

## Conceptverslag Algemene Ledenvergadering Woningbouwvereniging Maarn d.d. 8 september 2021

Aanwezig namens het bestuur:

- K. de Wolf, directeur-bestuurder (KdW)

Aanwezig namens de raad van commissarissen (RvC):

- M. Vernooij, voorzitter (MV)
- L. Halsema (LH)
- D. Colon, lid (DC)
- H. Sanders, toehoorder (HS)

Notulist: Margriet Hoekstra

Totaal aanwezigen: 17 leden in de zaal

### Algemene ledenvergadering

#### 1. Opening

Mette Vernooij, voorzitter van de raad van commissarissen opent de vergadering om 20.00 uur en heet de aanwezigen welkom.

MV stelt Hannes Sanders voor, beoogd nieuw lid van de raad van commissarissen.

MV vraagt de aanwezigen of iedereen lid is van de vereniging. Dit is het geval. De presentielijst is getekend. Berichten van verhindering zijn niet ontvangen.

#### 2. Verslag van 9 december 2020

*Tekstueel:*

Het verslag wordt vastgesteld en getekend door de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder.

*Inhoudelijk:*

Er zijn inhoudelijk geen opmerkingen.

#### 3. Jaarverslag en jaarrekening 2020

##### a. Toelichting door het Bestuur

KdW heet de aanwezigen ook van harte welkom en geeft een toelichting op de jaarstukken van 2020.

### Jaarverslag

**Verslag van het bestuur**, een feitelijke beschrijving van de gebeurtenissen van het afgelopen jaar.

Belangrijke punten:

- De basis is het ondernemingsplan 2018-2027
  - Betaalbaarheid
  - Beschikbaarheid
  - Duurzaamheid
- Algemene ledenvergaderingen in 2020
  - Jaarplan 2021
  - Begroting 2021
  - Wijkplan Tuindorp
  - Huurdersraad Maarn-Maarsbergen

### *(Voorlopige) Planning Wijkplan Tuindorp*

In februari 2020 is gestart met de eerste bijeenkomst. Door de corona-pandemie hebben de werkzaamheden lange tijd stilgelegen. Een aantal aanwezigen heeft deelgenomen aan het werkatelier, georganiseerd door bureau KAW. Er was een positieve sfeer tijdens dit eerste werkatelier.

De voorlopige planning ziet er als volgt uit:

- |  |   |
|--|---|
| • 1 <sup>e</sup> Werkatelier met bewoners  | 4 augustus  |
| • 2 <sup>e</sup> Werkatelier               | in week van 27 september                          |
| • Bewonersavonden (uitkomsten werkatelier) | in week van 25 oktober<br>(let op herfstvakantie) |
| • Bespreking in de Huurdersraad            | in week van 25 oktober                            |
| • Concept-Wijkplan gereed                  | in week van 8 november                            |
| • Goedkeuring Wijkplan RvC                 | in week van 15 november                           |

Een aantal aanwezigen maakt zich zorgen om het proces rondom besluitvorming. Men heeft het gevoel dat bureau KAW stuurt op het wijkplan en er geen keuze wordt voorgelegd aan de ALV. Ook was er, volgens enkele aanwezigen, voor de start van het onderzoek naar de toekomst van Tuindorp onduidelijkheid omtrent de onderzoeksvraag, waarmee KAW aan de slag zou gaan. Deze vraag werd pas duidelijk tijdens de bijeenkomst van het werkatelier.

MV geeft aan dat deze vraag bewust heel breed is uitgezet. Bewoners zijn vanaf het begin betrokken. Er zijn interviews afgenomen en bewonersavonden georganiseerd om bewoners de gelegenheid te geven te reageren en input te leveren. Het proces is zo transparant mogelijk ingericht.

Ook wordt vanuit de zaal aangegeven dat de planning wel heel strak is. Er is veel voorwerk te doen om tot een plan te komen en dit moet zorgvuldig. KdW geeft aan dat we inderdaad niet gehaast te werk moeten gaan. Aan de andere kant is er ook een groeiende behoefte onder de huurders van Tuindorp om duidelijkheid te krijgen.

Door de huurder van de kluswoning aan het BEL-plein wordt een vraag gesteld over inspraak van de leden van de vereniging, wat mogen zij verwachten van de Woningbouwvereniging. Het gevoel bestaat dat de gegeven inspraak onbenut wordt. Als voorbeeld wordt de gang van zaken rondom het evaluatierapport van de pilot kluswoning gegeven. Dit was een vertrouwelijk rapport, gedeeld met betrokken huurders. De kritische opmerkingen van huurders van de kluswoningen zijn niet meegenomen in het rapport en toch is het besluit is genomen om de pilot voorlopig te stoppen. Feiten zijn verkeerd weergegeven in rapport en niet gecorrigeerd. KdW heeft de conclusies uit het rapport al enige tijd geleden gedeeld met de huurders, zowel in de ALV als in een nieuwsbrief. Het besluit om voorlopig te stoppen met de pilot kluswoning is niet voorgelegd aan de leden van de ALV. Dat is statutair ook niet verplicht, maar was wellicht wel zorgvuldiger geweest. KdW geeft aan dat wanneer huurders vinden dat het bestuur geen goede beslissingen neemt, zij altijd contact kunnen opnemen met de officiële huurdersvertegenwoordiging (de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen). De Huurdersraad heeft regelmatig overleg met het bestuur van Woningbouwvereniging Maarn. Het evaluatierapport kluswoningen is overigens besproken met Huurdersraad.

Leden kunnen overigens altijd onderwerpen inbrengen om te bespreken tijdens een ALV. Vanuit de zaal blijft toch het gevoel dat dit weinig vertrouwen biedt. MV benadrukt de input van de leden van de ALV. Het is fijn dat, vaak de vaste kern, zich laat horen tijdens de ALV.

Tot slot geeft MV aan dat Woningbouwvereniging Maarn Tuindorp verder wil brengen, duurzaam maken en betaalbaar houden. Daarom is de onderzoeksvraag aan bureau KAW

vraag breed uitgezet en zijn van tevoren zijn er geen plannen bedacht. De RvC en het bestuur begrijpt dat het lastig is dat niet iedereen ons geloofd en dat er het idee leeft dat sloop, nieuwbouw de enige opties zijn.

Vanuit de zaal wordt gevraagd om bij de onderzoeksvraag de mogelijkheid van fusie mee te nemen.

Vervolg over het jaarplan:

- Samenwerking Belanghouders
  - Collega corporaties
  - Gemeente, veelal met de wethouder
  - Huurdersraad Maarn-Maarsbergen
- Toelichting op de Financiën
  - Kengetallen en risicobeheersing

### Verslag RvC, over het gehouden toezicht

Naar aanleiding van onduidelijke formulering op pagina 16 en 17 van het jaarverslag 'toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties' verduidelijkt MV dat bewonerscommissie Tuindorp het onderzoek naar de toekomst van Tuindorp positief kritisch volgt.

### Volkshuisvestelijk verslag

#### Doelgroep

Alle woningen zijn toegewezen aan de doelgroep (huurders hebben een inkomen van maximaal € 39.055).

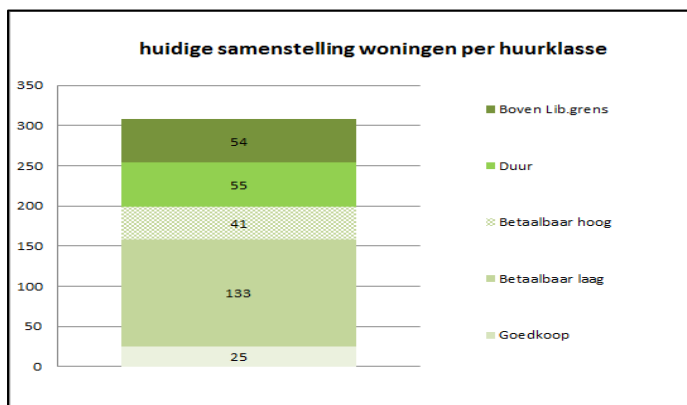
Er waren 15 nieuwe verhuringen. Dit is inclusief leegstand. Er zijn 13 normale verhuringen, 1 Camelot en 1 voor statushouders.

**Vanuit de zaal komt het verzoek om nieuwe verhuringen op te nemen in de kengetallen.**

#### Betaalbaarheid woningvoorraad

- Huurverhoging: gemiddeld 1,94%
- Huurachterstand: € 11.058 (31 december 2020)

Wbv Maarn heeft ten opzichte van andere corporaties relatief veel duurdere woningen (maximaal de liberalisatiegrens). Er wordt bij mutatie geharmoniseerd naar 75% van de toegestane huur en aftoppingsgrenzen. Wbv Maarn heeft geen beleid voor woningen boven de liberalisatiegrens. Wanneer de huren hier iets boven dreigen te komen, kunnen huurders huurverlaging vragen, zodat zij recht op subsidie houden.



## Kwaliteit

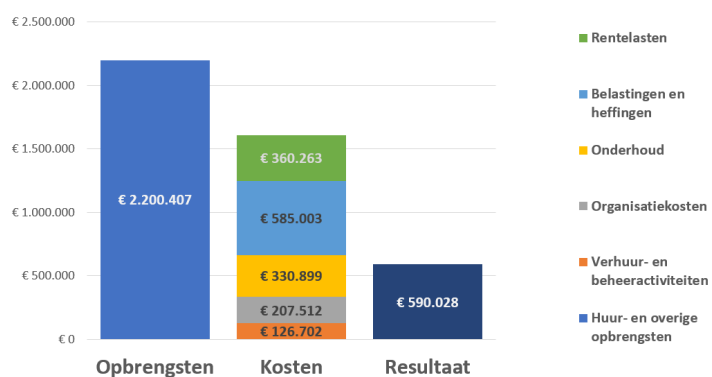
Uitgaven onderhoud:

- Planmatig Onderhoud € 98.787\*
- Mutatieonderhoud € 23.667
- Minder uitgegeven door tijdelijke verhuur door Camelot.
- Reparatieonderhoud € 66.748

Uitgaven in het onderhoud zijn lager dan begroot. Het betreft hoofdzakelijk werkzaamheden t.b.v. het vervangen van dakgoten en hemelwaterafvoeren, Cv-ketels en contractonderhoud CV en het schoonmaken van goten. Het herstel van voegwerk wat in de begroting is opgenomen is gecontroleerd met de uitvoer van de duurzaamheidswerkzaamheden, en waar nodig gelijk meegenomen. Grotendeels hoeft het werk niet uitgevoerd te worden en wordt opnieuw in de begroting (na 2025) opgenomen. In complex 1 stond het vervangen van goten en hemelwaterafvoer (hwa) gepland. Hiervan is alleen het vervangen van de goten uitgevoerd, het vervangen van de hwa is doorgeschoven en opnieuw in de begroting opgenomen.

## Jaarrekening, verlies- en winstrekening met toelichtingen

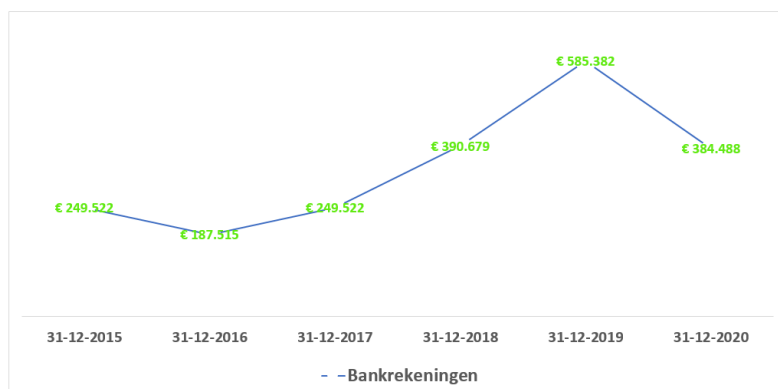
### Resultaat zonder waardeverandering



De waarde van het bezit is toegenomen door stijging van de marktwaarde. Eind 2020 is een woning in de verkoop gegaan. De overdracht vond begin 2021 plaats. Opbrengst van deze verkoop is daarom niet in de jaarrekening te zien.

Het resultaat is hoger dan begroot, omdat er minder aan onderhoud is uitgegeven.

### Liquide middelen



Waardestijging van het bezit is niet zichtbaar in het kasstroomoverzicht. Het kasstroomoverzicht is een overzicht van de kasstroom, de feitelijke geldstromen die bij Wbv Maarn in de loop van een boekjaar binnenkomen en uitgaan. Het resultaat geeft de geboekte kosten en de geboekte inkomsten aan.

#### **b. Verslag en bevindingen accountant**

Damy Colon geeft een toelichting.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving in het bijzonder de richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De jaarrekening is door Verstegen Accountants en Adviseurs gecontroleerd. Zij geven een goedkeurende controleverklaring af, na vaststelling door de Algemene Ledenvergadering en goedkeuring door de RvC. Deze verklaring is toegevoegd aan de jaarstukken.

Oordeel van de accountant is gericht op voornamelijk twee belangrijke zaken, processen en financiële situatie:

- Inrichting processen; conclusie van de accountant dat voor de omvang van de organisatie, de processen goed zijn ingericht. Functiescheidingen zijn aangebracht.
- Ratio's; kunnen wij voldoen aan onze betalingsverplichtingen zoals het betalen van de rente van onze leningenportefeuille; deze ratio's vallen binnen de door de toezichthouder bepaalde ratio's.

#### **c. Verlenen decharge**

Wat houdt het verlenen van decharge in?

Decharge is een besluit waarin de RvC wordt ontslagen van aansprakelijkheid.

Er wordt gestemd. Uitslag van de stemming is:

Totaal aantal aanwezigen is 17, 3 leden van de ALV onthouden zich van stemmen, de andere 14 verlenen decharge.

Aan de RvC wordt decharge verleend door de ALV en de jaarstukken worden vastgesteld.

#### **4. Herbenoeming Damy Colon als lid van de RvC**

De RvC van Wbv Maarn houdt toezicht op het functioneren van het bestuur, de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken binnen de vereniging. De raad adviseert daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) en de beoordeling van de directeur-bestuurder en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Gezien de kleine omvang van de vereniging wordt niet gewerkt met separate commissies. MV geeft een toelichting op de samenstelling van de RvC.

