



Jaarverslag 2023

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 16 mei 2024

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
2. Kengetallen	5
3. Bestuursverslag	6
4. Verslag Raad van Commissarissen	17
5. Verslag Huurdersraad Maarn-Maarsbergen.....	23
6. Volkshuisvestelijk verslag	25
7. Jaarrekening	32
Balans per 31 december 2023	32
Winst- en verliesrekening 2023	34
Kasstroomoverzicht 2023.....	35
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.....	36
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	36
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	40
Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht	42
Toelichting Balans.....	43
Toelichting aanpassing marktwaarde	44
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	52
Toelichting Winst en verliesrekening.....	53
WNT-verantwoording Topfunctionarissen en Toezichthouders.....	56
Accountantskosten.....	57
Overige gegevens	58

Voorwoord

‘Woningbouwvereniging Maarn’ wordt ‘Woningstichting Maarn’

De toekomst van Woningbouwvereniging Maarn is in het afgelopen jaar intensief onderzocht en besproken. Voor de huidige en toekomstige huurders van Woningbouwvereniging Maarn vinden wij het belangrijk dat wij onze volkshuisvestelijke taken kunnen blijven realiseren. Onze conclusie was dat we daarbij een partner nodig hebben die de nodige investeringen gaat doen én de dienstverlening aan huurders dichtbij organiseert. Op basis van een uitgebreid onderzoek is eind 2023 gekozen voor het onderzoeken van een fusie met NabijWonen. Een fusie met NabijWonen betekende echter ook dat de zelfstandigheid van Woningbouwvereniging Maarn losgelaten moest worden en de vereniging omgezet naar een stichting.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van 23 november 2023 vroegen wij de leden van de vereniging in te stemmen met de omzetting van de vereniging naar een stichting en de bijbehorende wijziging van de statuten. De Algemene Ledenvergadering is daarmee, met een ruime meerderheid, akkoord gegaan.

In januari 2024 is Woningbouwvereniging Maarn formeel omgezet in Woningstichting Maarn. Een voor Maarn historisch besluit. Er is daarmee een einde gekomen aan de oudste vereniging in Maarn.

Wijkplan Tuindorp

In 2023 is een start gemaakt met voorbereidingen van de uitvoering van het Wijkplan Tuindorp. De medewerkers van De Variabele, de aannemer die het Wijkplan Tuindorp in 2024/2025 gaat uitvoeren, hebben alle woningen in Tuindorp bezocht. Er is met de huurders besproken welke werkzaamheden wij van plan zijn uit te voeren om de woningen te verduurzamen. Ook zijn alle woningen technisch bekeken. Gelijktijdig heeft een ecooloog onderzocht welke dieren er in Tuindorp leven en welke maatregelen we vervolgens moeten nemen voordat we met de verduurzaming van de woningen mogen beginnen. Zo'n onderzoek is verplicht en noodzakelijk om een bouwvergunning te kunnen krijgen. We kunnen daardoor pas in het najaar van 2024 starten met de werkzaamheden. Dit betekent niet dat we tot die tijd niets doen. De plannen moeten bijvoorbeeld voor elke woning apart uitgewerkt worden en bewoners moeten instemmen met de (individuele) plannen in de woningen.

Nieuwbouw ‘de Hoge Overdam’

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

Resultaten Aedes Benchmark 2023

De resultaten van de Aedes Benchmark laten op onderdelen een stijgende lijn zien en zijn als volgt:

- Prestatieveld Huurdersoordeel: A
- Prestatieveld Bedrijfslasten: C
- Onderhoud en verbetering: een duidelijk lagere score dan het corporatiegemiddelde.
- Prestatieveld Duurzaamheid: B
- Deelscore beschikbaarheid: C
- Deelscore Betaalbaarheid: C
- Deelscore Huisvesten doelgroepen: C

Kees de Wolf,
Directeur-bestuurder

2. Kengetallen

Bezit	2023	2022
Aantal woningen	305	307
Aantal verkochte huurwoningen	2	0
Gemiddelde netto huur	608,91	611
Gemiddelde huurverhoging	-0,39%	2,34%
Gemiddeld percentage van maximaal redelijk	64,82%	67,5%
Gemiddeld aantal WWS-punten	171	170
Aantal gerealiseerde nieuwbouw huurwoningen	0	0
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,27%	0,28%
Mutatiegraad	5,25%	3,26%
Aantal nieuwe verhuringen	19	10
Kwaliteit	2023	2022
Aantal reparatieverzoeken	240	232
Aantal gevallen mutatieonderhoud	17	10
Kosten planmatig onderhoud per vhe	1.710	997
Kosten reparatieonderhoud per vhe	263	239
Kosten mutatieonderhoud per vhe	130	392
Jaaruitkomsten	2023	2022
Genormaliseerd resultaat per vhe	1.909	1.746
Jaarresultaat na belastingen per vhe	3.721	-5.899
Eigen vermogen per vhe	165.917	162.196
Balans en Winst en Verlies (x€1000)	2023	2022
Jaarhuur	2.230	2.213
Onderhoudslasten ex. Toegerekende organisatiekosten	644	500
Investering in renovatie en nieuwbouw huurwoningen	-	-
Sectorheffingen	2	229
Leningportefeuille	9.246	9.358
Balanstotaal	60.682	59.687
Marktwaaarde	59.819	59.443
Beleidswaarde	33.925	37.065
WOZ-waarde	96.700	82.319
Financiële kengetallen	2023	2022
ICR (Rentedeckingsgraad)	2,47	2,00
Solvabiliteit	71,99	73,50
Loan to Value	27,25	25,20
Dekkingsratio	16,10	17,20
Gemiddelde rentevoet leningportefeuille	3,50	3,30
Onderpandratio	16,05	17,20

3. Bestuursverslag

3.1 Woonregio

Woningbouwvereniging Maarn is een kleine speler op de woningmarkt in Maarn en Maarsbergen. Daar bedienen we 305 huishoudens: 253 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.

3.2 Missie, opgave en strategie

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

Visie

Woningbouwvereniging Maarn is tot in de haarvaten van de samenleving van Maarn en Maarsbergen verbonden en heeft regelmatig overleg met haar 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.

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 overige corporaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

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 een huurprijs die in verhouding is met de kwaliteit van de woning;
- Het betrekken van huurders bij ons beleid, 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.

3.3 Doelgroep

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

3.4 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 in 2023 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 met de gemeente prestatieafspraken, die bijdragen aan het bereiken van onze doelstellingen.

3.5 Ondernemingsplan 2018-2027

De huren blijven bij ons betaalbaar

We hebben ingezet op een gematigd huurbeleid. We vinden het belangrijk dat huurders goed én betaalbaar wonen. We hebben bewust niet gekozen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. Het inkomen van veel huurders staat onder druk of schommelt sterk door de trend van flexibele arbeid c.q. zzp-constructies. De inkomensstoets vormt dan steeds meer een momentopname, geeft geen garantie voor toekomstige inkomsten en is dan ook een minder goede basis om de huurverhoging op te baseren. Ook zijn er binnen Maarn en Maarsbergen zeer beperkte doorstroommogelijkheden voor de middeninkomens. De gemiddelde huurverhoging was in 2023, inclusief harmonisatie, -0,39%.

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 2023 afgerond. De woningvoorraad van Woningbouwvereniging Maarn is nu vrijwel helemaal aangepakt. Hierdoor is 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 duurzaamheidsplannen. De plannen voor verduurzaming zijn opgenomen in het Wijkplan Tuindorp.

Wijkplan complex Tuindorp:

Begin 2022 heeft er een herstart plaatsgevonden in de zoektocht naar een gedragen wijkplan voor de toekomst van Tuindorp. In samenwerking met de bewonerscie. Tuindorp, de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen, ondersteund door de Woonbond en de Vereniging Bewonersbelangen Maarn Maarsbergen (VBMM), is verder gewerkt aan het maken van een wijkplan. In de laatste maanden van 2022 zijn een aantal scenario's besproken en op haalbaarheid doorgerekend. Daarnaast is er overeenstemming bereikt over de tekst van een sociaal plan. Inmiddels is er een keuze gemaakt voor de aanpak van de woningen in Tuindorp en een globale planning afgesproken.

