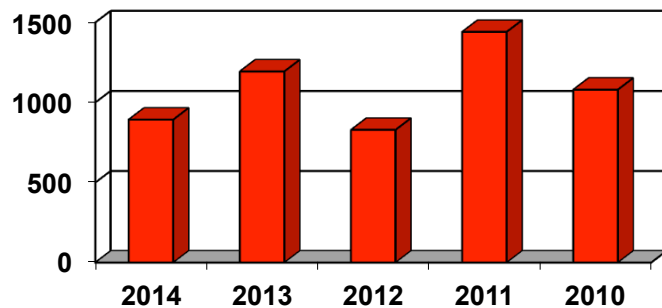
Gemiddelde netto huurprijs



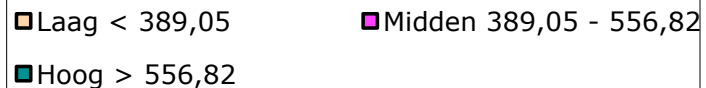
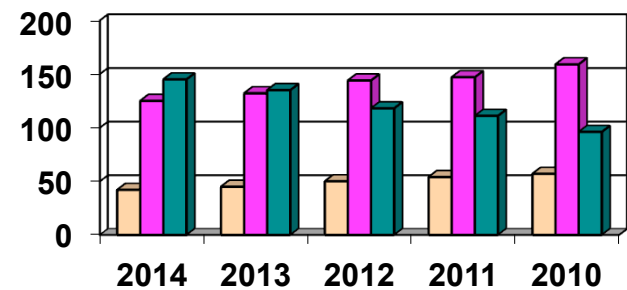
Aantal mutaties



Gemiddelde onderhoudsuitgaven per woning



Aantal woningen naar huurprijsklasse



Huurverhoging 2015

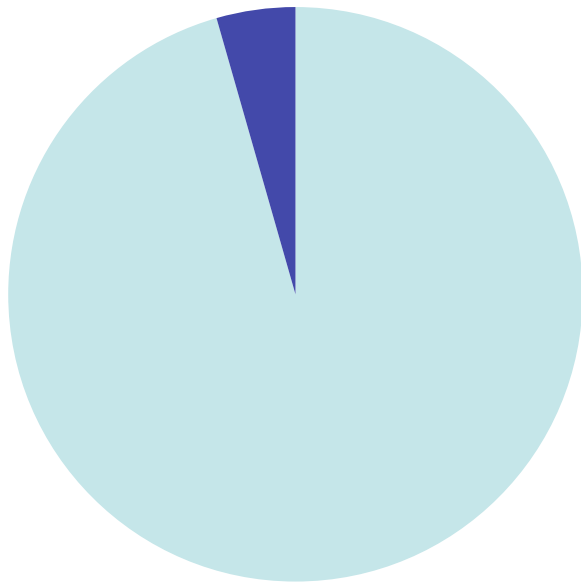
- Ook in 2015 is de huurverhoging inkomensafhankelijk
- Het beleid is voorgeschreven door de Rijksoverheid
- De inkomensafhankelijke huurverhoging is als volgt vastgesteld:

Inkomensgroep	Percentage
Inkomen kleiner of gelijk aan € 34.085	2,50%
Inkomen tussen € 34.085 en € 43.602	2,50%-3,00%*
Inkomen hoger of gelijk aan € 43.602	2,75%-3,50%*

* Afhankelijk van de hoogte van de huur; bij een hogere huur wordt een lager percentage huurverhoging berekend.

Huurverhoging 2015 Vervolg

Verdeling basis huurverhoging en inkomensafhankelijk



■ Basis

■ Inkomensafhankelijk

- De totale huurverhoging in 2015 bedraagt ruim € 48.500. Hiervan is € 2.150 van het deel boven de basis verhoging.

Huurverhoging - Heffingen

- In theorie is de Woningbouwvereniging vrij om zowel de basis als de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen.
- De verhuurdersheffing die Woningbouwvereniging Maarn moet betalen in 2015 bedraagt ca. € 262.000. Dit bedrag loopt op tot ca. € 305.000 in 2017.
- Eind 2014 heeft het CFV aangekondigd dat er in 2015 geen saneringsheffing in rekening gebracht wordt.