De RvC bestaat uit drie leden, Mette Vernooij, Lex Halsema en Damy Colon.

Het rooster van aftreden laat zien dat MV en LH in 2022 aftreden. Om de continuïteit van het toezicht te borgen is besloten dat LH per 1 januari 2022 zal aftreden als lid en vicevoorzitter. MV zal aftreden in december 2022.

Het rooster van aftreden laat tevens zien dat het eerste termijn van Damy Colon erop zit. Hij is huurderscommissaris (deskundigheid is financieel management, fiscaliteit, vastgoed en beheer) en stelt zich herkiesbaar voor een tweede termijn.

De RvC heeft DC voorgedragen met bindende voordracht van de Huurdersraad en inmiddels is een positieve zienswijze van de toezichthouder de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ontvangen. De Huurdersraad heeft ook een positieve zienswijze gegeven. De Huurdersraad is blij met de expertise van DC.

Namens de Huurdersraad zegt GS:

Begin 2017 zijn wij een selectietraject gestart om een nieuwe huurderscommissaris en financieel expert te zoeken als vervanger van Marten Brouwer.

De selectiecommissie bestond uit Jan Willem Nijland, huurder, ikzelf (ook huurder en lid van de Huurdersraad), Lex Halsema (lid van de RvC) en Guus Terlingen als onafhankelijk adviseur.

Van de 16 sollicitanten hebben wij er 5 uitgenodigd voor een gesprek waarna nog een tweede gesprek volgde met 3 kandidaten. Zijn kennis van volkshuisvesting, financiën en affiniteit met huurdersparticipatie (de heer Colon is o.a. penningmeester bij de Woonbond) gaven de doorslag de heer Colon voor te dragen.

Voor de herbenoeming van de Huurderscommissaris is weer een bindende voordracht vereist van de Huurdersraad. Wij hebben in overweging genomen dat de RvC heeft aangegeven dat de profielschets nog actueel is en dat het functioneren van de commissaris de afgelopen 4 jaar naar behoren was. De Huurdersraad is van mening dat de heer Colon de invalshoek van huurders in voldoende mate verwoordt binnen de RvC en een goede gesprekspartner voor de Huurdersraad is die zijn kennis deelt en betrokkenheid toont. Daarom heeft de Huurdersraad de heer Colon voorgedragen voor een tweede termijn als Huurderscommissaris.

De ALV benoemt DC voor een tweede termijn.

## **5. Benoeming Hannes Sanders als lid van de RvC**

Zoals hierboven genoemd treedt LH eerder af en is begin dit jaar de werving en selectie gestart voor zijn opvolger. Er is landelijk en lokaal geadverteerd met het profiel management, communicatie, veranderingsprocessen, zorgsector en lokaal betrokken. Per 1 januari 2023 wordt Hannes Sanders benoemd. Tot die tijd zal hij als toehoorder bij de RvC- en ALV-vergaderingen zijn.

HS stelt zich voor. Hij woont 8,5 jaar in Maarn. Hij is toezichthouder geweest bij een familiebedrijf. HS is hoofd adviesgroep milieustrategie en energietransitie bij Ingenieursbureau Arcadis. Zijn motivatie is de uitstraling van het dorp Maarn en betrokken willen zijn bij een kleine organisatie, zodat er efficiënt en op een leuke manier toezicht gehouden kan worden.

De ALV benoemt HS voor een eerste termijn.

## **6. Mededelingen Huurdersraad Maarn – Maarsbergen**

De heer Guy Stanworth krijgt het woord.

GS wenst de heer Hannes Sanders succes en feliciteert Damy Colon met zijn herbenoeming, namens de Huurdersraad.

De Huurdersraad Maarn-Maarsbergen komt op voor de belangen van huurders van Wbv Maarn en mensen die op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning. Wij bespreken zaken die huurders ons aandragen en adviseren de Wbv Maarn over het te voeren beleid. Sam Lavooy bezoekt nieuwe huurders door ze een welkomspakketje aan te bieden met praktische informatie over zaken die voor huurders van belang kunnen zijn. Dit doen wij in samenwerking met het Regionaal Bureau voor Toerisme.

De huurdersorganisaties en de woningcorporaties doen gezamenlijk een bod op de Woonvisie van de Gemeente om afspraken te maken over betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, zorg en wonen en huisvesting van bijzondere groepen.

In 2022 wordt een nieuwe Woonvisie opgesteld die wij hopelijk een beetje mee kunnen schrijven. Twee belangrijke onderwerpen zijn wat de Huurdersraad betreft meer betaalbare huurwoningen in Maarn en Maarsbergen en meer lokaal maatwerk op het gebied van woningtoewijzing. Om dit werk te doen is het belangrijk je kennis op peil te

houden. Wij volgen trainingen, seminars en laten ons adviseren en vertegenwoordigen door de Woonbond en diverse andere partijen.

Wilt u meer weten of actief iets doen laat het ons weten. En vraag huurders in uw omgeving die nog geen lid zijn van de Woningbouwvereniging lid te worden.

Samen staan we sterk

De voorzitter bedankt de heer Stanworth voor zijn input.

## **7. Rondvraag en sluiting**

### **Rondvraag**

Zijn er nog nieuwbouw ontwikkelingen?

Er is een bewonersinitiatief. Dit omhelst de ontwikkeling van sociale huurwoningen op de parkeerplaats, eigendom van de gemeente, op de Kapelweg. De gemeente reageerde overwegend positief op dit initiatief. De Huurdersraad is hierbij betrokken. KdW is in afwachting van de plannen/tekeningen.

Naar aanleiding van het initiatief Doe Maarn Mee wordt gevraagd of KdW hier actief aan deelneemt.

*Doe Maarn Mee is het co-creatie traject om een aantal geliefde voorzieningen voor Maarn en Maarsbergen toekomstbestendig te maken.*

*Het doel is om het dorpshuis de Twee Marken, de sporthal, de bibliotheek, de twee scholen én de kinderopvang op een goede manier een (nieuwe) plek te geven in Maarn. Daarnaast is er ook een wens om nieuwe woningen te bouwen. De locaties zijn het Trompplein, de Breeschotenlaan, de Planetenbaan en de Buurtsteeg.*

KdW kon niet bij de start bijeenkomst zijn, maar sluit aan bij de themagroep Wonen. Morgenavond, 9 september komt deze groep bijeen.

(Tijdelijke) verhuuring vrijgekomen woningen in Tuindorp; Wbv Maarn heeft, in afwachting van het wijkplan Tuindorp, gekozen om waar het te veel geld kost om de woning bewoonbaar te maken, deze te laten verhuren door Camelot. Opzegtermijn voor deze tijdelijk verhuur is 1 maand. Er zijn 5 woningen die door Camelot tijdelijk worden verhuurd. Op deze manier wordt voorkomen dat de huizen worden gekraakt. Er zijn recent twee woningen permanent verhuurd, omdat deze woningen technisch gezien beter op orde waren.

Opgemerkt wordt van uit de zaal dat het Kabinet de verhuurdersheffing moet afschaffen. De voorraad (sociale) huurwoningen moet omhoog.

Wbv Maarn heeft meegedaan met een actie van de branchevereniging AEDES om de formateur een brief te schrijven met het verzoek tot afschaffing verhuurdersheffing.

### **Sluiting**

MV nodigt de aanwezigen uit om na afloop een drankje te drinken.

De voorzitter, MV, sluit onder dankzegging de vergadering om 21.45 uur.

Voor akkoord:

Voor akkoord:

De voorzitter raad van commissarissen,  
Mette Vernooij

directeur-bestuurder,  
Kees de Wolf



## Jaarverslag 2021

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 11 mei 2022



## Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
3. Kengetallen .....	5
4. Bestuursverslag .....	6
5. Verslag Raad van Commissarissen .....	15
6. Verslag Huurdersraad Maarn-Maarsbergen.....	21
7. Volkshuisvestelijk verslag .....	23
8. Jaarrekening .....	30
Balans per 31 december 2021 .....	30
Winst- en verliesrekening 2021 .....	32
Kasstroomoverzicht 2021 .....	33
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling .....	34
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	35
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat .....	39
Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht .....	41
Toelichting Balans .....	42
Toelichting aanpassing marktwaarde .....	43
Toelichting Winst en verliesrekening.....	52
WNT-verantwoording Topfunctionarissen en Toezichthouders.....	55
Accountantskosten.....	56
Overige gegevens .....	57

## Voorwoord

### *2021: Jubileumjaar*

Honderd jaar geleden – op 13 mei 1921 - kwamen vijf heren bijeen in het gemeentehuis van Maarn. De burgemeester, twee wethouders en twee ambtenaren van de NS besloten een woningbouwvereniging op te richten. Om te zorgen voor goede, betaalbare woningen voor spoorpersoneel. Het werd het begin van de corporatie. De oprichters gingen kordaat te werk: de statuten werden dezelfde vergadering vastgesteld en gebroeders Pothoven werden aangewezen als architect voor de nieuwe buurt. Het benodigde geld kwam vooral van het Rijk, maar NS en gemeente stelden zich garant voor eventuele tekorten. De vereniging kocht een stuk grond ten noorden van het spoor en bouwde daar Tuindorp: 72 woningen, 3 winkelwoningen (een kruidenier, een bakker en een slagerij) en een school. Met een speciale nieuwsbrief en attentie voor de Huurders is aan het honderdjarig bestaan van de vereniging aandacht gegeven.

De woningbouwvereniging heeft in de afgelopen 100 jaar veel in, met en voor de gemeenschap van Maarn gedaan. We zijn er nog steeds om mensen, die minder makkelijk voor hun eigen huisvesting kunnen zorgen, van een goede woning te voorzien. Maar ook vooruitkijken is belangrijk. De kerntaak van iedere woningcorporatie in Nederland is het goed en betaalbaar huisvesten van mensen met een kleine beurs en mensen met een achterstandspositie in de maatschappij. In Nederland en dus ook in Maarn en Maarsbergen, is het op dit moment zeer moeilijk om voor iedereen die het lastig heeft een fatsoenlijke en betaalbare woning te kunnen krijgen. Een behoorlijke uitdaging voor de komende jaren. De Woningbouwvereniging staat er goed voor, maar is financieel kwetsbaar onder andere door de grote renovatieopgave in een aantal complexen en de noodzakelijke investeringen in duurzaamheid. Toch zijn we ervan overtuigd dat de vereniging een adequaat antwoord zal vinden om de toekomst met vertrouwen tegemoet te zien.

### *Tweede coronajaar*

2021 was ook een jaar waarin we nog steeds te maken hadden met soms ingrijpende Corona-maatregelen. Een jaar waarin we hebben moeten improviseren om de dienstverlening aan onze huurders en woningzoekenden op peil te houden. In het voorjaar van 2021 dachten we dat we het ergste achter de rug hadden. De maatregelen werden versoepeld, we hadden prachtig weer en konden weer naar buiten. Echter later in het jaar zaten we toch weer middenin een lockdown. Inmiddels lijkt, bij het schrijven van dit voorwoord, de coronacrisis redelijk onder controle en zijn de beperkende maatregelen opgeheven.

### *Onderzoek toekomst Tuindorp*

In februari 2020 is gestart met het project om te komen tot een toekomstbestendig 'Wijkplan Tuindorp'. Dit project heeft zeer veel last gehad van de coronamaatregelen en heeft in 2021 lange tijd stilgestaan. Vlak na de zomervakantie is besloten het project weer op te starten. In het najaar van 2021 hebben er een tweetal werkateliers plaatsgevonden met een aantal bewoners uit Tuindorp. In deze ateliers zijn een aantal scenario's voor Tuindorp besproken. Na het 2e atelier heeft de bewonerscommissie Tuindorp nadrukkelijk aangegeven dat het proces voor de bewoners van Tuindorp niet naar tevredenheid is verlopen. De bewonerscommissie heeft aan Woningbouwvereniging Maarn voorgesteld om intensief mee te gaan denken over het wijkplan. De bewonerscommissie Tuindorp, Woningbouwvereniging Maarn en de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen zijn daarover half december met elkaar in overleg gegaan. We hebben toen besloten dat we de zoektocht naar een goed wijkplan samen verder vorm gaan geven. Daarbij is ook de Woonbond betrokken. Begin januari 2022 is er een door alle partijen ondertekende brief naar alle bewoners van Tuindorp gegaan waarin we aangeven dat Wbv. Maarn en de bewonerscommissie Tuindorp gezamenlijk proberen een goed plan voor de toekomst van Tuindorp te gaan maken.

### *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 is in volle gang. De woningen in de Groenlinglaan zijn inmiddels vrijwel allemaal aangepakt.

### *Nieuwbouw 'de Hoge Overdam'*

De afgelopen jaren zijn diverse pogingen gedaan om op een aantal locaties in Maarn te komen tot nieuwbouw. Nieuwbouw met sociale woningen waar in Maarn-Maarsbergen grote vraag naar is. Nieuwbouwlocaties in Maarn en Maarsbergen zijn schaars en de grondprijs is vaak te hoog om sociale woningen te kunnen realiseren. Het stemt voorzichtig positief dat in 2021 gestart is met de planontwikkeling van 16 sociale huurwoningen op een terrein van de gemeente Utrechtse Heuvelrug aan de Kapelweg/ Buurtsteeg. De haalbaarheidsstudie is eind november ingediend bij de Gemeente Utrechtse Heuvelrug. De gemeente verwacht in het voorjaar van 2022 de eindbrief van het initiatievenproces af te kunnen ronden.

### *Resultaten Aedes Benchmark 2021*

De resultaten van de Aedes-benchmark zijn beter dan de voorgaande jaren. Het prestatieveld Huurdersoordeel is van C naar B gegaan. Het prestatieveld Duurzaamheid is uitgekomen op een B. De uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen hebben vruchten afgeworpen. De score op het prestatieveld Bedrijfslasten is onveranderd; score C.

### *Financieel resultaat*

Uit de jaarrekening blijkt dat Woningbouwvereniging Maarn op vrijwel alle onderdelen uit de Winst- en Verliesrekening in de lijn van de begroting heeft gepresteerd.