Individuele gesprekken met de bewoners

De medewerkers van De Variabele (dit is de aannemer die het wijkplan gaat realiseren) hebben in 2023 alle woningen bezocht. Zij hebben met de bewoners de plannen besproken. De technische inspectie is met foto's vastgelegd en met de bewoners doorgenomen. De gesprekken zijn heel plezierig verlopen. De bewoners waren over het algemeen heel nieuwsgierig en stonden open voor de gesprekken en de plannen. Uiteraard waren er wel veel vragen. De hoofdpunten die uit de gesprekken en de bezichtigingen naar voren zijn gekomen zijn:

- De meeste klachten gingen over tocht en vocht in het huis. Het tochtte vooral bij de voordeur en bij de meeste ramen met enkelglas. Ook hebben de bewoners veel last van condens aan de binnenkant van de ramen, vooral op de bovenverdieping.
- Veel dakkapellen zijn verrot. Geconstateerd is dat deze aan het eind van hun levensduur zijn. Er is vaak is genoemd dat over verrotte kozijnen heen is geschilderd zonder deze te repareren. Ook sloten voor- en achterdeuren niet goed en was het rubber daar kapot.
- De bewoners willen graag HR++glas waar nu enkelglas is. Al het glas wordt vervangen door HR++glas. Ook het bestaande dubbelglas, behalve als er korter dan 8 jaar geleden HR++glas is aangebracht, dit voldoet en er geen kleurverschil is. Er komen ook ventilatieroosters in de ramen als de welstandscommissie van de gemeente dit goedkeurt.
- Veel bewoners van de jaren '20-woningen willen ook graag vloer- en muurisolatie. Dit wordt alleen bij mutatie uitgevoerd.
- Naast het vervangen van de voordeur is er de wens om ook de achterdeur te isoleren. De meeste bewoners gebruiken deze als voordeur. De voordeur vervangen wij door een extra geïsoleerde buitendeur. Deze worden per stuk ingemeten en kant en klaar geschilderd geleverd, met nieuwe sloten. De vervanging van achter- en zijdeuren bekijken we nog.
- Verder kwam er het verzoek om de buitenkant goed te schilderen en de kieren in de woning dicht te maken. De kierdichting is meegenomen in het plan. Na herstel of vervanging, wordt al het houtwerk geschilderd dan wel geschilderd opgeleverd.
- Ook is er vraag naar zonnepanelen, draai/kantel ramen en de wens om beneden een raam open te kunnen doen, in woningen waar dat nu niet kan. Zonnepanelen zijn echter niet opgenomen in het plan. De wensen voor de ramen willen we uitvoeren als de welstandscommissie dit goedkeurt.

Verder is geïnventariseerd wat voor hulp bewoners denken nodig te met welke zaken we bij de uitvoering rekening moeten houden.

Ecologisch onderzoek

Om een bouwvergunning te kunnen aanvragen, moet er volgens de wet eerst een ecologisch onderzoek naar eventueel aanwezige diersoorten worden uitgevoerd. Een ecooloog heeft zowel overdag als 's nachts door de wijk gelopen. De conclusie is dat er de gebruikelijke beschermde diersoorten in Tuindorp leven. Denk hierbij aan mussen, zwaluwen en vleermuizen. Het is nodig dat we hiervoor voorzieningen, zoals bijvoorbeeld nestkastjes, aanbrengen. Dit moet voor het broedseizoen gebeuren. Als hier meer over bekend is, nemen we contact op met de bewoners waar deze voorzieningen moeten komen.

Verdere planning:

- Een architect werkt het wijkplan voor elke woning apart uit.
- Als het plan verder uitgewerkt is, wordt het bij de gemeente ingediend.
- Voor het broedseizoen komen er op een aantal plaatsen voorzieningen ter bescherming van enkele diersoorten.
- Voor de zomervakantie van 2024 nemen de medewerkers van De Variabele met iedere bewoner apart de specifieke werkzaamheden door die in de woning worden uitgevoerd. Het plan is dan helemaal uitgewerkt.

- Aan de bewoners wordt gevraagd schriftelijk in te stemmen met het plan. Als 70% van de huurders instemt, gaat het plan voor iedereen door.

Als alles volgens planning gaat, starten de werkzaamheden volgend jaar (2024) na de bouwvakvakantie. Twee leegstaande woningen richten we in als bouwkeet. Als het weer meezit, kunnen de werkzaamheden, zoals in eerdere informatie gegeven, binnen vier maanden zijn afgerond.

3.6 De leden

In 2023 is verder gewerkt aan de toekomst van Woningbouwvereniging Maarn. Een eerste stap in dit proces was het komen tot een *Positiebepaling* (*“Verkenning toekomst Woningbouwvereniging Maarn”*, maart 2023). In deze *Positiebepaling* is antwoord gegeven op de vraag of Wbv. Maarn zelfstandig kan blijven of dat een verkenning van een fusie moet worden gestart. In de *Positiebepaling*:

- Zijn de volkshuisvestelijke en financiële kansen en bedreigingen in kaart gebracht;
- Is er een beoordeling van het huidige bestuursmodel gegeven;
- Is het huidige profiel en de positie van Wbv. Maarn beschreven;
- Is een onderbouwd afwegingskader (matrix) ingevuld om als bestuur en RvC het besluit te kunnen nemen om wel of niet een vervolgstap te zetten, namelijk het verkennen van een fusie;
- Is er duidelijkheid over uitgangspunten en condities bij een eventueel te starten verkennende fase.

Door het bestuur is de conclusie getrokken dat het verkennen van een fusie verstandig lijkt en een oplossing kan bieden om de volkshuisvestelijke ambities in en voor Maarn te realiseren. Een eventuele fusiepartner moet dan wel aantoonbaar aan een stevig aantal voorwaarden voldoen. Een gefuseerde corporatie moet uiteraard een bijdrage leveren aan het realiseren van de volkshuisvestelijk uitdagingen in Maarn.

De toekomst en de *positiebepaling* is in een - goed bezochte- ALV op 17 april 2023 toegelicht en besproken. In deze ALV is afgesproken dat Woningbouwvereniging Maarn drie opties - nieuwe dienstverleningspartner, zelfstandig blijven, zoeken naar een geschikte fusiepartner - onderzoekt, naast elkaar legt en onderbouwt. Het resultaat van dit onderzoek is in een volgende ALV in mei 2023 aan de leden worden voorgelegd en besproken. Uiteindelijk is door het bestuur en RvC gekozen voor Nabij Wonen, omdat:

- zij al aanwezig zijn in de gemeente Utrechtse Heuvelrug en een goede relatie met de gemeente opgebouwd hebben;
- zij, ook fysiek, dichtbij zijn;
- er een nieuwe bestuurder komt die:
 - ervaring heeft met een vereniging die stichting is geworden en
 - erg goede resultaten heeft op klanttevredenheid bij de corporatie waar hij nu bestuurder is (RK Zeist);
- de organisatie de bewoners en de woningen kent.

Dit besluit is op woensdag 11 oktober 2023 in de ALV toegelicht. Op maandag 30 oktober 2023 hebben de huurders van de Vereniging kennis kunnen maken met de beoogd bestuurder van Nabij Wonen. Uiteindelijk is op 23 november 2023 een Algemene Ledenvergadering gehouden waarin is voorgesteld de zelfstandigheid van Woningbouwvereniging Maarn los te laten en de vereniging om te zetten in een stichting zodat het officiële fusietraject met NabijWonen gestart kan worden. De Algemene Ledenvergadering is met een ruime meerderheid (68 stemmen voor en 5 stemmen tegen) met dit voorstel akkoord gegaan.

Dit alles betekent dat in januari 2024 Woningbouwvereniging Maarn omgezet is in Woningstichting Maarn. Een voor Maarn historisch besluit!

3.7 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. 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.

3.8 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 2023 gebruikt.

De winst- en verliesrekening van 2023 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 verschafft om de betaalbaarheid van de bestaande woningen, verduurzaming en nieuwbouw te garanderen.

Jaarresultaat

Woningbouwvereniging Maarn sluit het boekjaar 2023 af met een jaarresultaat van € 1.142.372 (2022: € -1.811.041) Het genormaliseerde resultaat (resultaat exclusief de op-/afwaarderingen van het vastgoed en belastingen) bedraagt € 602.203 (2022 € 536.175).

Het jaarresultaat van Woningbouwvereniging Maarn wordt beïnvloed door de waardering van het vastgoed. Dit heeft tot gevolg dat de werkelijke prestatie niet genoeg aandacht krijgt.

Samenvatting resultaat Woningbouwvereniging Maarn

	2023	2022
Nettoresultaat vastgoedexploitatie	1.237.067	1.152.764
Opbrengst overige activiteiten	2.875	808
Overige activiteiten, organisatiekosten	-309.124	-302.472
Leefbaarheid	-4.721	-4.653
Financieringsresultaat	-323.894	-310.272
Genormaliseerd resultaat	602.203	536.175
Verkoopresultaat	306.398	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	461.912	-2.241.884
Vennootschapsbelasting	-228.141	-105.332
Nettoresultaat	1.142.372	-1.811.041

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 valt binnen de parameters. De reguliere exploitatie heeft een positief resultaat en de uitgaven blijven binnen de normen die daarvoor zijn opgesteld.