Kees de Wolf,  
Directeur-bestuurder

### 3. Kengetallen

Bezit	2021	2020
Aantal woningen	307	308
Aantal verkochte huurwoningen	1	0
Gemiddelde netto huur	597	604
Gemiddelde huurverandering	-1,12%	2,58%
Gemiddeld percentage van maximaal redelijk	65,6%	67,7%
Gemiddeld aantal WWS-punten	171	170
Aantal gerealiseerde nieuwbouw huurwoningen	0	0
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,51%	0,50%
Mutatiegraad	4,56%	4,87%
Aantal nieuwe verhuringen	14	15

Huurklasse (aantal woningen)	2021	2020
Laag tot € 442,46 (2020: € 432,51)	27	25
Midden tot € 633,25 (2020: € 619,01)	173	133
Duur tot € 752,33 (2020: € 737,14)	83	96
Boven liberalisatiegrens	24	54

Kwaliteit	2021	2020
Aantal reparatieverzoeken	287	291
Aantal gevallen mutatieonderhoud	13	17
Kosten planmatig onderhoud per vhe	346	257
Kosten reparatieonderhoud per vhe	248	281
Kosten mutatieonderhoud per vhe	106	77

Jaaruitkomsten	2021	2020
Genormaliseerd resultaat per vhe	2.022	2.557
Jaarresultaat na belastingen per vhe	22.369	11.186
Eigen vermogen per vhe	168.095	145.254

Balans en Winst en Verlies (x€1000)	2021	2020
Jaarhuur	2.193	2.202
Onderhoudslasten ex. Toegerekende organisatiekosten	208	189
Investering in renovatie en nieuwbouw huurwoningen	-	-
Sectorheffingen	293	284
Leningportefeuille	9.856	10.534
Balanstotaal	61.876	55.657
Marktwaaarde	61.265	55.198
Beleidswaarde	29.930	26.146
WOZ-waarde	76.150	69.674

Financiële kengetallen	2021	2020
ICR (Rentedeckingsgraad)	2,3	2,4
Solvabiliteit	66	59
Loan to Value	33	40
Dekkingsratio	19	24
Gemiddelde rentevoet leningportefeuille	3,4	3,3
Onderpandratio	19	22

## 4. Bestuursverslag

### 2.1 Woonregio

Woningbouwvereniging Maarn is een kleine speler op de woningmarkt in Maarn en Maarsbergen. Daar bedienen we 307 huishoudens: 255 in Maarn en 52 in Maarsbergen. Woningbouwvereniging Maarn maakt deel uit van de U16, de 16 gemeenten in Utrecht, die samen de woningmarktregio U16 vormen.

### 2.2 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

Woningbouwvereniging Maarn is tot in de haarvaten van de samenleving van Maarn en Maarsbergen verbonden en heeft regelmatig overleg met haar leden en huurders. Daardoor kunnen wij goed en snel inspelen op wat er leeft in onze woningen en wijken. We zorgen voor de huisvesting en leefomgeving van bewoners van nu én van toekomstige generaties. Dus richten we ons op een stabiele voorraad betaalbare woningen, op financiële continuïteit en op duurzaamheid. Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen. Om dit alles te kunnen realiseren zullen we continu kritisch zijn over de toegevoegde waarde van het zelfstandig blijven als kleine corporatie. In de huidige samenleving gaan de ontwikkelingen snel. Wij moeten hierop adequaat inspelen en onze koers tussentijds aanpassen, als dat nodig of wenselijk is.

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

#### Strategie

Als sociale huisvester willen wij ons bezit behouden, onderhouden, verduurzamen en uitbreiden. 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. Onze strategie om dit te bereiken is:

- Het voeren van een gematigd huurbeleid op basis van huurprijs die in verhouding is met de kwaliteit van de woning;
- Het betrekken van huurders bij ons beleid via de ledenvergaderingen, de samenwerking met de Huurdersraad en de huurders op de hoogte houden o.a. via de website en een nieuwsbrief;
- 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 is een goede verhuurder te zijn voor onze huidige en toekomstige huurders, die vanuit haar kleinschaligheid voortdurend aan de tevredenheid van haar (potentiële) huurders werkt. Wij doen dit onder andere door onze woningen goed te onderhouden.

### 2.3 Doelgroep

Voor onze primaire doelgroep, de huishoudens met een smalle beurs, moeten er voldoende betaalbare en passende woningen beschikbaar zijn. Als sociale huisvester willen wij ons bezit behouden, onderhouden, verduurzamen en uitbreiden. Onze belangrijkste doelgroepen zijn hierbij starters, ouderen binnen de primaire doelgroep.

### 2.4 Doelstellingen

Woningbouwvereniging Maarn probeert 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, de minimale voorraad is 300 woningen.
- **Verduurzamen:** Voor al het bezit, exclusief de woningen in Tuindorp, Investeren in duurzaamheid en zodoende gemiddeld een energielabel B halen.
- **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.

Wij maken jaarlijks met de gemeente prestatieafspraken, die bijdragen aan het bereiken van onze doelstellingen.

### 2.5 Ondernemingsplan/Herstelplan 2018-2027

#### *De huren zijn in 2021 onveranderd gebleven*

Het maximale huurverhogingspercentage in de gereguleerde sector is door de Rijksoverheid voor 2021 op 0% gezet. Voor huurders die een woning huren bij Woningbouwvereniging Maarn betekende dit dat zij in 2021 geen huurverhoging hebben gekregen.

#### *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 is in volle gang. De woningen in de Groenlinglaan zijn inmiddels vrijwel allemaal aangepakt. Hierdoor wordt de doelstelling om de voorraad van Woningbouwvereniging Maarn op gemiddeld label B te brengen in 2023 gehaald. De Woningen in Tuindorp zijn vooralsnog niet meegenomen in de duurzaamheids-plannen in afwachting van definitieve plannen voor de toekomst van dit complex.

#### *Wijkplan complex Tuindorp:*

Ook in 2021 is er veel aandacht geweest voor de toekomst van het complex Tuindorp. De woningen hier vertegenwoordigen bijna een kwart van het bezit en vormen de grootste uitdaging van Woningbouwvereniging Maarn. Er zullen grote investeringen nodig zijn om deze woningen toekomstbestendig te maken. Met extern adviseur KAW startte in 2020 een breed opgezet proces om samen met de bewoners van Tuindorp een wijkplan voor de buurt te ontwikkelen. Na het uitvoeren van diverse onderzoeken naar de cultuurhistorische, bouwkundige en energetische staat van de woningen, hun marktpositie in Maarn en interviews met een groot aantal bewoners, zijn een aantal mogelijke scenario's ontwikkeld voor de aanpak. Helaas ondervond dit proces al snel hinder van de Coronabeperkingen waardoor het vertraging opliep. De al bestaande onzekerheid bij huurders kon zo

alleen maar toenemen. In de loop van 2021 groeide de oppositie bij huurders en bewonerscommissie. Eind 2021 was er dreiging dat het participatieproces zou stranden. De bewonerscommissie Tuindorp, Woningbouwvereniging Maarn en de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen zijn daarover half december met elkaar in overleg gegaan. Besloten is dat we de zoektocht naar een goed wijkplan in meer gezamenlijkheid verder vorm gaan geven. Daarbij is ook de Woonbond betrokken.

### **De toekomst**

In december 2021 heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) Woningbouwvereniging Maarn gevraagd, om halverwege 2022 met een plan van aanpak voor Tuindorp te komen waaruit blijkt hoe de opgave wordt aangepakt en om een financieringsstrategie op te stellen voor het aantrekken van vreemd vermogen. Ook de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) geeft aan zorgen te hebben over de continuïteit op de langere termijn. Door deze vragen bevindt Woningbouwvereniging zich hiermee in een oplopend spanningsveld. Er zal met wijsheid én doortastendheid moeten worden gereageerd op de wensen van bewoners Tuindorp, die begrijpelijkerwijs alle middelen aangrijpen om hun stem te laten horen. Er groeit toch langzamerhand ook twijfel of de enorme opgave bij Woningbouwvereniging Maarn in zelfstandigheid tot een goed einde kan worden gebracht. In 2022 zal hierop antwoord moeten worden gegeven. In 2022 zal een onderzoek naar de toekomst worden gestart.

### **2.6 De leden**

In 2021 is slechts 1 algemene ledenvergadering (ALV) georganiseerd. Reden hiervoor is dat a.g.v. de coronamaatregelen fysieke bijeenkomsten een groot deel van het jaar niet mogelijk waren. Op 8 september is, naast een toelichting op het jaarverslag en de jaarrekening 2020, ook aandacht geweest voor het onderzoek naar de toekomst van complex Tuindorp.

Het aantal leden is 104. De vergadering in 2021 werd bezocht door 17 leden.

### **2.7 Samenwerking met belanghouders**

We hechten aan goede samenwerking met onze belanghouders. Met de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen is de samenwerking open en constructief.

Woningbouwvereniging Maarn is partner van de Federatie Woningcorporaties Heuvelrug, samen met de overige corporaties in de gemeente: Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen. We ondersteunen elkaar in de sfeer van de belangenbehartiging en in het oppakken van allerlei beleidszaken. Gezamenlijk maken we prestatieafspraken met de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Met de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt over beleidsmatige zaken een driehoeksoverleg gevoerd met corporaties, huurdersorganisaties en gemeente. In 2021 is er in de federatie veel aandacht geweest aan de nota Inbreidingsplannen van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug.

### **2.8 Financiële continuïteit**

#### **RJ-645**

De jaarrekening is opgesteld volgens de RJ-645. Woningbouwvereniging Maarn waardeert haar daeb vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Voor de bepaling van deze marktwaarde op basis van de DCF-methode wordt het handboek marktwaardering 2021 gebruikt.

De winst- en verliesrekening van 2021 is ingericht volgens het functionele model. Dat betekent dat de bedrijfslasten worden toegerekend naar functies zoals verhuur, onderhoud en leefbaarheid.

#### **Algemeen**

In het 'Ondernemingsplan 2018-2027' en de meerjarenbegroting staat aan welke eisen de financiële kaders van Woningbouwvereniging Maarn moeten voldoen. Woningbouwvereniging Maarn voert een

voorzichtig financieel beleid, dat de corporatie ook op lange termijn de middelen verschaft om de betaalbaarheid van de bestaande woningen, verduurzaming en nieuwbouw te garanderen.

### Jaarresultaat

Woningbouwvereniging Maarn sluit het boekjaar 2021 af met een positief jaarresultaat van € 6.867.221 (2020: € 3.445.141) Het genormaliseerde resultaat (resultaat exclusief de op-/afwaarderingen van het vastgoed en belastingen) bedraagt € 620.718 (2020 € 788.668).

Het jaarresultaat van Woningbouwvereniging Maarn wordt beïnvloed door de waardering van het vastgoed. Deze beïnvloeding zorgt ervoor, dat de aandacht van de werkelijke prestatie niet genoeg aandacht krijgt. Hieronder is een verkorte opstelling van het resultaat opgenomen met aandacht voor het operationele resultaat over 2021. Het verschil in operationeel resultaat komt voornamelijk door lagere uitgaven van onderhoudskosten in 2021. De hogere kosten voor de overige organisatiekosten worden vooral door de implementatie van het nieuwe ERP-systeem veroorzaakt.

### Samenvatting resultaat Woningbouwvereniging Maarn

	2021	2020
Nettoresultaat vastgoedexploitatie	1.379.209	1.358.824
Opbrengst overige activiteiten	1.210	1.540
Overige activiteiten, organisatiekosten	-410.538	-207.512
Leefbaarheid	-4.684	-4.889
Financieringsresultaat	-344.479	-360.263
<b>Genormaliseerd resultaat</b>	<b>620.718</b>	<b>787.700</b>
Verkoopresultaat	124.653	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.296.012	2.855.114
Vennootschapsbelasting	-174.162	-197.673
<b>Nettoresultaat</b>	<b>6.867.221</b>	<b>3.445.141</b>

We stellen alles in het werk om onze doelstellingen en ambities te realiseren, maar wij moeten er wel voor zorgen dat wij daar ook op de langere termijn nog toe in staat zijn. Voortdurende aandacht voor de financiële continuïteit is dan ook vanzelfsprekend. In het ondernemingsplan en bijbehorende meerjarenbegroting hebben we hiervoor een aantal richtlijnen en uitgangspunten opgesteld die moeten helpen bij de zorgvuldige afweging tussen de ambities en financiële continuïteit. Voorbeelden hiervan zijn het uitbesteden van alle operationele activiteiten waardoor organisatorische kwetsbaarheid laag is en de kosten beheersbaar.

De financiële positie van Woningbouwvereniging Maarn is goed. De prognoses van de financiële ratio's en het weerstandsvermogen zijn goed, de renterisico's beheersbaar en de beheersing van de operationele risico's in de bedrijfsvoering zijn onder controle. De reguliere exploitatie heeft een positief resultaat en de uitgaven blijven binnen de normen die daarvoor zijn opgesteld.

In het kader van 'checks and balances' monitoren we periodiek onze liquiditeit om in de gaten te houden of we aan onze verplichtingen kunnen voldoen en per 4 maanden of onze reguliere exploitatie conform de begroting is. Door middel van deze tertiair-rapportage wordt de Raad van Commissarissen eveneens met dezelfde frequentie geïnformeerd.

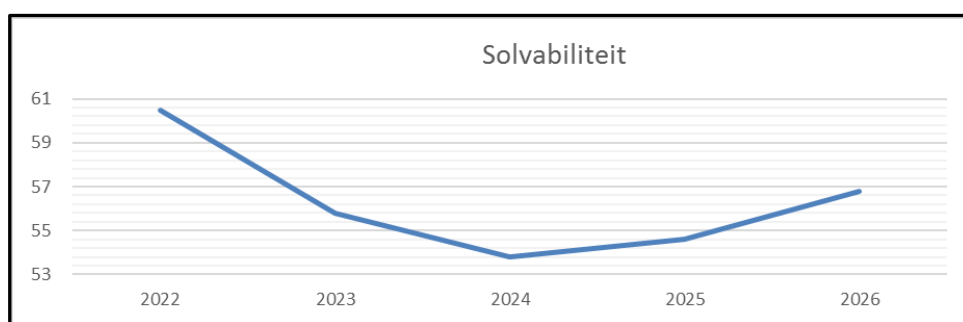


### Treasuryoverleg

De treasuryfunctie is gepositioneerd binnen de afdeling Financiën van Heuvelrug Wonen. Het treasury-beleid wordt primair uitgevoerd door de manager Financiën onder verantwoordelijkheid van het Bestuur van Woningbouwvereniging Maarn. De vereniging heeft geen treasurycommissie, maar organiseert periodiek treasuryoverleg. Belangrijkste onderwerpen in deze overleggen waren de voortgang van de kasstroom en de ontwikkelingen m.b.t. de leningenportefeuille.

### Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie, rekening houdend met ons corporatiebeleid. De jaarrekening presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van de corporatie. Om de eigen vermogenspositie van de corporatie te bepalen, rekening houdende met het 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 2021 was de solvabiliteit op basis van beleidswaarde 61% (2020: 55%). Op basis van de begroting 2022 laat de volgende grafiek zien dat de solvabiliteit in de komende jaren varieert tussen 54% en 60%.



### Liquiditeit

Woningbouwvereniging Maarn heeft in 2017 het treasurystatuut opgesteld. Doel van de treasuryfunctie is ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en het op transparante wijze borgen van de financiële continuïteit. De liquiditeit wordt regelmatig besproken tussen de bestuurder en de manager financiën van Heuvelrug Wonen.

### Vaststellen borgingsplafond

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bepaalt jaarlijks het borgingsplafond voor Woningbouwvereniging Maarn. Het borgingsplafond is het maximale bedrag aan geborgde leningen dat Woningbouwvereniging Maarn per einde van het betreffende kalenderjaar mag hebben. Het WSW stelt het borgingsplafond vast op basis van onze investeringsbehoefte. In de onderstaande tabel is de investerings- en herfinancieringsprognose 2021 tot en met 2023 opgenomen, conform de dPi. Op 23 november 2021 is het borgingsplafond van WSW ontvangen.

	2021	2022	2023
Getrokken leningportefeuille WSW per 31-12-2	10.094.000		
Financieringsbehoefte	35.000	386.000	189.000
Interne financieringsbronnen	-672.000	-512.000	-454.000
Correctie	42.777	0	0
Borgingstegoed	-56.000		
	<b>9.443.777</b>	<b>9.317.777</b>	<b>9.052.777</b>

In 2021 is er één lening aangetrokken (herfinanciering). Er is alleen regulier afgelost. De lening portefeuille bedraagt ultimo 2021 € 9,8 miljoen. Hiervan is € 9,42 miljoen geborgd door het WSW. De schuld per verhuur-eenheid bedraagt € 32.105 per vhe.

### 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. In onderstaande tabel wordt de rentedekkingsgraad weergegeven op basis van de begroting 2022. Dit overzicht laat zien dat Woningbouwvereniging Maarn over de genoemde periode kan voldoen aan haar rentelasten en aflossingen.

	WSW Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
ICR	Min. 1,4	2,3	1,8	2,4	1,8	3,2	3,3	2,9	4,3	3,0	4,8

### Beleggingen

Woningbouwvereniging Maarn heeft geen beleggingen.

### Vennootschapsbelasting

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Eén en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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-aftekbare 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.

## 2.9 Risicobeheersing en controlesystemen

Het bestuur van Woningbouwvereniging Maarn is 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.

### Strategische risico's

- *Het risico dat Woningbouwvereniging Maarn niet beschikt over een adequate strategische planning (Strategisch voorraadbeheer).* Dit is risico is 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 Woningbouwvereniging Maarn is inzicht in de marktsituatie en veranderingen continue nodig. Dit risico is afgedekt door het vastgestelde ondernemingsplan. Hierin is het beleid uitgewerkt en zijn plannen opgenomen voor nieuwbouw en het zoveel mogelijk handhaven van het huidige bezit.
- *Het risico dat Woningbouwvereniging 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 wordt hierin voorzien. Voor onderhoudsgebreken beschikt

Woningbouwvereniging Maarn over een goed inzicht in de onderhoudsstatus van haar bezit en is er een meerjarenonderhoudsbegroting.

### Financiële risico's

- *Het risico dat geen aanvullende financiering wordt verkregen doordat het WSW geen borging geeft.* Het bestuur zorgt voor zover mogelijk 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.* Een evenwichtige spreiding van herfinanciering- en renteconversie is op dit moment aanwezig, met uitzondering van 2026. Dan moet er een fixe lening afgelost worden. Dit risico wordt gemitigeerd door deze lening te herfinancieren tegen de dan geldende meest gunstige voorwaarden.
- Het risicoprofiel voor de komende 10 jaar van de leningen laat het volgende beeld zien:



- *Rente-, looptijden- liquiditeits- en marktrisico's.* Binnen het treasurybeleid van Woningbouwvereniging 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 interne 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* is beperkt doordat de staat van onderhoud voldoende of beter dan voldoende is. Om de onderhoudsstaat blijvend van goede kwaliteit te houden heeft Woningbouwvereniging Maarn in het kader van de voorbereiding van de meerjaren-onderhoudsbegroting (MJOB) in 2018 een integrale conditiemeting van het bezit uitgevoerd. Deze conditiemeting is onderdeel van onze Service Level Agreement met Heuvelrug Wonen. De MJOB is waar nodig aangepast aan de hand van de uitkomsten. De conditiemeting wordt in een driejaarlijkse cyclus uitgevoerd, waarbij jaarlijks een derde van het bezit opnieuw wordt gemeten. Door de overzichtelijkheid van een kleine corporatie is het risico van het ontbreken van inzicht en beheersing in de lopende projecten beperkt.

### Risico's complex Tuindorp

De woningen van complex Tuindorp vertegenwoordigen bijna een kwart van het bezit en vormen de grootste uitdaging van Woningbouwvereniging Maarn. Zeker is dat er grote investeringen nodig zijn om deze woningen toekomstbestendig te maken. De komende jaar worden diverse scenario's doorgerekend over de toekomst van Tuindorp.

## 2.10 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Per 31 december 2021 bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie € 61,3 miljoen (2020: 55,2 miljoen) Dit betreft een waardegroei van bijna 11%. 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 de corporatie 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.

## 2.11 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 waardebeoordeling 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 bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere 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 woningbouwvereniging Maarn niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip 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 Woningbouwvereniging 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 ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woningbouwvereniging Maarn actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

Verloopstaat beleidswaarde 2020-2021	In €
Beleidswaarde 2020	26.146.157
Mutatie marktwaarde	6.067.313
Mutatie streefhuur	-2.221.462
Mutatie onderhoud	-56.971
Mutatie beheer	-5.181
Beleidswaarde 2021	29.929.856

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

Het bestuur van Woningbouwvereniging 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 € 31 miljoen (2020: € 29 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 44. Uit dit overzicht blijkt dat circa 61% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

## 2.13 Organisatie

### Bestuur

Bij Woningbouwvereniging Maarn is sprake van eenhoofdig bestuur. Vergaderingen als bestuur worden daarom niet gehouden. In 2021 heeft de directeur-bestuurder de vergaderingen van de Raad van Commissarissen bijgewoond. De directeur-bestuurder had regelmatig overleg en afstemming met de Huurdersraad.

### Bestuurssamenstelling

Persoon - Functie	Periode
Dhr. K. (Kees) de Wolf, directeur-bestuurder	1 januari 2021 – 31 december 2021

### Uitbesteding uitvoerende taken

Met Woningcorporatie Heuvelrug Wonen 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, groot onderhoud, renovatie, nieuwbouw en verkoop.

Voor het aansturen van de uitbestedde taken is regelmatig overleg met de betrokken MT-leden van Heuvelrug Wonen en de directeur-bestuurder van Heuvelrug Wonen. In federaal verband (de samenwerking tussen de drie actieve woningbouwverenigingen in de gemeente Utrechtse Heuvelrug) wordt ook regelmatig overleg gevoerd over corporatie overstijgende zaken.

## 5. Verslag Raad van Commissarissen

### Inleiding

2021 bleek het tweede jaar te zijn dat vrijwel geheel in het teken stond van COVID-19. Het was dan ook weer een jaar van aanpassen en doorgaan, voor iedereen: de huurders van Woningbouwvereniging Maarn, de directeur-bestuurder, de medewerkers van Heuvelrug Wonen - onze dienstverlener -, en de partners die onderhoudswerkzaamheden aan de woningen van Woningbouwvereniging Maarn dienden te verrichten. Ook het duurzaamheids-programma ging door. De Raad van Commissarissen (RvC) vergaderde net als in 2020 meestal online.

### Wisseling van de wacht

In de statuten van de Vereniging is opgenomen dat de RvC van Woningbouwvereniging Maarn uit tenminste drie en ten hoogste vijf leden bestaat. De RvC is van mening dat haar huidige omvang van drie leden passend is, gezien de beperkte omvang van de corporatie en om de bedrijfslasten van de corporatie niet onnodig te belasten. Het rooster van aftreden liet zien dat de termijn van twee van de drie leden van de RvC in 2022 zou eindigen en zij niet herbenoembaar zijn. Vanwege dit feit en het borgen van de continuïteit en kwaliteit van het toezicht bij Woningbouwvereniging Maarn is al in 2020 besloten dat de heer Halsema per 1 januari 2022 zou aftreden als lid en vicevoorzitter. Dit is een half jaar eerder dan de officiële datum. Tevens was de wens van de RvC om een nieuw lid eerst als toehoorder te laten deelnemen zodat de overdracht soepel verloopt. Streefdatum hiervoor was September. Het eerste kwartaal van 2021 is gestart met de werving van een nieuw lid van de RvC. Het resultaat is dat op 20 juli 2021 een positieve zienswijze is afgegeven door de Autoriteit Woningcorporaties voor de benoeming van de heer Sanders als nieuw lid van de RvC. De benoeming vindt plaats per 1 januari 2022. Hierdoor is bereikt dat het aftreden van de individuele leden van de RvC in de tijd beter is verspreid. De heer Sanders heeft zich in de Algemene Leden Vergadering van 8 september 2021 voorgesteld.

### 3.1 Visie en kaders

De RvC van Woningbouwvereniging Maarn houdt toezicht op het functioneren van het bestuur, de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken binnen de vereniging. De raad adviseert daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) en de beoordeling van de directeur-bestuurder en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Gezien de kleine omvang van de vereniging wordt niet gewerkt met separate commissies.

### Toezietskader

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

De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Het Toezietskader Woningbouwvereniging 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 volgt. Bij het vervullen van zijn taken richt de RvC zich naar het belang van de corporatie en haar (toekomstige) huurders. Het toezicht is gericht op uitvoering van de strategie en financiële en operationele continuïteit van de organisatie alsmede de maatschappelijke en volkshuisvestelijke doelen

en prestaties van de corporatie. Daarnaast vormen het voldoen aan wet- en regelgeving, adequate risicobeheersing en cultuur en gedrag binnen de organisatie belangrijke thema's voor de Raad.

### *Toezicht op de uitvoering van de strategie*

In 2018 is in samenspraak met de Aw en het WSW het Ondernemingsplan/Herstelplan 2018-2027 vastgesteld. Dit plan is bepalend voor de jaarlijkse activiteiten van Woningbouwvereniging Maarn. De RvC concludeert dat de strategie als vastgelegd in het Ondernemingsplan nog volop in uitvoering is.

### *Toezicht op financiële en operationele processen*

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

Er is in 2021 veel aandacht geweest voor de toekomst van het complex Tuindorp. Het was de bedoeling dat er begin 2021 een breed gedragen Wijkplan Tuindorp zou worden gemaakt. Door de landelijke corona-maatregelen heeft het maken van dit Wijkplan helaas een behoorlijke vertraging opgelopen. Daarnaast heeft de RvC geconstateerd dat de discussie eind 2021 over de toekomst van Tuindorp in Maarn veel reacties heeft gegenereerd. De RvC zal ook in 2022 het proces om te komen tot een toekomstbestendig plan voor Tuindorp nauwlettend blijven volgen.

De RvC heeft in november het jaarplan 2022, de begroting 2022 en de meerjarenbegroting 2022 -2031 vastgesteld.

### *Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties*

Voor Woningbouwvereniging Maarn geldt dat leefbaarheid een thema is dat aandacht vergt. Zo stimuleert Woningbouwvereniging Maarn het oprichten van bewonerscommissies. Na de oprichting van een bewonerscommissie in het complex aan de Heijgraefflaan in Maarsbergen is in 2020 ook een bewonerscommissie in complex Tuindorp opgericht. Deze commissie volgde in 2021 het onderzoek naar de toekomst van Tuindorp nauwlettend.

Voor wat betreft de tevredenheid onder huurders zijn de resultaten van de Aedes-benchmark beter dan de voorgaande jaren. Het prestatieveld Huurdersoordeel is van C naar B gegaan.

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

## **3.2 Werkgeversrol**

### *Invulling werkgeversrol*

Door de voorzitter en de vicevoorzitter is eind 2022 met de bestuurder de jaarlijkse evaluatie en de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder besproken. Tijdens verschillende strategische- en verdiepings-bijeenkomsten, als ook tijdens de periodieke bilaterale overleggen fungeerde de RvC als klankbord voor de directeur-bestuurder.

### *Bezoldiging Bestuur*

Woningbouwvereniging Maarn houdt zich aan de wet- en regelgeving op het gebied van bezoldiging van de bestuurders. Op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT) is de bezoldigingsklasse "A" op ons van toepassing. Hierbij hoort een maximale bezoldiging van € 98.000. De maximale bezoldiging voor het dienstverband over 2021 conform de WNT-norm is € 65.333 per jaar. Het brutosalaris van de directeur-bestuurder in 2021 bedraagt € 56.673. De pensioenlasten voor de werkgever bedragen over € 8.579. Tezamen is dit € 65.252 wat onder de WNT-norm is.

### *Nevenfuncties bestuur*

De door de directeur-bestuurder, de heer K. de Wolf uitgevoerde nevenfunctie van directeur kdW-Toezicht & Management geeft geen vermoeden van belangenverstremgeling.

### *Permanente educatie*

Permanente Educatie is niet vrijblijvend. Bestuurders moeten binnen drie jaar 108 'PE-punten' behalen, wat neerkomt op 108 'studiebelastingsuren'. Bestuurders kunnen die punten alleen halen bij geaccrediteerde opleiders die hun aanbod koppelen aan PE-punten, in de volgende aandachtsgebieden: strategie, beleid en communicatie; veranderkunde en innovatie; leiderschap en cultuur; governance en risk; vastgoed en financiën; maatschappelijke verankering. De directeur-bestuurder behaalde de afgelopen 3 jaar (tot 31-12-2021) 144,5 PE-punten.