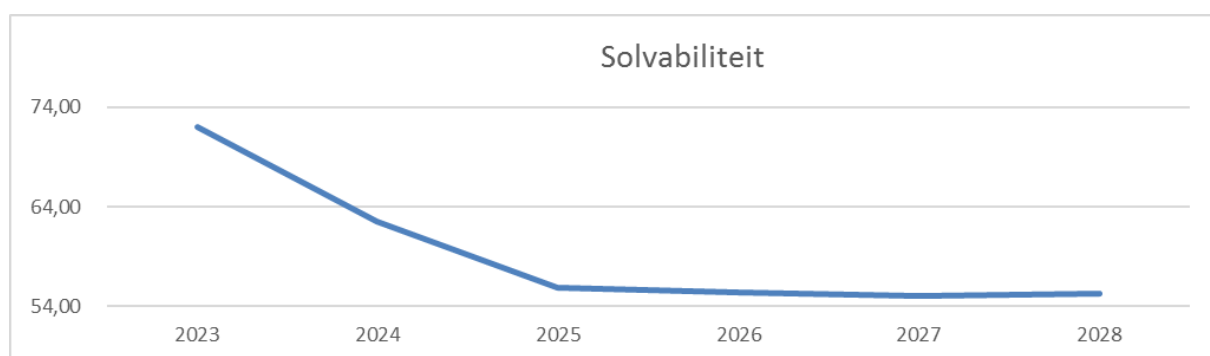
In het kader van 'checks and balances' monitoren we periodiek onze liquiditeit om in de gaten te houden of we aan onze verplichtingen kunnen voldoen en per 4 maanden of onze reguliere exploitatie conform de begroting is. Door middel van deze tertiair-rapportage wordt de Raad van Commissarissen eveneens 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 2023 was de solvabiliteit op basis van beleidswaarde 71,99% (2022: 73,50%). Op basis van de begroting 2024 laat de volgende grafiek zien dat de solvabiliteit in de komende jaren varieert tussen 55% en 63%.



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 2023 tot en met 2025 opgenomen, conform de dPi. Op 26 april 2023 is het borgingsplafond van WSW ontvangen.

	2023	2024	2025
Getrokken lening portefeuille WSW per 31-12-22	8.932.000		
Financieringsbehoefte	830.000	6.499.000	2.770.000
Interne financieringsbronnen	-1.406.000	-1.011.000	-192.000
Correctie	0	-5.488.000	-2.578.000
Borgingstegoed	0		
	8.716.000	8.716.000	8.716.000

De lening portefeuille bedraagt ultimo 2023 € 9,3 miljoen. Hiervan is € 8,9 miljoen geborgd door het WSW. De schuld per verhuur-eenheid bedraagt € 30.314

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 rentedekking weergegeven op basis van de begroting 2024. Dit overzicht laat zien dat Woningbouwvereniging Maarn over de genoemde periode kan voldoen aan haar rentelasten en aflossingen.

	WSW Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ICR	Min. 1,4	2,41	1,62	2,04	2,08	2,09	2,21	1,95	2,32	2,30	2,31

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 openingbalans 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-afrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

3.9 Risicobeheersing en controlesystemen

Het bestuur van 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 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 2024. 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. Vanaf 2019 wordt de conditiemeting 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.

Frauderisico's

Woningbouwvereniging Maarn steunt voor de dagelijkse processen op Stichting Heuvelrug Wonen. Daarom steunt Woningbouwvereniging Maarn ook op de frauderisico-analyse die Stichting Heuvelrug Wonen heeft opgesteld. Eind 2022 is door Heuvelrug Wonen een frauderisico-analyse opgeleverd. Er is geen vast format voor een dergelijke analyse voorhanden, vandaar dat de insteek is genomen om vanuit wet- en regelgeving en analyse van de interne en externe omgeving de positie van Heuvelrug Wonen en dus ook van Woningbouwvereniging Maarn in kaart te brengen, met ondersteuning door een handreiking die door de accountantskantoren wordt gebruikt. In deze analyse zijn een 17-tal frauderisico's beschreven, waaruit een lijst naar voren is gekomen van 13 actiepunten. Met de in de fraudeanalyse genoemde punten gaan we ervan uit een compleet beeld van de frauderisico's te hebben. Wij zijn van mening dat de interne beheersingsmaatregelen hebben gewerkt en onderkennen derhalve over het verslagjaar 2023 geen restrisico's.

Risico's continuïteit

Er is geen continuïteitsrisico. Dat neem niet weg dat Woningbouwvereniging Maarn een aantal forse uitdagingen heeft in de komende jaren. Het gaat dan met name over de verbetering van de woningen in Tuindorp en het vinden van financiële mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren (bijvoorbeeld voor de huidige ontwikkelingen aan de Kapelweg). Ook de afspraken die zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken vragen meer van woningcorporaties dan voorheen en dat geldt ook voor Woningbouwvereniging Maarn. Op dit moment zijn alle operationele werkzaamheden uitbesteed aan Heuvelrug Wonen en vanaf 2024 aan NabijWonen.

3.10 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Per 31 december 2023 bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie € 59,8 miljoen (2022: 59,4 miljoen) Dit betreft een waardestijging van bijna 0,6%. 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.

3.11 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht 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 waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- *Aanpassing van de huurstijgingsparameter:* bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door 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 2023 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 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 2022-2023	In €
Beleidswaarde 2022	37.065.259
Mutatie vastgoedgegevens	-249.827
Methodische wijzigingen	8.644
Validatie handboek	459.891
Marktontwikkelingen	-2.147.147
Parameters beleidswaarde	-1.211.598
Beleidswaarde 2023	33.925.206

3.12 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 € 25,9 miljoen (2022: € 22,4 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 51% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

3.13 Organisatie

Bestuur

Bij Woningbouwvereniging Maarn is sprake van eenhoofdig bestuur. Vergaderingen als bestuur worden daarom niet gehouden. In 2023 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 2023 – 31 december 2023

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

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

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 corporaties in de gemeente Utrechtse Heuvelrug) wordt ook regelmatig overleg gevoerd over corporatie overstijgende zaken.

4. Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

In 2022 is veel aandacht geweest voor de toekomst en verduurzaming van het complex Tuindorp. Begin 2023 is het, door de huurders gedragen, wijkplan Tuindorp goedgekeurd door de RvC. Daarnaast is in 2023 intensief gewerkt aan de borging van toekomst van Woningbouwvereniging Maarn. Dit onderwerp stond in vrijwel alle vergaderingen van de RvC op de agenda. Begin van het jaar was de eerste stap in dit proces het komen tot het actualiseren van de Positiebepaling ('Verkenning toekomst woningbouwvereniging Maarn', maart 2023). In deze Positiebepaling is antwoord gegeven op de vraag of Woningbouwvereniging Maarn zelfstandig kan blijven of dat een verkenning van een fusie moest worden gestart. Door bestuur en RvC is in het 1e kwartaal 2023 de conclusie getrokken dat het verkennen van een fusie verstandig was en een oplossing kon bieden om de volkshuisvestelijke ambities in en voor Maarn en Maarsbergen te kunnen realiseren, nu en in de toekomst. Nadrukkelijk is door de RvC gesteld dat een eventuele fusiepartner dan wel aantoonbaar aan een stevig aantal voorwaarden moest voldoen om zekerheid te krijgen dat een fusie leidt tot het realiseren van de volkshuisvestelijk uitdagingen in Maarn en Maarsbergen.

De eerdergenoemde positiebepaling en gesprekken hebben geleid tot een gedragen en gedeeld beeld bij bestuur, RvC, huurdersraad, leden en huurders: de volkshuisvestelijke toekomst in Maarn-Maarsbergen is beter geborgd bij een fusie met een collega corporatie. Om een fusie mogelijk te maken is, parallel aan de zoektocht naar een fusiepartner, het traject ingezet voor de omzetting van de vereniging naar een stichting. Daarbij zijn in verschillende bijeenkomsten de leden en huurders meegenomen in de overwegingen, gevraagd naar hun aandachtspunten en zorgen en hebben ze de mogelijke fusie kandidaat ontmoet. De RvC is steeds (vrijwel altijd voltallig) aanwezig geweest bij deze bijeenkomsten om te luisteren en zijn overwegingen te delen.

In het najaar van 2023 is de zoektocht naar een fusiepartner afgerond en is de keuze gemaakt voor woningcorporatie Heuvelrug Wonen en RK Zeist die per 1 januari 2024 gefuseerd zijn tot NabijWonen. Daarna heeft de RvC in de vergadering van 2 november 2023 de voorstellen van het bestuur tot omzetting van de vereniging naar stichting en bijbehorende statutenwijziging van Woningbouwvereniging Maarn goedgekeurd. De besluiten tot het omzetten van de vereniging naar stichting en tot het goedkeuren van de nieuwe statuten zijn in de ALV van 23 november 2023 aan de leden van de vereniging voorgelegd. In deze vergadering is de ALV akkoord gegaan met het omzetten van Woningbouwvereniging Maarn in Woningstichting Maarn.

4.1 Visie en kaders

Toezichtkader

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 Toezichtkader 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 uitvoeren 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 en ook 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 het Ondernemingsplan 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 volop in uitvoering is en op schema ligt.

Toezicht op financiële en operationele processen

De RvC volgt via onder meer uitgebreide tertiair-rapportages, nauwgezet de financiële en operationele prestaties. De RvC heeft in november het jaarplan 2024, de begroting 2024 en de meerjarenbegroting 2024 -2033 vastgesteld.

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Huurderstevredenheid: de bestuurder heeft aangegeven dat er in 2023 geen klachten zijn ingediend bij de klachtencommissie.

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

Toezicht op belanghouderdialoog

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

De gehele RvC en de huurdersorganisatie hebben een jaarlijks gesprek.

Toezicht op de verbindingen

Woningbouwvereniging Maarn heeft geen deelname in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden.

Toezicht op Integriteit

De integriteitscode van Woningbouwvereniging Maarn 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.

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

Opdrachtgeverschap externe accountant

De accountant van Woningbouwvereniging Maarn is Verstegen Accountants en adviseurs. De RvC heeft in aanwezigheid van de bestuurder met de accountant het accountantsverslag 2022 besproken. Als opdrachtgever van de externe accountant heeft de RvC na afweging besloten de opdracht voort te zetten.

4.2 Werkgeversrol

Invulling werkgeversrol

Door de voorzitter en de vicevoorzitter is begin december 2023 met de bestuurder de jaarlijkse evaluatie en de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder besproken. Dit is besproken aan de hand van doelen zoals geformuleerd begin 2023. Aan de doelen is voldaan, zo is het beeld van de voorzitter en vicevoorzitter. 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 € 104.000,-. De maximale bezoldiging voor het dienstverband over 2023 conform de WNT-norm is € 67.333,- per jaar. Het brutosalaris van de directeur-bestuurder in 2023 bedraagt € 59.800,- wat onder de WNT-norm is.

Nevenfuncties bestuur

De door de directeur-bestuurder, de heer K. de Wolf uitgevoerde nevenfunctie van directeur kW-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 'studiebelastinguren'. 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 31-12-2023) 126 PE-punten.

Besluiten

Door de RvC zijn de volgende besluiten genomen:

- Benoeming mw. G.W. Wolters tot vicevoorzitter;
- Goedkeuring van de treasury-paragraaf 2023;
- Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2022;
- Akkoord met de omzetting STUW, RWU en SWRU van vereniging naar stichting;
- Akkoord met de verkoop van Schoollaan 4, Maarn;
- Goedkeuring bestuursvoorstel om niet zelfstandig door te gaan en verdere stappen te ondernemen om te fuseren;
- Akkoord met de opdracht aan een jurist (Hans van Doesburg, VTBM) voor het opstellen van nieuwe statuten en het geven van advies over de juiste procedure en besluiten
- Goedkeuring van het voorstel van het bestuur tot wijziging van de vereniging in een stichting;
- Goedkeuring van het voorstel van het bestuur tot wijziging van de statuten (conform concept van oktober 2023);
- Akkoord met de verkoop van de Tuindorppweg 71, Maarn.

4.3 Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

De Raad van Commissarissen telde per 31 december 2023 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 2023 als volgt samengesteld:

- De heer H.J Sanders (1976), voorzitter Raad van Commissarissen. Werkzaam als leiding-gevende en adviseur energietransitie en circulariteit bij de vereniging van papier- en karton-fabrieken.
- De heer D.W. Colon (1989), lid Raad van de Commissarissen, huurders-commissaris. Werkzaam als controller bij Rochdale.
- Mevrouw G.W. Wolters (1978), vicevoorzitter Raad van Commissarissen. Tot 1 september 2023 werkzaam als organisatieadviseur bij Woonstichting Lieven de Key en vanaf half mei werkzaam als Strategische Koers ontwikkelaar bij Domesta.

Rooster van aftreden

	Benoemd per	Herbenoembaar	Datum aftreden
H. Sanders	01-01-2022	Ja, 1e termijn	01-01-2026
G.W. Wolters	17-12-2022	Ja, 1e termijn	17-12-2026
D.W. Colon	13-07-2017	Nee, 2e termijn	13-07-2025

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 belangenverstrengeling opleveren.

- De heer Sanders is lid van de stuurgroep digitale transitie van Arcadis Nederland b.v. Hierbij is geen link met de corporatie branche.
- Mevrouw Wolters is lid van de RvC van Omnia Wonen (actief in een andere woningmarkregio).
- 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 woningmarkregio en tevens de RvT van Nusantara, SOOOG, MIMIK, Ixta Noa en bestuurslid bij Vrienden van Atlant.

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 2023?
H. Sanders	Ja
G.W. Wolters	Ja
D.W. Colon	ja

Meldingsplicht

Volgens artikel 29 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de Raad van Commissarissen een brede meldingsplicht. In 2023 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 2024 en Meerjarenbegroting 2024-2033;
- De prestatieafspraken met de gemeente;
- Terugkoppeling over lopende zaken en werkzaamheden;

Vergaderingen

In 2023 heeft de Raad van Commissarissen 14 maal vergaderd in aanwezigheid van het bestuur. Daarnaast vond nog regelmatig (telefonisch of per Microsoft Teams) contact plaats tussen RvC en bestuur. De vergadering van 11 mei 2023 was met het bestuur en de accountant, over de jaarrekening 2022. De Huurders-commissaris heeft regelmatig overleg met de voorzitter van de Huurdersraad. Ook woonde de RvC de formele en informele algemene ledenvergaderingen van de vereniging bij. Tevens heeft de RvC regelmatig onderling overleg.

Zelfevaluatie

Vorig jaar heeft de zelfevaluatie onder begeleiding van een externe plaatsgevonden. Dit jaar is de zelfevaluatie over 2023 door de RvC zelf gedaan zonder externe begeleiding. De RvC leden hebben op 27 oktober met elkaar een gesprek gevoerd en daarin teruggeblikt op het afgelopen jaar en vooruitgeblikt op het komende jaar.

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, de verbeterpunten die een jaar eerder zijn geformuleerd in de zelfevaluatie van de RvC, betrokken en een aantal aandachtspunten voor het komende jaar geformuleerd.

De RvC constateert dat het een uitdaging is en blijft in deze kleine organisatie om zowel nabijheid, als afstand, als rolduidelijkheid met elkaar te combineren. Soms worden heel praktische dingen gevraagd en dan is weer afstand nodig. Ook het komende jaar blijven we hier aandacht voor houden en dit bespreekbaar maken.

Het functioneren en de ontwikkeling van leden van de RvC is opgenomen in de zelfevaluatie. Punten die ook de bestuurder aangaan zijn meegenomen in het jaarlijkse gesprek in december met de bestuurder. De RvC heeft het verslag van de zelfevaluatie gedeeld met de bestuurder.

Honorering Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen vindt plaats volgens de 'Beroepsregels honorering commissarissen 2023'. Op grond hiervan ontvingen de raadsleden samen in 2023 een bedrag van € 23.152, -.

Lidmaatschappen

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

Tot slot

De directeur-bestuurder heeft het jaarverslag over 2023 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Versteegen 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.

5. Verslag Huurdersraad Maarn-Maarsbergen

Inleiding

Stichting 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 informeert en raadpleegt huurders, is namens de huurders het aanspreekpunt voor de Woningbouwvereniging. Wij informeren en raadplegen huurders via onze website, digitale nieuwsbrieven, email, telefoon, de ALV van de Wbv Maarn, diverse bijeenkomsten en persoonlijk.

Via de Huurdersraad Maarn-Maarsbergen kunnen huurders invloed uitoefenen op het beleid van Woningbouwvereniging Maarn en zo nodig ondersteuning krijgen in contact met de woningcorporatie. Het bestuur van de stichting bestond in 2023 uit twee leden (Guy Stanworth en Esmeralda Lopez) en werd ondersteund door Jan Willem Nijland. Angelique Balfort is een nieuw beoogd lid van de Huurdersraad. Zij is betrokken vanaf november 2023.

Toekomst Wbv Maarn

In 2022 werd de toekomst van de Woningbouwvereniging Maarn weer actueel. Toen de huurders in 2016 kozen als vereniging door te gaan en zelfstandig te blijven is de Wbv Maarn een samenwerking aangegaan met Heuvelrug Wonen om dit mogelijk te maken. De samenwerking echter stopt vanaf 1 januari 2024. De Huurdersraad is gevraagd betrokken te zijn bij het zoeken naar een nieuwe samenwerkingspartner of een eventuele fusiepartner.

In 2024 is de Woningbouwvereniging omgezet in een stichting en is door de directeur-bestuurder de voorkeur uitgesproken een fusie aan te gaan met NabijWonen. Een nieuwe corporatie ontstaan door het samengaan van Heuvelrug Wonen met RK Zeist.

In februari 2023 heeft de bestuurder van de Wbv Maarn een extern adviseur aangetrokken om hem te begeleiden in het fusieproces. Om de belangen van de huurders te borgen heeft ook de Huurdersraad vanaf juli 2023 een adviseur aangetrokken om ons in het fusietraject te begeleiden. De aangetrokken adviseur Wilma van der Veen van 'Wilma van der Veen Advies'. Zij zal de Huurdersraad ondersteunen tot het fusietraject is afgerond en de Huurdersraad wel of niet instemt met de beoogde fusie.

Activiteiten t.b.v. het fusietraject waren o.a.

- Overleg met bestuur, RvC en bestuurder NabijWonen
- Opstellen onderzoeksvragen
- Enquête onder huurders
- Organiseren huurdersavond met presentatie uitkomsten
- Opzetten klankbordgroep
- Gesprekken met huurdersorganisaties van RK Zeist en Heuvelrug Wonen

Nieuwbouw

De ontwikkeling om 16 nieuwe woningen aan de Buurtsteeg te realiseren is nog gaande. De Huurdersraad is blij dat er eindelijk weer gebouwd kan worden. Wij zetten ons in om de nieuwe woningen bij eerste toewijzing aan te bieden aan starters en senioren (doorstromers) uit onze dorpen.