## **3.3 Integriteit**

In 2020 is de integriteitscode Woningbouwvereniging Maarn herijkt en vastgesteld. De integriteitscode geldt voor iedereen die voor Woningbouwvereniging Maarn in actie komt. Dus niet alleen voor de RvC en het bestuur, maar ook voor alle anderen, die voor Woningbouwvereniging Maarn actief zijn. Bestuur en RvC hebben een voortrekkersrol. Juist zij dienen openheid en transparantie te bevorderen. Dat betekent dat zij extra kritisch moeten kijken naar hun handelen. Intern, maar ook naar 'de buitenwereld'. In zijn algemeenheid geldt, dat het Bestuur en de RvC van Woningbouwvereniging Maarn zich er voortdurend van bewust zijn, dat hun handelen het belang van Woningbouwvereniging Maarn moet dienen.

### *Besluiten*

Door de RvC zijn de volgende besluiten genomen:

- Vaststellen van de jaarstukken 2020;
- Akkoord met de ondertekening samenwerkingsovereenkomst Erven Donselaar (project Kapelweg)
- Goedkeuring addendum prestatieafspraken 2021;
- Akkoord met de benoeming per 1 januari 2022 van de heer H.J. Sanders tot lid van de RvC;
- Goedkeuring inzake de herijking van de volmacht aan het WSW voor ten minste € 24.000.000;
- Goedkeuring voor het aangaan van de obligolening van € 241.150, per 1 oktober 2021;
- Goedkeuring om gebruik te maken van nieuwe lening documentatie voor aan te trekken geborgde leningen en ondertekening van een addendum voor bestaande geborgde leningen;
- Akkoord met het aantrekken van een Vestia leningruil;
- Opdrachtbevestiging accountant voor de controle 2021;
- Goedkeuring jaarplan en begroting 2022;
- Goedkeuring treasuryparagraaf als onderdeel van de begroting 2022;

## **3.3 Over de Raad van Commissarissen**

### *Samenstelling*

De Raad van Commissarissen telde per 31 december 2021 drie leden, het minimumaantal volgens de statuten. Zij worden benoemd voor een termijn van vier jaar, waarna bij goed en nog conform het benodigde profiel functioneren, voor één termijn van vier jaar herbenoeming kan plaatsvinden. Deze maximale benoemingstermijnen zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen was op 31 december 2021 als volgt samengesteld:

- Mevrouw drs. M.G.P.M. Vernooij (1966) uit Amsterdam, voorzitter Raad van Commissarissen. Werkzaam als zelfstandig ondernemer op het gebied van volkshuisvesting, infrastructuur, participatie, governance, procesbegeleiding en communicatie. Deskundigheid: management en organisatie, sector woningcorporaties en gemeenten.
- De heer A.C.F. Halsema (1957) uit Maarn, vicevoorzitter Raad van Commissarissen. Werkzaam als senior organisatieontwikkelaar bij bureau de Bont, een organisatieontwikkelingsbureau dat zich richt



op de Bouw en Zorg.Deskundigheid: management, communicatie, veranderingsprocessen, zorgsector.

- De heer D.W. Colon (1989) uit Apeldoorn, lid Raad van de Commissarissen, huurders-commissaris. Werkzaam bij BNP Paribas. Deskundigheid: financieel management, fiscaliteit, vastgoed en beheer.

### Rooster van aftreden

	Benoemd per	Herbenoembaar	Datum aftreden
M.G.P.M. Vernooij	12-12-2014	Nee, 2 <sup>e</sup> termijn	12-12-2022
A.C.F. Halsema	27-07-2014	Nee, 2 <sup>e</sup> termijn	27-07-2022
D.W. Colon	13-07-2017	Nee, 2 <sup>e</sup> termijn	13-07-2025

De RvC heeft besloten dat de heer Halsema per 1 januari 2022 zal aftreden als lid en vicevoorzitter. Dit is een half jaar eerder dan de officiële datum van aftreden. Hierdoor wordt bereikt dat aftreden van de individuele leden van de RvC in de tijd beter is verspreid.

### Nevenfuncties

Ten aanzien van onafhankelijkheid voldoen alle leden van de RvC 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 belangenverstremgeling opleveren.

- Mevrouw Vernooij is eigenaar van Metterwijs Advies.
- De heer Halsema is in Maarn actief als bestuurder van het Gezondheidscentrum en de Stichting Sociaal en Cultureel Centrum de Twee Marken (het dorps huis in Maarn). Voor de benoeming van de heer Halsema bij de Twee Marken is een eventuele belangenverstremgeling in de RvC besproken. De RvC heeft besloten dat aangezien het mogelijk een vermoeden van belangenverstremgeling kan geven, de heer Halsema bij besluitvorming welke de betreffende nevenfunctie raakt, zich afzijdig zal houden van de discussie.
- 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.

### Permanente educatie

Interne toezichthouders bij woningcorporaties willen zich ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. Dit betreft zowel de praktijk van good governance als de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van hun corporatie in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren PE-activiteiten op basis van tijdstip aanstelling:

	Voldoende punten in 2021?
M.G.P.M. Vernooij	Ja
A.C.F. Halsema	Ja
D.W. Colon	ja

### Meldingsplicht

Volgens artikel 29 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de Raad van Commissarissen een brede meldingsplicht. In 2021 hebben zich geen zaken voorgedaan die de raad moest melden bij de Autoriteit Woningcorporaties.

### *Informatievoorziening*

In het reglement van de Raad van Commissarissen staat hoe de informatievoorziening is geregeld. De Raad baseert zijn oordeel op informatie van de directeur-bestuurder, de accountant, de Autoriteit Woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de gemeenten, de huurders in de ALV en de pers. Daarnaast vormen de gesprekken die de Raad voert een belangrijke basis om te oordelen over het beleid. Zo spreekt de Raad regelmatig met vertegenwoordiging van de huurdersorganisatie. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat zij voldoende informatie krijgt over alle relevante beleidsaspecten (financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch) en over de dienstverlening aan de klanten. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen regelmatig schriftelijk dan wel mondeling informatie van het bestuur en anderen ontvangen. De informatie betrof in hoofdzaak:

- Tertiaire voortgangsrapportages en voortgang van uitvoering van de opgaven;
- Verslagen van het Treasuryoverleg
- Het leningen-overzicht;
- Jaarstukken;
- Accountantsverslag;
- Correspondentie van en met extern toezichthouders;
- Begroting 2022 en Meerjarenbegroting 2022-2031;
- Het bod aan de gemeente, prestatieafspraken met de gemeente en waar relevant, verslaglegging van vergaderingen;
- Terugkoppeling over lopende zaken en werkzaamheden.

### *Vergaderingen*

In 2021 heeft de Raad van Commissarissen 9 maal vergaderd in aanwezigheid van het bestuur. Tussendoor vond nog regelmatig (telefonisch) contact plaats tussen RvC en bestuur. De vergadering van 11 mei 2021 was met het bestuur en de accountant, over de jaarrekening 2020. De Huurderscommissaris heeft regelmatig overleg met de voorzitter van de Huurdersraad. Ook woonde de RvC de algemene ledenvergadering van de vereniging bij. Tevens heeft de RvC regelmatig onderling overleg.

### *Zelfevaluatie*

In de periode december 2021 - januari 2022 heeft de Raad van Commissarissen de zelfevaluatie over 2021 uitgevoerd. Dit vond plaats aan de hand van een vragenlijst, welke eerst door de Raad onderling is besproken en waar vervolgens ook de input van de directeur- bestuurder over is opgehaald. In een onlineoverleg heeft de Raad dit besproken. De onderwerpen zoals aangegeven in de Governancecode Woningcorporaties zijn hierin meegenomen. De RvC heeft de rol- en taakopvatting van de RvC en haar afzonderlijke leden besproken en hierbij de verbeterpunten die een jaar eerder zijn geformuleerd in de zelfevaluatie van de RvC, betrokken. Tevens is gesproken over het functioneren en de ontwikkeling van leden van de RvC. De zelfevaluatie heeft onder andere geleid tot de volgende aandachtspunten:

- Corona en vertraging Tuindorp: Helaas zijn door corona ook in 2021 weer zaken vertraagd. Dit is vooral kwalijk voor het traject van het Wijkplan Tuindorp. Tweede helft van 2021 is dit traject weer opgestart. De RvC volgt dit traject op de voet en er zijn meerdere, soms intensieve overleggen met de directeur-bestuurder over geweest. In het kader van de zelfevaluatie heeft de RvC besproken hoe nauw zij hierbij betrokken moet zijn. Dat was zowel voor de directeur-bestuurder als voor de RvC soms zoeken. Het Wijkplan is een belangrijk onderwerp voor de Woningbouwvereniging, zowel strategisch, volkshuisvestelijk en financieel als communicatief. De conclusies zijn een bevestiging van de rol opvatting dat de RvC zijn rollen van sparren en toezicht houden goed moet scheiden; tegelijkertijd is het ook de taak van de RvC om vanuit haar verantwoordelijkheid en aanspreekbaarheid goed de vinger aan de pols te houden. De RvC neemt dit rolbewustzijn als aandachtspunt mee voor zichzelf om hier scherp op te zijn en het regelmatig bij elkaar te toetsen.

- Samenstelling RvC; in 2021 heeft de werving plaatsgevonden van een vervanger voor Lex Halsema, de vicevoorzitter van de RvC. De RvC kijkt goed terug op het proces en de resultaten van de gevolgde aanpak. Voor 2022 staat alweer een volgende werving en selectie op de rol i.v.m. het vertrek van de voorzitter eind 2022. De werkwijze hiervoor is in de zelfevaluatie besproken.

#### *Honorering Raad van Commissarissen*

De bezoldiging van de commissarissen vindt plaats volgens de 'Beroepsregels honorering commissarissen 2021'. Op grond hiervan ontvingen de raadsleden samen in 2021 een bedrag van € 21.550. Er heeft in 2021 geen indexatie plaats gevonden.

#### *Tot slot*

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2021 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Verstegen Accountants en Adviseurs heeft deze jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van de directeur-bestuurder. De RvC verleent de directeur-bestuurder decharge voor het gevoerde beleid, en stelt de jaarrekening vast. Er zijn alleen activiteiten ondernomen die in het belang zijn van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, dit alles in overeenstemming met de maatschappelijke taak en statuten van de vereniging. Verder geldt dat op het gebied van beleggen en verbintenissen geen risicovolle posities zijn ingenomen. De Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld, conform de integriteitscode van Woningbouwvereniging Maarn.

## 6. Verslag Huurdersraad Maarn-Maarsbergen

Huurdersraad Maarn-Maarsbergen is een huurdersorganisatie die de belangen van huurders van Woningbouwvereniging Maarn vertegenwoordigt en zich ten doel stelt de positie van huurders te verstevigen. De Huurdersraad is namens de huurders het aanspreekpunt voor de Woningbouwvereniging, de gemeente Utrechtse Heuvelrug, de Woonbond, huurdersorganisaties, bewonerscommissies en andere partijen. Via de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen kunnen huurders invloed uitoefenen op het beleid van Woningbouwvereniging Maarn. Het bestuur van de stichting bestond eind 2021 uit twee personen (de heer Guy Stanworth en mevrouw Esmeralda Lopez).

### Overleggen

De Huurdersraad voerde in het jaar 2021 een aantal keren overleg met de bestuurder van Woningbouwvereniging Maarn. De belangrijkste onderwerpen tijdens deze overleggen waren:

- Resultaten Aedes Benchmark
- Huurbevrozing 2021
- Jaarverslag en jaarrekening 2020
- Tertiair-rapportages
- Prestatieafspraken
- Monitoring SLA's met Heuvelrug Wonen
- Planmatig onderhoud, conditiemetingen
- Frequentie onderhoud cv-ketels
- Glasverzekering/vervangen dubbelglas
- 100-jarig bestaan Wbv Maarn
- Leningruil Vestia
- Strategisch Voorraadbeleid
- Jaarplan en Begroting 2022

Daarnaast is er eenmaal overleg geweest met de RvC en enkele malen contact geweest met de Huurderscommissaris uit de RvC, de heer Colon. Het overleg tussen Woningbouwvereniging Maarn, de Huurdersraad en de bewonerscommissie Heijgraefflaan lag dit jaar, als gevolg van de coronamaatregelen nog stil. Wij hopen dit snel weer op te pakken. De Woonbond is gevraagd de bewonerscommissie Tuindorp te ondersteunen in overleg met de Woningbouwvereniging Maarn. In december 2021 vond een gezamenlijk overleg plaats.

### Algemeen

De Huurdersraad constateerde in 2021 nagenoeg geen klachten over de communicatie met de Woningbouwvereniging Maarn en haar opdrachtnemers. Wat betreft de dienstverlening werd de 2-jarige controle en onderhoud op cv-ketels door Breman in een aantal gevallen niet proactief ingepland en uitgevoerd en is er onduidelijkheid ontstaan over het vernieuwen van ruiten vanwege het ontbreken van een collectieve glasverzekering. Beide zaken zijn opgepakt door de Woningbouwvereniging. De Huurdersraad maakt zich zorgen om de structureel verminderde uitgaven aan planmatig onderhoud. Hierover is gesproken met de bestuurder en de Raad van Commissarissen.

### Betaalbaarheid

Betaalbaarheid was een ook belangrijk onderwerp in 2021. De woonlasten stijgen harder dan de inkomens van veel mensen. De enorme stijging van de energieprijzen en de sterk toenemende inflatie hebben de koopkracht van mensen in de laatste maanden van 2021 flink onder druk gezet. De Huurdersraad maakt zich hier aanhoudend zorgen over en ziet de verlaging van woonlasten het speerpunt van haar activiteiten.

### *Prestatieafspraken*

De Huurdersraad is een van de partijen bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en de Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Om de stroeve relatie tussen partijen te verbeteren is gekozen voor een nieuwe vorm van afspraken maken waarbij de verbinding tussen partijen meer aandacht krijgt en de verschillen van inzichten niet leiden tot verlamming van het proces.

### *De politiek*

In 2021 heeft de Huurdersraad gesprekken gevoerd met gemeenteraadsleden van de verschillende politieke partijen over hun plannen op het gebied van woningbouw, lokaal maatwerk, prestatieafspraken en enkele andere onderwerpen. De aanleiding was de gemeenteraadsverkiezing van 16 maart 2022.