Doe Maarn Mee

Doe Maarn Mee is een co-creatietraject van inwoners van Maarn en Maarsbergen. Er moeten verschillende voorzieningen in Maarn vernieuwd worden op verschillende locaties en er moeten woningen worden gerealiseerd. Kees de Wolf (Wbv Maarn) en Guy Stanworth (Huurdersraad) zaten in 2022 in de werkgroep die in opdracht van de gemeenteraad verschillende scenario's ontwikkelde om te komen tot een uiteindelijk masterplan. In 2023 was Guy Stanworth van de Huurdersraad betrokken

bij de laatste lootjes om het plan door de Gemeenteraad goedgekeurd te krijgen. Het plan is, in aangepaste vorm, inmiddels goedgekeurd. In de planning staat naast de vernieuwing van de twee lagere scholen, kinderopvang en het dorps huis ook de renovatie van de sporthal en de bouw van een aantal sociale en midden dure (huur)woningen.

Tuindorp

De Huurdersraad was in 2023 betrokken bij de afronding van het Wijkplan Tuindorp. Er is onderzoek gedaan door aannemer 'de Variabele' hoe de werkzaamheden uit te voeren. De verwachting is dat de werkzaamheden in Tuindorp starten in het najaar van 2024.

Bewoners Heijgraefflaan

Er is in 2023 één keer overleg geweest tussen de bewonerscommissie Heijgraefflaan, de Huurdersraad en de Wbv Maarn.

Raad van Commissarissen

Er heeft met enige regelmaat overleg plaats gevonden tussen de huurderscommissaris van de Raad van Commissarissen Damy Colon, en de Huurdersraad. Ook is er een gesprek geweest met de voltallige RvC bijgewoond door de voltallige Huurdersraad.

Betaalbaarheid

De huren zijn in 2023 ondanks de inflatie toch weer gestegen. Een aantal huurders kregen van Rijksweg een huurverlaging. Ondanks dat is er toch een gemiddelde huurverhoging van 2,6% gerealiseerd. Dit mede doordat de indexering op de WWS het mogelijk maakte de huren extra te verhogen. De Huurdersraad blijft zich inzetten de woonlasten voor **alle** huurders te verlagen.

Prestatieafspraken

De Huurdersraad is als een van de huurdersorganisaties betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Belangrijke onderwerpen voor de Huurdersraad zijn betaalbaarheid, duurzaamheid en woningbouw. Er werden in 2023 afspraken gemaakt over duurzaamheid, leefbaarheid, wonen en zorg en het huisvesten van spoedzoekers.

Nieuwe huurders

De Huurdersraad heeft het afgelopen jaar de nieuwe huurders verwelkomd in onze dorpen met informatie en een welkomspakket.

Deskundigheidsbevordering

Het bestuur van de Huurdersraad heeft in 2023 deelgenomen aan trainingen, seminars en provinciale vergaderingen van de Corporatiestrategie en de Woonbond.

Bestuur Wbv Maarn

De Huurdersraad voerde in 2023 een aantal keren overleg met Kees de Wolf, de directeur-bestuurder van Woningbouwvereniging Maarn. Verschillende onderwerpen tijdens deze overleggen waren:

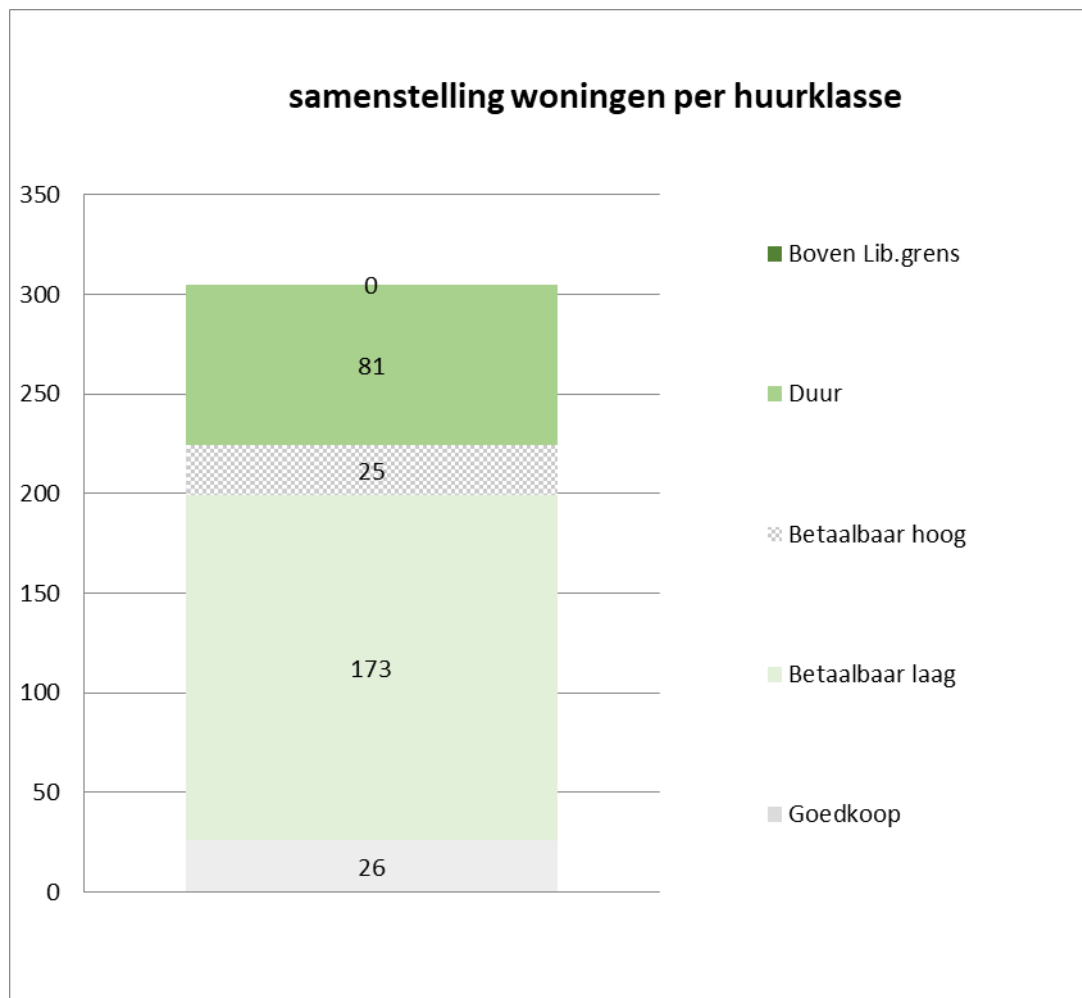
- Huurverhoging 2023
- Tuindorp
- Duurzaamheidsmaatregelen
- Fusietraject Wbv Maarn
- Jaarverslag en jaarrekening 2022
- Tertiair-rapportages
- Prestatieafspraken
- MeerJaren Onderhoud Planning (MJOP)
- Jaarplan en Begroting 2024

6. Volkshuisvestelijk verslag

6.1 Ons woningbezit

Woningbouwvereniging Maarn heeft alleen DAEB bezit. Het woningbezit van de vereniging bestaat op 31 december 2023 uit 305 woningen verdeeld over 14 complexen. Van het totale woningbezit kan worden gesteld dat ruim 65% van de woningen een huur tot € 647,19 heeft. Woningen met een huur tot € 647,19 (voor 1 of 2-persoons huishoudens) en € 693.60 (voor 3 of meerpersoonshuishoudens) per maand (door overheid vastgestelde huurprijsgrens prijspeil 2023) zijn bestemd voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Het woningbestand bestaat voor 82% uit eengezinswoningen (249 stuks) en voor 18% uit meergezinswoningen (56 stuks met twee woonlagen).

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



6.2 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 € 44.035 (prijspeil 2023). De regels zoals die zijn vastgelegd in de vigerende lokale Huisvestingsverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn gehanteerd. Alle woningen in 2023 zijn passend toegewezen. Binnen deze regels hanteert zij voor de sociale huurwoningen Tuindorp “Lokaal Maatwerk”. Dit betekent dat woningzoekenden uit de gemeente Utrechtse Heuvelrug bij toewijzing voorrang krijgen ten opzichte van woningzoekenden van buiten de gemeente. Het aantal toewijzingen met “Lokaal Maatwerk” bedraagt maximaal 25% van het totaal aantal toewijzingen per jaar. De bestuurder van 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 2023 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 2023 waren er in totaal 19 nieuwe verhuringen. De ‘Lokaal Maatwerk’-voorrangsregeling’ geldt sinds de wijziging van de huisvestingsverordening voor alle inwoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug (dus niet alleen voor inwoners uit Maarn en Maarsbergen) en staat beschreven in artikel 2.4.2. ‘Voorrangsregels gemeentelijk woonbeleid’ van de huisvestingsverordening.

6.3 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. Woningbouwvereniging Maarn heeft zich ingespannen haar woningbezit betaalbaar en bereikbaar te houden.

Huurverhoging 2023

Het maximale huurverhogingspercentage in de gereuleerde sector is door de Rijksoverheid voor 2023 voor woningen met een huur boven de € 300 op 3,1% gesteld. Voor huren onder de € 300 is een hogere huurverhoging van maximaal € 25,00 toegestaan.

Huurprijzen

De gemiddelde netto huur per woning bedroeg per ultimo 2023 € 608,91 (2022 - € 611,31) per woning. De jaarlijkse huurverhoging per 01-07-2023 was -0,39%. Dit percentage is vooral het beïnvloedt door de eenmalige huurverlaging voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum (66 huurders). Het gemiddelde aantal punten per woning bedroeg 171 en de gemiddelde puntprijs is € 6,01 per punt (beide naar de stand per ultimo 2023). Gemiddeld is per ultimo 2023 de huur 64,82% 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. Dit in samenwerking met diverse partijen, zoals vroeg-signalering. Ook gaan medewerkers, al vroeg in de maand, bij huurders met een huurachterstand langs om in een vroeg stadium tot een oplossing te komen. Het beleid is erop gericht alleen in uiterste gevallen over te gaan tot huisuitzetting. De totale

huurachterstand per 31 december 2023 bedroeg € 5.808 inclusief voorziening (2022: € 5.258). Dit is 0,27% (2022: 0,28%) van de jaarhuur. In 2023 hebben er geen ontruiming plaatsgevonden.

Vroeg in Actie

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

6.4 Kwaliteit van de woningvoorraad

Algemeen

Woningen van Woningbouwvereniging Maarn zijn betaalbaar omdat wij scherp op de prijs/kwaliteitverhouding 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 2023 is voor een bedrag van € 523.310 aan planmatig onderhoud en contractonderhoud uitgegeven. In de begroting was hiervoor een bedrag van € 557.000 opgenomen. Het onderhoud betreft werkzaamheden t.b.v. Schilderwerk, dak-onderhoud, cv-ketels, vervanging keuken/badkamer/toilet en contractonderhoud (CV, riolering en schoonmaken goten). Het belangrijkste verschil tussen begroting en realisatie is:

- Het doorschuiven van de schilderwerkzaamheden aan complex 14 naar 2024. Deze woningen maken deel uit van het Wijkplan Tuindorp die in 2024 uitgevoerd gaan worden. Schilderwerkzaamheden zijn daarom verschoven naar 2024. Bewoners hebben een schrijven gehad. Als er reparaties noodzakelijk zijn die niet kunnen wachten wordt dit op basis van melding (voorlopig) hersteld.

Mutatieonderhoud

In 2023 waren er 17 huuropzeggingen en werden er 16 nieuwe huurovereenkomsten gesloten. Aan mutatiewerkzaamheden is een bedrag van in totaal € 39.789 uitgegeven. Deze werkzaamheden zijn in 2023 uitgevoerd en betaald. In de begroting was een bedrag opgenomen van € 80.000

Verduurzaming

De verduurzamingswerkzaamheden in complex 5 en 7 zijn in 2023 volledig uitgevoerd. Voor complex 5 was er al deels verduurzaming uitgevoerd in 2022. Aan verduurzamingswerkzaamheden is een bedrag van in totaal € 210.855 uitgegeven. Deze werkzaamheden zijn in 2023 uitgevoerd en betaald. In de begroting was een bedrag opgenomen van € 317.000

Vervreemden

Er zijn in 2023 twee woningen verkocht voor een totaalbedrag van € 775.000.

6.5 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 2023 van 4 overlast meldingen geweest over bewoners. In 3 gevallen zijn de bewoners doorgestuurd naar buurtbemiddeling en staat de zaak bij ons op pauze. 3 meldingen uit 2022 en eerder liepen nog door in 2023. 2 overlast zaken (naast de 3 gepauzeerde zaken) lopen door in 2023. De overlast had betrekking op geluidsoverlast, overlast door psychische problemen onverzorgde tuin en hoarding. De woonconsulent heeft diverse gesprekken gevoerd en bewoners aangesproken en aangeschreven. Bij één bewoner is het probleem opgelost omdat bewoner kon doorschuiven binnen het complex.

Bewonerscommissie Tuindorp

In 2020 is de 'bewonerscommissie Tuindorp' opgericht door een aantal bewoners die zich willen inzetten voor een optimale bewonersparticipatie rondom de toekomst van Tuindorp. In 2022 is in nauwe samenwerking met de bewonerscommissie een wijkplan ontwikkeld voor Tuindorp. De Huurdersraad Maarn-Maarsbergen, de Woonbond en VBMM waren hier ook bij betrokken. Begin 2023 is het wijkplan aan alle bewoners gepresenteerd.

Bewonerscommissie Heygraefflaan

De bewonerscommissie en Woningbouwvereniging Maarn hebben in 2023 1 keer overlegd over zaken die de woningen en de omgeving betreffen.

Bezwaar huurverhoging

In 2023 is de huur voor bewoners met een laag inkomen automatisch per 1 juli verlaagd naar de aftoppingsgrens. De verlaging was gebaseerd op de inkomensgegevens van 2021. Bewoners die na 2021 een inkomensdaling hadden gehad, konden alsnog een huurverlaging aanvragen. 2 bewoners hebben hier gebruik van gemaakt. Beide verzoeken zijn toegekend.

Woonfraude

In 2023 heeft er geen woonfraude plaatsgevonden.

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 2023 zijn er geen klachten ingediend bij de KWRU.

6.6 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 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 de prestatieafspraken 2023-2028.

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

- De mogelijkheden van nieuwbouw en/of verdichting in Maarn en Maarsbergen. Concreet is er overleg geweest over het nieuwbouwproject de Hoge Overdam;
- Het onderzoek naar de toekomst van het complex Tuindorp;
- De toekomst van Woningbouwvereniging Maarn en het besluit fusie te onderzoeken.

Federatie corporaties Utrechtse Heuvelrug

Woningbouwvereniging Maarn werkt al jaren samen met Rhenam Wonen en Heuvelrug Wonen (vanaf 2024 NabijWonen). In 2023 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 en het gemeentelijk grondbeleid en over verdichtingsmogelijkheden in de Gemeente.

6.7 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.

6.8 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 2023 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, 16 mei 2024

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 2023. 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 2023 aan, zoals deze zijn vastgesteld door het bestuur en gecontroleerd door de accountant. In de bijeenkomst van de Raad van 16 mei 2024 heeft de Raad kennisgenomen van de bevindingen van de accountant en vervolgens de jaarstukken goedgekeurd.

Doorn, 16 mei 2024

Dhr. H.J. Sanders, voorzitter

Mevr. G.W. Wolters, vicevoorzitter

Dhr. D. Colon, lid



Jaarrekening 2023

7. Jaarrekening

Balans per 31 december 2023

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
<i>voor voorgestelde winstbestemming</i>	€	€
Vaste activa		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	59.819.124	59.443.025
totaal	59.819.124	59.443.025
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelneming Woningnet	1.126	1.126
Latente belastingvordering	0	0
totaal	1.126	1.126
Totaal vaste activa	59.820.250	59.444.151
Vlottende activa		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	5.808	5.258
Overige vorderingen	0	0
Belastingen	0	107.175
Overlopende activa	83.286	71.267
totaal	89.094	183.700
<u>Liquide middelen</u>	772.985	59.461
-		
Totaal vlottende activa	862.079	243.161
Totaal	60.682.329	59.687.312

PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	38.709.846	38.439.565
Overige reserve voor resultaatbestemming	11.084.412	13.165.734
Resultaat boekjaar	1.142.372	-1.811.041
totaal	50.936.630	49.794.258
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichtingen	14.314	18.685
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	8.822.374	8.942.881
Agio Vestia lening	137.446	140.700
totaal	8.959.820	9.083.581
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	423.517	415.043
Schulden aan leveranciers	97.566	153.676
Belasting en premie sociale verzekeringen	93.642	68.701
Overlopende passiva	156.840	153.368
totaal	771.565	790.788
Totaal	60.682.329	59.687.312

Winst- en verliesrekening 2023

	Realisatie 2023	Realisatie 2022	Begroting 2023
Huuropbrengsten	2.229.934	2.213.106	2.212.000
Opbrengsten servicecontracten	504	377	1.000
Lasten servicecontracten	-5.890	-4.304	-6.000
Lasten verhuur- en beheer activiteiten	-139.730	-127.641	-132.937
Lasten onderhoudsactiviteiten	-723.787	-585.558	-813.000
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-123.964	-343.216	-126.000
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.237.067	1.152.764	1.135.063
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	775.000		699.000
Toegerekende organisatiekosten	-19.129		-14.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-449.473		-553.000
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	306.398	-	132.000
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-16.210	-	-761.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	478.122	-2.241.884	1.513.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-
Waardeverandering vastgoedportefeuille	461.912	-2.241.884	752.000
Opbrengst overige activiteiten	2.875	808	850
Netto resultaat activiteiten	2.875	808	850
Overige organisatiekosten	-309.124	-305.709	-333.970
Leefbaarheid	-4.721	-4.653	-4.711
Rentebaten	3.732	3.246	767
Rentelasten	-327.626	-310.281	-310.000
Saldo financiële baten en lasten	-323.894	-307.035	-309.233
Resultaat voor belasting	1.370.513	-1.705.709	1.371.999
Vennootschapsbelasting	-228.141	-105.332	-125.000
Nettoresultaat	1.142.372	-1.811.041	1.246.999