### *Nieuwe huurders*

De Huurdersraad heeft het afgelopen jaar de nieuwe huurders (weer) verwelkomd in onze dorpen met informatie en een welkomstpakket. Ondanks coronamaatregelen zijn de nieuwe huurders bezocht.

### *Deskundigheidsbevordering*

Een deel van het bestuur van de Huurdersraad heeft in 2021 o.a. trainingen gevolgd over financiële sturing. Leden van de Huurdersraad hebben digitaal deelgenomen aan Webinars, digitale (provinciale) vergaderingen van de Woonbond en Platform 31. Via diverse kanalen volgt de Huurdersraad de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting en daar aan gerelateerde onderwerpen. De Huurdersraad heeft het afgelopen jaar de Woonbond verschillende malen benaderd voor advies en overleg en de ondersteuning van de bewonerscommissie Tuindorp.

### *Overige activiteiten*

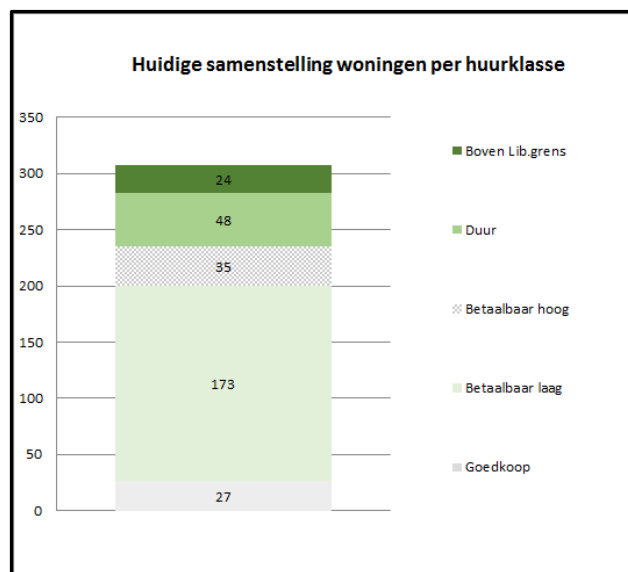
De Huurdersraad is vanaf maart 2021 betrokken geweest bij het werken aan een masterplan in het traject Doe Maarn Mee. Doe Maarn Mee is co-creatie traject waarin inwoners van Maarn en Maarsbergen meedenken over hoe we bestaande voorzieningen (dorpshuis, een volwaardige sporthal, bibliotheek, scholen en kinderopvang) kunnen behouden, de leefomgeving versterken *en ook betaalbare woningen* kunnen realiseren.

## 7. Volkshuisvestelijk verslag

### 5.1 Ons woningbezit

Woningbouwvereniging Maarn heeft alleen DAEB bezit. Het woningbezit van de vereniging bestaat op 31 december 2021 uit 307 woningen verdeeld over 14 complexen. Van het totale woningbezit kan worden gesteld dat ruim 65% van de woningen een huur tot € 619,01 heeft. Woningen met een huur tot € 619,01 (voor 1 of 2-persoons huishoudens) en € 663,40 (voor 3 of meerpersoonshuishoudens) per maand (door overheid vastgestelde huurprijsgrens prijspeil 2020) zijn bestemd voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Het woningbestand bestaat voor 82% uit eengezinswoningen (251 stuks) en voor 18% uit meergezinswoningen (56 stuks met twee woonlagen).

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



### 5.2 Huisvesting van de doelgroep

#### Algemeen

Als sociale huisvester willen wij ons bezit behouden, onderhouden, verduurzamen en uitbreiden. Onze belangrijkste doelgroepen zijn 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

Woningbouwvereniging Maarn heeft alle vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan de doelgroep: mensen met een inkomen tot € 40.765 (prijspeil 2022). De regels zoals die zijn vastgelegd in de vigerende lokale Huisvestingsverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn gehanteerd. 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 Woningbouwvereniging 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. Woningbouwvereniging Maarn heeft in 2021 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 2021 waren er in totaal 14 nieuwe verhuringen, waarvan 12 reguliere verhuringen en 2 woningen uit het Tuindorpcomplex zijn via Camelot leegstandsbeheer voor tijdelijke verhuur aangeboden.

De ‘Lokaal Maatwerk’-voorrangsregeling’ geldt sinds de wijziging van de huisvestings-verordening 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 is één van de belangrijkste doelstellingen uit het ondernemingsplan. Woningbouw-vereniging Maarn heeft zich ingespannen haar woningbezit betaalbaar en bereikbaar te houden.

### *Geen huurverhoging in 2021*

De maximale huurverhogingspercentage in de gereguleerde sector is door de Rijksoverheid voor 2021 op 0% gezet. Voor huurders die een woning huren bij Woningbouwvereniging Maarn betekende dit dat zij in 2021 geen huurverhoging hebben gekregen.

### *Huurprijzen*

De gemiddelde netto huur per woning bedroeg per ultimo 2021 € 597,01 (2020 - € 603,69) per woning. De jaarlijkse huurverhoging over 2021 was 0%. Daarnaast was er een eenmalige huurverlaging voor huurders die een te hoge huurprijs betaalden in relatie tot hun inkomen. Daardoor is de gemiddelde huurprijs in 2021 met 1,12% gedaald.

Zoals in de kengetallen zichtbaar is daarmee de categorie met een “middenhuur” het grootst geworden, omdat veel woningen door de eenmalige huurverlaging zijn teruggezet naar € 633,25 euro. Dit betreft vooral woningen die vorig jaar in de categorieën duur en boven liberalisatiegrens zaten. Het gemiddelde aantal punten per woning bedroeg 171 en de gemiddelde puntprijs is € 5,33 per punt (beide naar de stand per ultimo 2021). Gemiddeld is per ultimo 2021 de huur 65,57% van de maximaal redelijke huur.

### *Huurbetaling*

De meeste huurders van Woningbouwvereniging Maarn hebben een uitstekend betalingsgedrag. Treden er betalingsachterstanden op, dan hanteert Woningbouwvereniging Maarn een strikt incasso-beleid. Als sociale verhuurder rekent Woningbouwvereniging Maarn het tot haar taak om in geval van huurachterstand woningontuiming 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. Het beleid is erop gericht alleen in uiterste gevallen over te gaan tot huisuitzetting. De totale huurachterstand per 31 december 2021 bedroeg € 11.204 inclusief voorziening (2020: € 11.058). Dit is 0,5% (2020: 0,5%) van de jaarhuur. In 2021 hebben er geen ontruiming plaatsgevonden.

## **5.4 Kwaliteit van de woningvoorraad**

### *Algemeen*

Woningen van Woningbouwvereniging Maarn zijn betaalbaar omdat wij scherp op de prijs/kwaliteit-verhouding letten. Het geldt dat de Woningbouwvereniging verdient wordt besteed aan het onderhoud, renovatie en duurzaamheid van de woningen. Wij vinden het belangrijk om de kwaliteit van de woningen op peil te 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 3 categorieën:

- Planmatig onderhoud
- Mutatie-onderhoud
- Reparatie (dagelijks) onderhoud

### **Planmatig onderhoud en contractonderhoud CV**

In het verslagjaar 2021 is voor een bedrag van € 106.224 aan planmatig onderhoud en contractonderhoud uitgegeven. In de begroting was hiervoor een bedrag van € 250.000 opgenomen. Het betreft hoofdzakelijk werkzaamheden t.b.v. gevelonderhoud, meterkastonderhoud, cv-ketels en contractonderhoud (CV, riolering en schoonmaken goten). De belangrijkste verschillen tussen begroting en realisatie zijn:

- Het doorschuiven van de schilderwerkzaamheden aan complex 1 naar het eerste kwartaal van 2022. Vastgoedbedrijven liepen in 2021 door de coronacrisis vertragingen op in hun plannings en konden het werk niet meer uitvoeren in dit jaar. Het doorgeschoven budget bedraagt € 71.740, -
- complex 5 is een post voor herstel aan de dakbedekkingen doorgeschoven naar 2022. Deze werkzaamheden worden gecombineerd met de verduurzamingswerkzaamheden. Daardoor hebben bewoners eenmalig last van de werkzaamheden. Het doorgeschoven budget bedraagt € 33.195, -
- complex 6 zijn de werkzaamheden conform begroting uitgevoerd m.u.v. het aanbrengen van waterafstotend middel. Dit was nog niet noodzakelijk. Ook is er minder voegwerkherstel uitgevoerd dan in de begroting was opgenomen. Van het beschikbare budget behoefde € 38.068, - niet uitgevoerd te worden.
- complex 14 zijn de werkzaamheden waren in 2020 al grotendeels uitgevoerd in 2021 is de laatste termijn van € 14.520,- gefactureerd.

De follow up van de veiligheidskeuringen is in 2021 van start gegaan. Eén complex is geheel nagelopen. Door de aard van de werkzaamheden (in de woning) is er door de coronacrisis maar één complex uitgevoerd. Van het beschikbare budget is € 40.001, - niet uitgevoerd. Dit zal in 2022 uitgevoerd gaan worden.

### **Mutatieonderhoud**

In 2021 waren er 12 huuropzeggingen en werden er 13 nieuwe huurovereenkomsten gesloten. Aan mutatiewerkzaamheden is een bedrag van in totaal € 32.672 uitgegeven. Dat is per mutatie een bedrag van gemiddeld € 2.513. In de begroting 2021 was voor 17 woningen aan mutatieonderhoud opgenomen voor een bedrag van € 68.000. Per huurmutatie is dit een bedrag van € 4.000, -.

### **Woningverbeteringen**

In 2021 zijn er geen complexgewijze verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd.

### **Vervreemden**

Indien nodig voor de cashflow kunnen leeggekomen woningen in de complexen in Tuindorp worden verkocht. Er is in 2021 één woning verkocht.

## **5.5 Participatie**

### **Leefbaarheid**

Woningbouwvereniging Maarn werkt aan 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 2021 van 11 bewoners nieuwe meldingen geweest over overlast van hun burens. 5 meldingen uit 2020 liepen nog door in 2021. 4 overlast zaken lopen door in 2022. De overlast liep uiteen van geluidsoverlast en overlast door psychische problemen, tot het gebruik van de tuin. De woonconsulent heeft diverse gesprekken gevoerd en bewoners aangesproken en aangeschreven. Verder zijn meerdere bewoners aangesproken op het onderhoud van hun tuin.

### *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.

In 2021 hebben wij 3 huurders (1 huurder 2 x) gemeld bij Inforing. Door alle Corona-maatregelen heeft het team Vroeg in Actie geen huisbezoeken kunnen afleggen. Maar door de samenwerking met de Sociale Dorpsteams en de gemeenschappelijke regeling "Regionale Dienst Werk en Inkomen Kromme Rijn Heuvelrug en Financieel deskundige vrijwilligers van Humanitas Heuvelrug en Stichting Schuldhulp Utrechtse Heuvelrug hebben wij huurders kunnen ondersteunen o.a. met het maken van een budgetplan en bij het aanvragen van regelingen en kwijtscheldingen. In 2021 hebben er geen ontruimingen plaatsgevonden.

### *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. De nieuwe bewonerscommissie heeft zich via de Huurdersraad aangemeld bij de Woonbond. De bewonerscommissie is nauw betrokken bij de ontwikkeling van het wijkplan voor Tuindorp.

### *Bewonerscommissie Heygreafflaan*

De bewonerscommissie en Woningbouwvereniging Maarn hebben als gevolg van de coronomaatregelen niet vergaderd. In 2022 zal het overleg met de bewonerscommissie weer worden opgestart.

### *Bezwaar huurverhoging*

Aangezien er in 2021 geen huurverhoging was is er geen bezwaar ingediend.

### *Woonfraude*

In 2021 is geen woonfraude geconstateerd in woningen van Woningbouwvereniging Maarn.

### *Klachtencommissie*

Woningbouwvereniging Maarn is 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 Woningbouwvereniging Maarn de klacht niet goed heeft afgehandeld. De klacht dient dan wel eerst schriftelijk te zijn ingediend bij Woningbouwvereniging Maarn. In 2021 zijn er geen klachten ingediend bij de KWRU.

## **5.6 Samenwerking**

### *Algemeen*

De belanghouders van Woningbouwvereniging Maarn bestaat primair uit de huurders, het gemeentebestuur en de collega corporaties.

### *Huurdersraad Maarn-Maarsbergen*

Via de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen kunnen huurders invloed uitoefenen op het beleid van Woningbouwvereniging Maarn.

### *Samenwerking met de gemeente Utrechtse Heuvelrug*

Dit jaar heeft het bestuur van Woningbouwvereniging Maarn intensief overleg gehad met de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Dit vond plaats in het Driehoeksoverleg, waarin de drie federatiecorporaties, hun huurdersvertegenwoordigingen en de gemeente elkaar spraken over het addendum bij de prestatieafspraken 2019-2022.

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. Daarnaast is het onderzoek naar de toekomst van het complex Tuindorp aan de orde geweest.

### *Federatie corporaties Utrechtse Heuvelrug*

Woningbouwvereniging Maarn werkt al jaren samen met Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen. In 2021 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 o.a. over de Prestatie Afspraken, de Woonvisie en het gemeentelijk grondbeleid en over verdichtingsmogelijkheden in de Gemeente

## **5.7 Verbindingen**

Woningbouwvereniging Maarn is aandeelhouder van Woningnet. Aangezien Woningbouwvereniging Maarn geen meerderheidsbelang en beleidsbepalende invloed heeft bij Woningnet, kwalificeert zij Woningnet niet als een verbonden onderneming.

## **5.8 Governance**

Woningbouwvereniging Maarn is een maatschappelijke onderneming. Wij waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door een efficiënte inrichting van onze organisatie, een voortdurende dialoog met onze stakeholders, door gestructureerd intern en extern toezicht en door een zorgvuldige omgang met onze huurders. De normen die wij hanteren zijn vastgelegd in de Governancecode voor woningcorporaties van Aedes en VTW.

## Verklaring van het Bestuur

Ik ben van mening, dat met dit verslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2021 een juist beeld wordt gegeven van het functioneren van Woningbouwvereniging Maarn.

Ik verklaar dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en leefbaarheid en dat het jaarresultaat conform wettelijke bepalingen is toegevoegd aan het eigen vermogen.