Kasstroomoverzicht 2023

	2023	2022
Operationele activiteiten:		
Ontvangsten		
Huren	2.226.973	2.214.466
Vergoedingen	507	463
Overige bedrijfsontvangsten	2.776	730
Saldo ingaande kasstromen	2.230.256	2.215.659
Uitgaven		
Onderhoudsuitgaven	-614.527	-502.743
Personeelskosten	-66.006	-62.970
Bedrijfsuitgaven	-514.342	-395.050
Belastingen	-111.054	-125.850
Rente uitgaven en kosten	-355.473	-317.652
Verhuurdersheffing	-1.893	-227.103
Vennootschapsbelasting	-43.054	-252.773
Saldo uitgaande kasstromen	-1.706.349	-1.884.141
Kasstroom uit operationele activiteiten	523.907	331.518
(Des)Investeringsactiviteiten:		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woongelegenheden	775.000	
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw	-11.877	
Woningverbetering woongelegenheden	-466.853	-283.756
Externe kosten bij verkoop	-18.709	
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten.	277.561	-283.756
-		
Financieringsactiviteiten:		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde lening	300.000	
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde lening	-387.944	-493.693
Aflossing niet door WSW geborgde lening DAEB investeringen		-6.868
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-87.944	-500.561
Mutatie geldmiddelen	713.524	-452.800
Saldo liquide middelen per 1 januari	59.461	512.261
Saldo liquide middelen per 31 december	772.985	59.461

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 opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving. De jaarrekening is opgemaakt op 16 mei 2024.

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.

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 2023) 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 waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs - zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering - wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd.

Afschrijvingen

Op 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 Woningcorporaties (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 uitpandscenari0 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 waarderen. 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 onderhoudskosten, 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 € 2.387,- 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 € 888,- 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-afrekbare 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 verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

DAEB bezit

Op grond van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) is in de toelichting op de winst- en-verliesrekening en kasstroomoverzicht een overzicht opgenomen voor zowel DAEB als de niet-DAEB activiteiten. WBV Maarn heeft in 2023 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 kosten 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 2023 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 3,1%, of €25,- bij een kale huur onder de €300. Hoger (midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van €50,- respectievelijk €100,-. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1%.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheer activiteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van 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 overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en waterschapslasten op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Tot 31-12-2022 was VSO 2 geldig. De Belastingdienst heeft deze vaststellingsovereenkomsten per 1-1-2023 opgezegd.

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

	31-12-2023	31-12-2022
DAEB vastgoed in exploitatie	59.819.124	59.443.025
Boekwaarde 1 januari		
Aanschafwaarde	21.003.461	20.583.877
Herwaardering/waardeverandering	38.439.564	40.681.448
	59.443.025	61.265.325
Mutaties:		
Investering/buitengebruikstelling	347.449	419.584
Desinvestering aanschafwaarde	-241.634	0
Aanpassing marktwaarde	478.122	-2.241.884
Desinvestering marktwaarde	-207.838	0
Totaal van de mutaties	376.099	-1.822.300
Boekwaarde 31 december		
Aanschafwaarde	21.109.276	21.003.461
Herwaardering/waardeverandering	38.709.848	38.439.564
	59.819.124	59.443.025

Vastgoedbeleggingen

De marktwaarde is met € 0,4 miljoen gestegen ten opzichte van 2022. Deze waarde mutatie vloeit voort uit, enerzijds aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en anderzijds ontwikkelingen van de woningmarkt en de huurportefeuille van de corporatie. De marktwaarde in de jaarrekening 2023 is met circa 0,6% gestegen. De marktontwikkeling in de gemeente Utrechtse Heuvelrug is door de Waarderingkamer bepaald op 2,8%.

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

De belangrijkste parameters zijn:

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaardestijging	6,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%					
Belasting, verzekering en overige zakelijke lasten (% van WOZ)	0,07%					
Huurstijging gereguleerde woningen		5,80%	5,60%	2,90%	2,50%	2,50%
Huurderving (% van huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitpanden (% leegwaarde)	1,00%					
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,19%					
Mutatiekans bij uitpanden	Min.	4,00%	Max.	10,00%	Gem.	7,12%
Disconteringsvoet	Min.	5,48%	Max.	6,24%	Gem.	6,08%

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

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

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen op 31 december 2023 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Toelichting aanpassing marktwaarde

Verloopstaat marktwaarde	
Marktwaarde 2022	59.443.025
Mutatie objectgegevens	4.379.782
Methodische wijzigingen handboek en software	-1.366.031
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	-280.177
Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkeling	-2.357.475
Marktwaarde 2023	59.819.124
Percentage stijging marktwaarde 2022-2023	0,6%

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingresultaten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor woningbouwvereniging Maarn bedraagt het validatie effect in corop regio Utrecht conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 4,8%.

Toelichting op belangrijkste aanpassingen

Objectgegevens:

- Stijging van de WOZ-waarde € 3,4 miljoen
- Stijging van contract-huren met € 1,2 miljoen
- Daling door verkoop van twee woningen € 0,5 miljoen

Methodische wijzigingen van het handboek en software:

- Overdrachtsbelasting; daling van € 1,4 miljoen

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie van het handboek:

- Validatie van de disconteringsvoet; stijging van € 0,7 miljoen.
- Validatie van markthuur; daling van € 0,9 miljoen.

De parameteraanpassingen van de marktontwikkelingen:

- De historische leegwaardestijging is gedaald met € 2,1 miljoen en de gemiddelde toekomstige leegwaardestijging is gestegen met € 1,3 miljoen
- Aanpassing van de disconteringsvoet; een daling van € 1,8 miljoen

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 voorgeschreven. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2023	2022	verschil
Marktwaarde verhuurde staat	59.819.124	59.443.025	376.099
Beschikbaarheid	4.891.018	9.834.081	-4.943.063
Betaalbaarheid (huren)	-25.177.048	-26.425.086	1.248.038
Kwaliteit (onderhoud)	-6.262.929	-6.754.603	491.674
Beheer (beheerkosten)	655.071	967.842	-312.771
Beleidswaarde	33.925.206	37.065.259	-3.140.053

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

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	5,75%	5,55%
Streefhuur per maand per woning	€ 705	€ 695
Lasten onderhoud per jaar per woning	€ 2.387	€ 2.355
Lasten beheer per jaar per woning	€ 888	€ 821

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	EUR 25 lager	€ 1.665.245 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 961.964 hoger
Lasten onderhoud per jaar	EUR 100 hoger	€ 1.057.134 lager
Lasten beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 1.057.124 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.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-

regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,27%-punt (Corop regio Utrecht). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 3,6 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld 5,75% voor de DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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

WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2024 met waarde-peildatum 01-01-2023 bedraagt € 100,3 miljoen (2022 € 96,7 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

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	1.126	1.126
Mutaties dit jaar	0	0
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 is en in de jaren 2021 en 2022 is vrijgevallen.

	31-12-2023	31-12-2022
Stand 1 januari	-	10.528
Vestialening	-	-10.528
Stand 31 december	-	-

Vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
Huurdebiteuren	5.808	5.258
Overige vorderingen	0	0
Vennootschapsbelasting	0	107.175
Overlopende activa	83.286	71.267
	89.094	183.700

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

Huurdebiteuren

De totale huurachterstand bedraagt 0,27% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen. (2022 0,28%) De specificatie naar aantal huurders met een achterstand in aantal maanden is als volgt:

Periode	aantal huurders		Bedrag	
	2023	2022	2023	2022
1 maand of minder	11	9	6.004	6.178
tussen 1 en 2 maanden	0	0		
Tussen 2 en 3 maanden	0	0		
Meer dan 3 maanden	0	0		
<i>Huurachterstand</i>			6.004	6.178
Af: Voorziening voor dubieuze debiteuren			-196	-920
Huurdebiteuren	11	9	5.808	5.258

Overige vorderingen

Doorbelasting aan huurders

31-12-2023 31-12-2022

0 0

Belasting

Vennootschapsbelasting

31-12-2023 31-12-2022

0 107.175

Overlopende activa

Nog te ontvangen bedragen

31-12-2023 31-12-2022

985

Vooruitbetaalde kosten

82.301 71.267

83.286 71.267

Liquide middelen

Rabobank

31-12-2023 31-12-2022

756.983 47.818

ING

15.408 2.049

Rabobank spaarrekening

594 9.594

772.985 59.461

Het totale bedrag aan liquide middelen is vrij opneembaar.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is als volgt opgebouwd:

	31-12-2023	31-12-2022
Herwaarderingsreserve 1 januari	38.439.565	40.681.449
Mutatie door herwaardering	478.119	-2.241.884
Realisatie door verkoop	-207.838	
Herwaarderingsreserve 31 december	<u>38.709.846</u>	<u>38.439.565</u>

Overige reserve

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
Stand 1 januari	13.165.734	4.056.629
Resultaat vorig jaar	-1.811.041	6.867.221
Uit verkooprealisatie	207.838	-
Realisatie naar herwaarderingsreserve	-478.119	2.241.884
Stand 31 december	<u>11.084.412</u>	<u>13.165.734</u>

Resultaat boekjaar

	31-12-2023	31-12-2022
Het jaarresultaat	<u>1.142.372</u>	<u>-1.811.041</u>

Het jaarresultaat wordt toegevoegd aan de overige reserve.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde-beleidswaarde van vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2023 is in totaal € 38,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 38,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 25,9 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 markthuurlast 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 contante waarde. De hieruit voortvloeiende latente belastingverplichtingen worden hierna toegelicht.