Tevens verklaar ik dat Woningbouwvereniging Maarn aandeelhouder is in WoningNet. Verder zijn er geen deelnemingen in andere rechtspersonen en zijn er geen posities in rentederivaten ingenomen.

Doorn, 11 mei 2022

Dhr. K. de Wolf, directeur-bestuurder

---

## Verklaring van de Raad van Commissarissen

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

De Raad van Commissarissen verklaart zich te kunnen verenigen met de jaarstukken over 2021. De in de stukken verantwoorde werkzaamheden en activiteiten passen binnen de in de Woningwet gegeven verantwoordingsvelden en zijn een goede weergave van de door de vereniging gedane inspanningen om haar doelstelling te verwezenlijken.

In dit jaarverslag treft u het volkshuisvestingsverslag en het financiële verslag 2021 aan, zoals deze zijn vastgesteld door het bestuur en gecontroleerd door de accountant. In de bijeenkomst van de Raad van 11 mei 2022 heeft de Raad kennisgenomen van de bevindingen van de accountant en vervolgens de jaarstukken goedgekeurd.

Doorn, 11 mei 2022

Mevr. M.G.P.M. Vernooij, voorzitter

Dhr. H.J. Sanders, vicevoorzitter

Dhr. D. Colon, lid



## Jaarrekening 2021

## 8. Jaarrekening

### Balans per 31 december 2021

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<i>voor voorgestelde winstbestemming</i>	€	€
<b>Vaste activa</b>		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	61.265.325	55.198.012
<b>totaal</b>	<b>61.265.325</b>	<b>55.198.012</b>
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelneming Woningnet	1.126	1.126
Latente belastingvordering	10.528	0
<b>totaal</b>	<b>11.654</b>	<b>1.126</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>61.276.979</b>	<b>55.199.138</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	10.284	10.138
Overige vorderingen	3.504	2.824
Overlopende activa	73.140	60.211
<b>totaal</b>	<b>86.928</b>	<b>73.172</b>
<u>Liquide middelen</u>	512.261	384.488
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>599.189</b>	<b>457.660</b>
<b>Totaal</b>	<b>61.876.168</b>	<b>55.656.798</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	€	€
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsresrve	40.681.449	34.604.921
Overige reserve voor resultaatbestemming	4.056.629	6.688.016
Resultaat boekjaar	6.867.221	3.445.141
<b>totaal</b>	<b>51.605.299</b>	<b>44.738.078</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.389	36.161
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen kredietinstellingen	9.357.924	8.763.779
Agio Vestia lening	143.937	-
<b>totaal</b>	<b>9.501.861</b>	<b>8.763.779</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	498.497	1.769.847
Schulden aan leveranciers	11.993	6.270
Belasting en premie sociale verzekeringen	63.865	178.649
Overlopende passiva	184.264	164.013
<b>totaal</b>	<b>758.619</b>	<b>2.118.780</b>
<b>Totaal</b>	<b>61.876.168</b>	<b>55.656.798</b>

## Winst- en verliesrekening 2021

	Realisatie 2021	Realisatie 2020	Begroting 2021
Huuropbrengsten	2.193.125	2.202.151	2.211.000
Opbrengsten servicecontracten	332	245	-
Lasten servicecontracten	-5.058	-3.529	-4.000
Lasten verhuur- en beheer activiteiten	-120.719	-121.813	-188.000
Lasten onderhoudsactiviteiten	-283.016	-330.899	-522.000
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-405.455	-387.330	-402.000
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.379.209</b>	<b>1.358.824</b>	<b>1.095.000</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	366.000	-	213.000
Toegerekende organisatiekosten	-3.583	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-237.764	-	-135.000
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>124.653</b>	<b>-</b>	<b>78.000</b>
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-	-	-29.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.296.012	2.855.114	680.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>6.296.012</b>	<b>2.855.114</b>	<b>651.000</b>
Opbrengst overige activiteiten	1.210	1.540	-
<b>Netto resultaat activiteiten</b>	<b>1.210</b>	<b>1.540</b>	<b>-</b>
Overige organisatiekosten	-410.538	-207.512	-173.000
Leefbaarheid	-4.684	-4.889	-2.000
Rentebaten	38	1.694	-
Rentelasten	-344.517	-361.957	-348.000
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-344.479</b>	<b>-360.263</b>	<b>-348.000</b>
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>7.041.383</b>	<b>3.642.814</b>	<b>1.301.000</b>
Belastingen	-174.162	-197.673	-86.000
<b>Nettoresultaat</b>	<b>6.867.221</b>	<b>3.445.141</b>	<b>1.215.000</b>

## Kasstroomoverzicht 2021

	2021	2020
<b>Operationele activiteiten:</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	2.209.578	2.192.679
Vergoedingen	247	247
Overige bedrijfsontvangsten	455	928
Rente ontvangsten	-	10
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>2.210.280</b>	<b>2.193.864</b>
<b>Uitgaven</b>		
Onderhoudsuitgaven	-227.941	-189.203
Personeelskosten	-77.960	-80.253
Bedrijfsuitgaven	-368.435	-382.055
Belastingen	-101.858	-92.822
Verzekeringen	-10.372	-963
Renteuitgaven	-353.158	-365.666
Verhuurdersheffing	-292.464	-282.348
Vennootschapsbelasting	-307.598	-301.044
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-1.739.786</b>	<b>-1.694.353</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>470.494</b>	<b>499.511</b>
<b>(Des)Investeringsactiviteiten:</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woonegelegenheden	366.000	-
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Woningverbetering woonegelegenheden	-24.154	-246.758
Externe kosten bij verkoop	-7.362	-
<b>Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten.</b>	<b>334.484</b>	<b>-246.758</b>
-		
<b>Financieringsactiviteiten:</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe door WSW geborgde lening	1.092.642	-
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde lening	-1.763.364	-447.526
Aflossing niet door WSW geborgde lening DAEB investeringen	-6.483	-6.119
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-677.205</b>	<b>-453.645</b>
Mutatie geldmiddelen	127.773	-200.893
Saldo liquide middelen per 1 januari	384.488	585.382
Saldo liquide middelen per 31 december	<b>512.261</b>	<b>384.488</b>
	-	-



## Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

### *Algemeen*

Woningbouwvereniging Maarn (geregistreerd onder KvK-nummer 30038949) is een vereniging met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. Woningbouwvereniging 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 Woningbouwvereniging Maarn, statutair gevestigd te Doorn bestaan voornamelijk uit de exploitatie van vastgoed.

### *Regelgeving*

Woningbouwvereniging Maarn heeft de jaarrekening is 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 11 mei 2022.

### *Oordelen en schattingen*

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woningbouwvereniging 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.

### *Gevolgen Covid-19*

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

## 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 Woningbouwvereniging Maarn geldt dit voor alle woningen.

##### *Waarderen op marktwaarde*

Woningbouwvereniging 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 betrokkenen 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 voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde 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 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 na de eerste verwerking 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 2021) gewaardeerd tegen de marktwaarde. 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”.

##### *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 waar-deringscomplex 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 de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

### *Roerende zaken ten dienste van exploitatie*

De eventuele onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen.

### *Beleidswaarde*

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben een gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld dat met ingang van 1 januari 2019 wordt ingevoerd. In dat beoordelingskader speelt de beleidswaarde een belangrijke rol. Als gevolg van het nieuwe beoordelingskader wordt het aantal ratio's teruggebracht naar 4 (interest coverage ratio, solvabiliteit, dekkingsratio en loan to value).

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbouwvereniging Maarn en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. 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 uitgaande van het beleid van Woningbouwvereniging Maarn. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, 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. Woningbouwvereniging Maarn hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woningbouwvereniging Maarn hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde: De uit de meerjarenonderhoudsbegroting genormeerde onderhoudsnorm van € 1.962 per verhuureenheid ter dekking van klachten-, mutatie- en planmatige onderhoudskosten.

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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' in de resultatenrekening. Woningbouwvereniging Maarn gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 769 per verhuureenheid. Voor de bepaling van de beheernorm zoekt Woningbouwvereniging Maarn aansluiting op de in de huidige jaarrekening verantwoorde kostenniveau waarbij gecorrigeerd wordt voor eventuele incidentele uitgaven.

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde wordt aangeduid als 'maatschappelijke bestemming'.

## Financiële vaste activa

### *Deelnemingen*

Op de deelneming in Woningnet BV oefent Woningbouwvereniging 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.

## **Belastingen**

### **Acute belasting**

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) 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 Woningbouwvereniging 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 vermindert 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 amorisatieproces.

### **Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde eventueel vermindert 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. WBV Maarn heeft in 2021 uitsluitend DAEB-activiteiten.

### *Algemeen*

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze 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 zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij 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 corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk waar aard en omvang afzonderlijk toegelicht. De winst en verliesrekening is volgens de functionele indeling opgesteld.

### *Verdeelsleutel*

De verdeelsleutel voor de toegerekende is bepaald op basis van verdeling van de uren die opgenomen is in het dienstverleningscontract met Heuvelrug Wonen. In de kostenverdeelstaat worden de rekeningen met gemengde bedrijfskosten op basis van deze inschatting naar activiteiten verdeeld. Voor WBV 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 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning gaat dit jaar dus niet omhoog. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 2,4% (inflatie van 1% + 1,4%).

### *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 onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar 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 verhuurderheffing, 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. De groep verwerkt de overheidshoeffingen zoals on-roerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidshoeffing 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**

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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 gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden alle baten en lasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten.

### **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.



## Toelichting Balans

### Vastgoedbeleggingen

	31-12-2021	31-12-2020
DAEB vastgoed in exploitatie	61.265.325	55.198.012
Boekwaarde 1 januari		
Aanschafwaarde	20.593.092	20.346.333
Herwaardering/waardeverandering	34.604.920	31.749.806
	55.198.012	52.096.139
Mutaties:		
Investering/buitengebruikstelling	9.065	246.759
Desinvestering aanschafwaarde	-18.280	-
Aanpassing marktwaarde	6.277.850	2.855.114
Desinvestering	-201.322	-
Totaal van de mutaties	6.067.313	3.101.873
Boekwaarde 31 december		
Aanschafwaarde	20.583.877	20.593.092
Herwaardering/waardeverandering	40.681.448	34.604.920
	61.265.325	55.198.012

De marktwaarde is met bijna € 6,1 miljoen gestegen ten opzichte van 2020. Deze waarde mutatie vloeit voort uit, enerzijds aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en anderzijds ontwikkelingen van de woningmarkt en de huurportefeuille van de corporatie. De marktwaarde in de jaarrekening 2021 is met bijna 11% gestegen. De marktontwikkeling in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is door de waarderingkamer bepaald op 8,2%.

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 wooneenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Leegwaardestijging	13,10%	7,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%					
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% van WOZ)	0,07%					
Verhuurderheffing (% van WOZ)		0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar		1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%
Huurderving (% van huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitponden(% leegwaarde)	1,20%					
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,02%					
Mutatiekans bij uitponden	Min.	4,00%	Max.	12,50%	Gem.	8,50%
Disconteringsvoet	Min.	6,00%	Max.	6,30%	Gem.	6,20%

In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de wooneenheid 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 woningwaarderingstelsel.
- 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 2021 8% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

### Toelichting aanpassing marktwaarde

Verloopstaat marktwaarde	
<b>Marktwaarde 2020</b>	<b>55.198.014</b>
Mutatie objectgegevens	1.570.476
Methodische wijzigingen handboek en software	329.080
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	-1.216.027
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	5.383.781
<b>Marktwaarde 2021</b>	<b>61.265.325</b>
Percentage stijging marktwaarde 2020-2021	10,99%

### Toelichting op belangrijkste aanpassingen

De objectgegevens zijn met 1,5 miljoen gestegen.

- Stijging van de WOZ-waarde van 9,66%; dit geeft een verhoging van 2,5 miljoen.
- Daling van contracturen met 1,25%; een verlaging van 0,6 miljoen.
- Verkochte eenheid; dit geeft een verlaging van 0,2 miljoen.
- Daling van mutatiekans met 0,32% heeft een verlaging van 0,1 miljoen tot gevolg.

Methodische wijzigingen van het handboek en software geven een stijging van 0,3 miljoen

- Aanpassing van het niet verlagen van de mutatiegraad bij uitponden heeft een positief effect van 3,6 miljoen op de marktwaarde.
- De aanpassing van de overdrachtskosten naar 9% hebben een negatief effect van 3,3 miljoen.

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie van het handboek geven een daling van 1,2 miljoen:

- De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen is gestegen naar 5,75%. Dit geeft een daling van de marktwaarde van 1,2 miljoen.

De mutatie van de waarderingsparameters geeft een stijging van 5,4 miljoen.

- Disconteringsvoet; de gemiddelde disconteringsvoet is gedaald naar 6,17%. Dit heeft een stijging van de marktwaarde van 1,4 miljoen tot gevolg.
- De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere percentages; Dit heeft een positief effect van 1,4 miljoen
- De historische leegwaardestijging is gestegen naar 10,4% en de gemiddelde toekomstige leegwaardestijging is gestegen naar 2,37%. Positief effect van 3,5 miljoen
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud bij doorexpluiten en uitponden is gestegen wat een daling van 1,0 miljoen op de marktwaarde tot gevolg heeft.

## Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgescreven. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2021	2020	verschil
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>61.265.325</b>	<b>55.198.014</b>	<b>6.067.311</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-146.307	1.602.712	-1.749.019
Betaalbaarheid (huren)	-28.018.557	-27.546.116	-472.441
Kwaliteit (onderhoud)	-4.142.404	-4.085.433	-56.971
Beheer (beheerkosten)	971.799	976.980	-5.181
<b>Beleidswaarde</b>	<b>29.929.856</b>	<b>26.146.157</b>	<b>3.783.699</b>

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	5,55%	5,63%
Streefhuur per maand per woning	€ 688	€ 644
Lasten onderhoud per jaar per woning	€ 1.962	€ 1.958
Lasten beheer per jaar per woning	€ 769	€ 739

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	EUR 25 lager	€ 1.618.216 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 1.054.632 hoger
Lasten onderhoud per jaar	EUR 50 hoger	€ 522.233 lager
Lasten beheer per jaar	EUR 50 hoger	€ 517.246 lager

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting

ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

Woningbouwvereniging Maarn heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de Beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

### **Verstreckte 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 2022 met waarde-peildatum 01-01-2021 bedraagt € 82,3 miljoen (2020 € 76,4 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**

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

## **Financiële vaste activa**

### **Deelnemingen**

	31-12-2021	31-12-2020
Stand per 1 januari	1.126	1.126
Mutaties dit jaar	-	-
Stand per 31 december	1.126	1.126

### **Latente belastingvordering en –verplichtingen.**

#### **Actieve belastinglatentie**

##### *Latentie Vestia leningruil*

Om de (te) hoge rentelast van Vestia structureel te verlagen heeft WBV Maarn in 2021 deelgenomen aan de zogenoemde 'leningruil'. Bij de leningruil heeft Vestia een deel van haar leningen (met een relatief hoge rente) geruild tegen een nieuwe lening (met een relatief lage rente) met hetzelfde nominale bedrag. Aangezien de reële waarde van de Vestia-lening hoger is dan die van de nieuwe lening, vloeit hieruit een last voort voor WBV Maarn in de vorm van vrijval van het 'agio' op de geldlening. Voor WBV Maarn geldt dat De volkshuisvestelijke sectorbijdrage geactiveerd en komt in de jaren 2021 en 2022 in aftrek. Derhalve is daar een latentie voor gevormd.

	31-12-2021	31-12-2020
Stand 1 januari	-	-
Vestialening	10.528	-
Stand 31 december	10.528	-

### Vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	10.284	10.138
Overige vorderingen	3.504	2.824
Overlopende activa	73.140	60.211
Totaal	86.928	73.172

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

### Huurdebiteuren

De totale huurachterstand bedraagt 0,51% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen. (2020 0,50%) De specificatie naar aantal huurders met een achterstand in aantal maanden is als volgt:

Periode	aantal huurders		Bedrag	
	2021	2020	2021	2020
1 maand of minder	9	8	4.760	2.320
tussen 1 en 2 maanden	2	3	1.430	2.621
Tussen 2 en 3 maanden	4	1	4.272	1.477
Meer dan 3 maanden	3	3	742	4.639
<i>Huurachterstand</i>			11.204	11.058
Af: Voorziening voor dubieuze debiteuren			-	-
			920	920
Huurdebiteuren	18	15	10.284	10.138

### Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
Centraal beheer	-	825
Doorbelasting aan huurders	3.504	1.998
	3.504	2.824

### Overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
Vooruitbetaalde kosten	73.140	60.211
	<u>73.140</u>	<u>60.211</u>

### Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
Rabobank	184.317	24.227
ING	237.944	8.511
Rabobank spaarrekening	90.000	351.750
	<u>512.261</u>	<u>384.488</u>

Het totale bedrag aan liquide middelen is vrij opneembaar.

## Eigen vermogen

### Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is als volgt opgebouwd:

	31-12-2021	31-12-2020
Herwaarderingsreserve 1 januari	34.604.921	31.749.807
Mutatie door herwaardering	6.296.006	2.855.114
Realisatie door verkoop	-219.478	-
Herwaarderingsreserve 31 december	<u>40.681.449</u>	<u>34.604.921</u>

### Overige reserve

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Stand 1 januari	6.688.016	4.420.781
Resultaat vorig jaar	3.445.141	5.122.349
Uit verkooprealisatie	219.478	-
Realisatie naar herwaarderingsreserve	-6.296.006	-2.855.114
Stand 31 december	<u>4.056.629</u>	<u>6.688.016</u>

### Resultaat boekjaar

	31-12-2021	31-12-2020
Resultaat boekjaar	<u>6.867.221</u>	<u>3.445.141</u>
Stand 31 december	<u>6.867.221</u>	<u>3.445.141</u>

### Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde-beleidswaarde van vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal € 40,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020: € 34,6 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 waarderen 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 € 31 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningbouwvereniging Maarn. De mogelijkheden voor de corporatie 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 de corporatie 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 markthuur 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 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 nominale waarde. De hieruit voortvloeiende latente belastingverplichtingen worden hierna toegelicht.

	31-12-2021	31-12-2020
Stand 1 januari	36.161	110.108
Te verwachten verkopen	4.917	810
Opwaarderingspotentieel	-28.738	-72.866
Af: Vrijval latentie	-1.951	-1.891
	<hr/>	<hr/>
Stand 31 december	10.389	36.161

De latentie is gewaardeerd op contante waarde. Het netto rentepercentage hiervan is 2,54% (2020: 2,48%).

### Disagio leningen

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 8.307 en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 4.662.

### Opwaarderingspotentieel

Woningbouwvereniging Maarn heeft in het verleden vastgoed fiscaal afgewaardeerd en dient bij een WOZ-stijging de afwaardering weer terug te nemen. De verwachting is dat de WOZ-waarde voorlopig zal blijven stijgen hetgeen een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting tot gevolg heeft.

Rekening houdend met de aanname dat de WOZ vanaf 2022 blijft stijgen, is de eerder gevormde passieve latentie vrijgevallen. Dit resulteert in een mutatie in 2021 van € 28.738. Dit is een opbrengst in 2021.

## Langlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Saldo per 1 januari	10.533.626	10.985.407
bij: Opgenomen leningen	1.092.643	-
af: Aflossingen	-1.769.847	-451.780
	<hr/>	<hr/>
Stand 31 december	9.856.422	10.533.626
af: Binnen 1 jaar vervallende aflossing	-498.498	-1.769.847
	<hr/>	<hr/>
Saldo per 31 december	9.357.924	8.763.779

### Lening kredietinstelling

Voor de leningen met een vast rentepercentage geldt een rentevoet welke varieert van 0,07% – 6,35%. Van de uitstaande schuldrest heeft € 4.639.959 een looptijd van minder dan 5 jaar. De gemiddelde rentevoet van alle leningen is 3,38% (2020 3,30%).

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



Ultimo 2021 bedraagt de marktwaarde van de leningen € 11.690.803 (2020: €13.054.730). De reële waarde is bepaald door de leningportefeuille contant te maken tegen de huidige marktrente van een lening met vergelijkbare looptijd en aflossingspatroon. De huidige marktrente wordt afgeleid van de Euro Swap 3-maands en de Euro Swap 10 jaars. Voor de kortlopende leningen is de reële waarde nagenoeg gelijk aan de nominale waarde, doordat deze leningen zijn afgesloten tegen korte rentes waardoor er geen waarderingsverschil ontstaat.

### Kortlopende schulden

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

	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan kredietinstellingen	498.497	1.769.847
Schulden aan leveranciers	11.993	6.270
Belasting en premies sociale verzekeringen	86.382	178.649
Overlopende passiva	184.264	164.013
	<u>781.136</u>	<u>2.118.780</u>
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	498.497	1.769.847
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Schulden aan leveranciers	11.993	6.270
<b>Belasting en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	59.090	190.876
Omzetbelasting	4.655	14.683
Loonheffing	120	-
	<u>63.865</u>	<u>205.559</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Nog niet vervallen rente	130.599	142.473
Vooruit ontvangen huur	26.978	21.540
Te betalen facturen	26.687	-
	<u>184.264</u>	<u>164.013</u>

### Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

#### Voorwaardelijke verplichtingen

##### WSW-obligo verplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WBV Maarn een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WBV Maarn opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,041% (€ 4.042 euro) en het gecommiteerd obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 254.000 per 31 december 2021.

WBV Maarn zal de komende jaren naar verwachting 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 WBV Maarn het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. WBV Maarn verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te 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**

#### ***Juridische en feitelijke verplichtingen niet verwerkt in de waardering van het vastgoed.***

Verplichtingen uit hoofde van de prestatieafspraken met gemeente Utrechtse Heuvelrug welke weliswaar van invloed zijn op het investerings- en exploitatiebeleid van Woningbouwvereniging Maarn maar gezien de aard ervan niet worden verwerkt in de vastgoedwaardering aangezien deze verplichtingen bij verkoop niet overgaan naar derde partijen.

#### ***Contract dienstverlening***

Er is een contract met Heuvelrug Wonen gesloten over het uitvoeren van de beheertaken van Woningbouwvereniging Maarn. De kosten voor deze dienstverlening bedragen € 189.276 (prijsspeil 2021).

#### ***Onderhoudscontracten***

Er was een 5-jarig contract afgesloten voor het schoonmaken van de goten (€ 8.450 pp 2021). Dit loopt tot 1 januari 2022. Dit contract is voor 1 jaar verlengd met optie tot verlenging.

### **Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum**

Geen.

## Toelichting Winst en verliesrekening

### Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### *Toegerekende organisatiekosten:*

De Toegerekende organisatiekosten aan de betreffende onderdelen volgen uit de kosten verdeelstaat. Daarin worden de bedrijfskosten op basis van een interne inschatting naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, verkoop en leefbaarheid.

#### *Huuropbrengsten*

	2021	2020
Woningen en woongebouwen	2.207.391	2.208.257
Huurderving wegens leegstand	-14.018	-6.072
Huurderving wegens oninbaar	-248	-33
	<u>2.193.125</u>	<u>2.202.151</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0% (1 juli 2020 1,94%)

#### *Opbrengst servicecontracten*

	2021	2020
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	332	245
	<u>332</u>	<u>245</u>

#### *Lasten servicecontracten*

	2021	2020
Elektriciteit	-5.058	-3.529
	<u>-5.058</u>	<u>-3.529</u>

#### *Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*

	2021	2020
Kosten administratieve dienstverlening Heuvelrug Wonen	-78.235	-84.222
Kosten automatisering	-15.185	-14.055
Toegerekende organisatiekosten	-27.299	-23.536
	<u>-120.719</u>	<u>-121.813</u>

#### *Lasten onderhoudsactiviteiten*

	2021	2020
Klachtenonderhoud	-76.281	-66.748
Mutatieonderhoud	-32.672	-23.667
Planmatig onderhoud	-98.600	-98.787
Toegerekende organisatiekosten	-75.463	-141.697
	<u>-283.016</u>	<u>-330.899</u>

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Belastingen	-101.675	-92.822
Verzekeringen	-10.372	-10.200
Verhuurderheffing	-292.464	-282.348
Heffing Autoriteit Wonen	-944	-1.960
	<u>-405.455</u>	<u>-387.330</u>

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2021 is 1 woning verkocht.

	2021	2020
Verkoopopbrengst	366.000	-
af: Verkoopkosten	-3.583	-
af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-237.764	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	<u>124.653</u>	<u>-</u>

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	6.296.012	2.855.114
	<u>6.296.012</u>	<u>2.855.114</u>

### Nettoresultaat overige activiteiten

	2021	2020
Vergoeding reparaties en doorbelasting aan derden	-	187
Woonvergunning en inschrijfgelden	742	835
Contributie vereniging	468	518
	<u>1.210</u>	<u>1.540</u>

### Overige organisatiekosten

	2021	2020
Vergoedingen bestuurder	-76.339	-73.862
Presentiegelden Raad van commissarissen	-21.550	-24.782
Bestuurskosten	-90.756	-15.612
Visitatiekosten	-297	-292
Accountantskosten	-19.106	-31.848
Volkshuisvestelijk deel Vestialening	-143.937	-
Toegerekende organisatiekosten	-58.553	-61.115
	<u>-410.538</u>	<u>-207.512</u>

## Leefbaarheid

	2021	2020
Toegerekende kosten leefbaarheid	-4.684	-4.889
	<u>-4.684</u>	<u>-4.889</u>

## Saldo financiële baten en lasten

	2021	2020
Andere rentebaten en soortgelijke kosten	38	1.694
Rentelasten		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-337.500	-359.628
- Borgstellingsvergoeding	-7.017	-2.329
	<u>-344.479</u>	<u>-360.263</u>

## Belastingen

	2021	2020
Acute belasting boekjaar	-210.623	-266.311
Afrekening voorgaande jaren	156	349
Latentie marktwaarde	-4.917	-6.468
Latentie disagio leningen	1.951	1.891
Latentie opwaarderingspotentieel	28.738	72.866
Latentie Vestia lening	10.528	-
	<u>-174.162</u>	<u>-197.673</u>

## 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 Woningbouwvereniging Maarn zijn regelgeving conform klasse A. Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor Woningbouwvereniging Maarn is € 98.000. 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 € 65.262 (2020 € 62.666)

Specificatie van de in 2021 werkzame leidinggevende topfunctionarissen:

<b>Naam</b>	<b>K. de Wolf</b>
Functiegegevens	Bestuurder
In dienst vanaf	1-7-2018
In dienst tot	heden
Dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	66,67%
Beloning	56.673
Voorziening t.b.v. beloning op termijn	8.579
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>65.252</b>

Toepasselijk bezoldigingsmaximum 65.333

<b>Gegevens 2020</b>	
Dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	66,67%
Beloning	52.803
Voorziening t.b.v. beloning op termijn	9.863
<b>Totale bezoldiging</b>	<b>62.666</b>

Toepasselijk bezoldigingsmaximum 62.667

De bezoldiging van de huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 21.550 (2020 € 21.550).

De vergoeding is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd:

<b>Naam</b>	<b>M.G.P.M. Vernooij</b>	<b>A.C.F. Halsema</b>	<b>D. Colon</b>
<b>Functie(s)</b>	Voorzitter	Lid	Lid
In dienst vanaf	17-12-2014	1-7-2014	8-7-2017
In dienst tot	heden	t/m 31-12-2021	heden
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	9.236	6.158	6.156
Bruto onkostenvergoeding	0	0	0
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>9.236</b>	<b>6.158</b>	<b>6.156</b>
Toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.700	9.800	9.800
VTW beroepsregel bezoldiging commissaris	11.400	7.650	7.650
<b>Gegevens 2020</b>			
Bezoldiging	9.236	6.158	6.156
Bruto onkostenvergoeding	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>9.236</b>	<b>6.158</b>	<b>6.156</b>
Toepasselijk bezoldigingsmaxima	14.100	9.400	9.400
VTW beroepsregel bezoldiging commissaris	10.900	7.300	7.300

### Accountantskosten

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Onderzoek van de jaarrekening	12.100	23.801
Controle dVi	2.928	2.541
Adviesdiensten op fiscaal terrein	4.078	5.507
	<u>19.106</u>	<u>31.848</u>

## Overige gegevens

### Statutaire bepaling inzake resultaat

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

### Bestemming resultaat

	2021	2020
Het jaarresultaat wordt toegevoegd aan de overige reserve	6.867.221	3.445.141



## Controle verklaring