Disagio leningen

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt nominaal € 16.206 en is in de balans gewaardeerd tegen de contante waarde van € 2.145

Latentie te verwachten verkopen

De vereniging heeft in 2023 twee woningen verkocht. Voor 2024 wordt eveneens verwacht dat er twee woningen worden verkocht. Voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering wordt een latentie gevormd van € 12.169. In lijn met voorgaande jaren wordt de latentie berekend op basis van het gemiddelde waarderingsverschil per verhuureenheid.

	31-12-2023	31-12-2022
Stand 1 januari	18.685	10.389
Te verwachten verkopen		10.285
Opwaarderingspotentieel		-
Af: Vrijval latentie	-4.371	-1.989
Stand 31 december	14.314	18.685

De latentie is gewaardeerd op contante waarde. Het netto rentepercentage hiervan is 2,62% (2022: 2,46%).

Langlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
Saldo per 1 januari	9.357.925	9.856.422
bij: Opgenomen leningen	300.000	-
af: Aflossingen	-412.033	-498.497
Stand 31 december	9.245.892	9.357.925
af: Binnen 1 jaar vervallende aflossing	-423.518	-415.044
Saldo per 31 december	8.822.374	8.942.881

Lening kredietinstelling

Voor de leningen met een vast rentepercentage geldt een rentevoet welke varieert van 1,15% – 5,94%. Van de uitstaande schuldrest heeft € 1.300.000 een looptijd van minder dan 5 jaar. De gemiddelde rentevoet van alle leningen is 3,53% (2022 3,31%).

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

Ultimo 2023 bedraagt de marktwaarde van de leningen € 9.602.375 (2022: €10.196.688). De reële waarde is bepaald door de lening portefeuille 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

	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan kredietinstellingen	423.517	415.043
Schulden aan leveranciers	97.566	153.676
Belasting en premies sociale verzekeringen	93.642	68.701
Overlopende passiva	156.840	153.368
	<u>771.565</u>	<u>790.788</u>
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	423.517	415.043
<i>Schulden aan leveranciers</i>	97.566	153.676
<i>Belasting en premie sociale verzekeringen</i>		
Vennootschapsbelasting	82.282	-
Omzetbelasting	11.360	68.701
Loonheffing	-	-
	<u>93.642</u>	<u>68.701</u>
<i>Overlopende passiva</i>		
Nog niet vervallen rente	135.298	126.741
Vooruitontvangen huur	20.278	23.309
Te betalen facturen	1.264	3.318
	<u>156.840</u>	<u>153.368</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 0,34% 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 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 12.351) en het gecommiteerd obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 233.000 per 31 december 2023.

WBV Maarn zal de komende 5 jaren naar verwachting tussen 0,9% en 0,11% van het geborgde schuldrestant moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient 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 € 204.120 (prijspeil 2023). Dit contract met Heuvelrug Wonen wordt beëindigd per 31-12-2024.

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

	2023	2022
Woningen en woongebouwen	2.250.538	2.224.269
Huurderving wegens leegstand	-20.326	-10.465
Huurderving wegens oninbaar	-278	-698
	<u>2.229.934</u>	<u>2.213.106</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg -0,39% (1 juli 2022 2,15%)

Opbrengst servicecontracten

	2023	2022
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	504	377
	<u>504</u>	<u>377</u>

Lasten servicecontracten

	2023	2022
Elektriciteit	-5.890	-4.304
	<u>-5.890</u>	<u>-4.304</u>

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
Kosten administratieve dienstverlening Heuvelrug Wonen	-83.691	-81.730
Kosten automatisering	-10.228	-10.686
Toegerekende organisatiekosten	-45.811	-35.225
	<u>-139.730</u>	<u>-127.641</u>

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Klachtenonderhoud	-80.535	-73.375
Mutatieonderhoud	-39.789	-120.365
Planmatig onderhoud	-523.310	-306.035
Toegerekende organisatiekosten	-80.153	-85.783
	<u>-723.787</u>	<u>-585.558</u>

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Belastingen	-111.053	-103.723
Verzekeringen	-11.018	-10.517
Verhuurderheffing	-	-227.103
Heffing Autoriteit Wonen	-1.893	-1.873
	<u>-123.964</u>	<u>-343.216</u>

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2023 zijn er twee woningen verkocht.

	2023	2022
Verkoopopbrengst	775.000	-
af: Verkoopkosten	-19.129	-
af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-449.473	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	<u>306.398</u>	<u>-</u>

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-16.210	-
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	478.122	-2.241.884
	<u>461.912</u>	<u>-2.241.884</u>

Nettoresultaat overige activiteiten

	2023	2022
Woonvergunning en administratiekosten	2.245	367
Contributie vereniging	630	441
	<u>2.875</u>	<u>808</u>

Overige organisatiekosten

	2023	2022
Vergoedingen bestuurder	-63.795	-60.153
Presentiegelden Raad van commissarissen	-23.152	-22.738
Bestuurskosten	-7.507	-18.639
Visitatiekosten	-	-10.097
Advieskosten	-94.773	-47.357
Accountantskosten	-37.244	-48.025
Obligohoheffing WSW	-12.351	-4.467
Toegerekende organisatiekosten	-70.302	-94.233
	<u>-309.124</u>	<u>-305.709</u>

Leefbaarheid

	2023	2022
Toegerekende kosten leefbaarheid	-4.721	-4.653
	<u>-4.721</u>	<u>-4.653</u>

Saldo financiële baten en lasten

	2023	2022
Andere rentebaten en soortgelijke kosten	3.732	3.246
Rentelasten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-325.094	-304.489
- Borgstellingsvergoeding	-2.532	-2.645
- Rente op liquide middelen	-	-1.957
- Overige rentelasten	-	-1.190
	<u>-323.141</u>	<u>-307.035</u>

Belastingen

	2023	2022
Acute belasting boekjaar	-232.512	-86.704
Afrekening voorgaande jaren		196
Latentie marktwaarde	3.843	-10.285
Latentie disagio leningen	528	1.989
Latentie Vestia lening		-10.528
	<u>-228.141</u>	<u>-105.332</u>

Commercieel-fiscaal opstelling

Commercieel resultaat voor belasting 3.418.931

Fiscale correctie winst- en verliesrekening

Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-2.526.540
Vrijval Agio	801
Correctie afwaardering	7.008
Fiscaal resultaat verkopen	44.873
Fiscaal wel-geen onderhoud	7.857
	<u>-2.466.001</u>

Fiscaal resultaat 952.930

Oort-kosten	<u>991</u>
	<u>991</u>

Belastbare winst 953.921

19,0% over 200.000	38.000
25,8% over 753.921	<u>194.512</u>

Acute belasting boekjaar 2023 232.512

Mutatie latenties -4.371

Totale last VPB 2023 228.141

WNT-verantwoording Topfunctionarissen en Toezichhouders

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 2023 voor Woningbouwvereniging Maarn is € 104.000. 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 € 59.800 (2022 € 56.441). Het bezoldigingsmaximum wordt door de bestuurder niet overschreden.

Specificatie van de in 2023 werkzame leidinggevende topfunctionarissen:

Naam	K. de Wolf
Functiegegevens	Bestuurder
In dienst vanaf	1-7-2018
In dienst tot	heden
Dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	66,67%
Beloning	59.800
Voorziening t.b.v. beloning op termijn	0
Totale bezoldiging	59.800
Toepasselijk bezoldigingsmaximum	69.333
Gegevens 2022	
Dienstbetrekking	Ja
Deeltijdfactor	66,67%
Beloning	56.465
Voorziening t.b.v. beloning op termijn	-24
Totale bezoldiging	56.441
Toepasselijk bezoldigingsmaximum	67.333

De bezoldiging van de huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 23.152 (2022 € 22.738). Het bezoldigingsmaximum wordt door geen van de RvC leden overschreden.

De vergoeding is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd:

<i>Naam</i>	H. Sanders	D. Colon	G.W. Wolters
Functie	Voorzitter/Lid	Lid	Lid
In dienst vanaf	01-01-2022	13-7-2017	17-12-2022
In dienst tot	t/m heden	t/m heden	t/m heden
Bezoldiging	9.920	6.616	6.616
Bruto onkostenvergoeding	0	0	0
Totaal bezoldiging	9.920	6.616	6.616
Toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.600	10.400	10.400
VTW beroepsregel bezoldiging commissaris	12.480	8.320	8.320
Gegevens 2022:			
Bezoldiging	6.616	6.156	0
Bruto onkostenvergoeding	-		
Totaal bezoldiging	6.616	6.156	0
Toepasselijk bezoldigingsmaxima	10.308	10.100	415
VTW beroepsregel bezoldiging commissaris	8.246	8.080	332

Accountantskosten

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

	2023	2022
Onderzoek van de jaarrekening	34.183	40.295
Controle dVi	3.061	2.880
Adviesdiensten op fiscaal terrein	8.397	4.949
	<u>45.641</u>	<u>48.024</u>

Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake resultaat

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

Controle verklaring