



JAARVERSLAG EN JAARREKENING 2024

Datum: 04.06.2025

Status: **Definitief**

Planning bespreking:

- Controle accountant: 26.06.2025
- Besluitvorming: MT: 04.06.2025
- AC: 11.06.2025 | RvC: 26.06.2025

Vastgesteld d.d. 26.06.2025

“Goed wonen betekent een goede betaalbare woning in een vitale buurt. We kunnen dat niet alleen. We initiëren het langer thuis wonen in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen en vrijwilligers.”

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **26/06/2025**

JAARVERSLAG BASISGEGEVENS

Naam van de toegelaten instelling:	Stichting MaasWonen
Corporatienummer:	L 2066
Statutaire vestigingsplaats:	Rotterdam
Adres:	Sinclair Lewisplaats 364, 3068 ED Rotterdam
Telefoonnummer:	010 407 07 04 010 407 07 08
Internet:	www.maaswonen.nl
E-mail adres:	info@maaswonen.nl
KvK nummer en SBI code:	41129724 (SBI code: 68.201)

Heeft u opmerkingen of vragen over dit jaarverslag en jaarrekening? Wij stellen uw reactie op prijs. U kunt deze geven via info@maaswonen.nl.

Woord vooraf



Met trots presenteren wij het jaarverslag van MaasWonen voor 2024. Er is veel bereikt en gestart. Soms willen we iets te veel, maar

dankzij onze gemotiveerde collega's hebben we niettemin veel van onze doelen bereikt.

In 2024 vond een belangrijke mijlpaal plaats met betrekking tot besluitvorming en de aanvang van grootschalige verduurzamings- en renovatiewerkzaamheden. We doen aanzienlijke investeringen in de projecten Kerkeplaats, Emmahuis en Laurens 1 en 2, met een totale investering van circa 27 miljoen euro voor meer dan 400 woningen. Deze inspanning is bijzonder significant voor een compacte organisatie als MaasWonen.

Een lang gekoesterde wens om een huurdersmagazine uit te geven, hebben we in 2024 gerealiseerd. In juni is onze eerste uitgave huis aan huis verspreid.

De klantvisie 'Samen zó geregeld' is afgelopen jaar gerealiseerd. Deze visie benadrukt dat MaasWonen niet voor alles verantwoordelijk is en dat bewoners ook een eigen verantwoordelijkheid hebben. 'Zó' staat voor snelle en duidelijke afspraken, en 'geregeld' betekent dat MaasWonen zorgt dat zaken daadwerkelijk worden uitgevoerd. In overleg met onze huurdersorganisatie SHMW werken wij aan betere dienstverlening.

Om de hoge ambitie en de klantvisie waar te maken zijn we in 2024 gestart met het project "Uitgerust". In het afgelopen jaar hebben we met de OR, het MT en de staf gesproken over het vormgeven van dit project. Dit biedt de organisatie een mooie kans om beter te leren samenwerken, te communiceren en leiderschap te ontwikkelen.

Wij sympathiseren met de Oekraïense bevolking. Sinds enkele jaren huisvesten wij een grote groep vluchtelingen in het Simeon & Anna (S&A) complex. De opvang gaat niet ten koste van regulier woningzoekenden, dit gebouw wordt immers gesloopt. De start van de sloop is gepland voor juni 2025, nadat de Oekraïense bewoners zijn verhuisd naar De Wilgenborgh, een gebouw wat over enkele jaren wordt gesloopt. De manier waarop deze vluchtelingen hun omstandigheden accepteren, zich aanpassen aan de nieuwe realiteit en waardering tonen, is bewonderingswaardig.

In 2024 zette MaasWonen een belangrijke stap met de uitbreiding van het aantal Thuisplusflats. Dit concept is bedoeld voor vitale Rotterdammers van 65 jaar en ouder en 65-plussers met een lichte tot matige zorgvraag. Zorgorganisaties Laurens en Aafje leveren nu in vijf MaasWonen-wooncomplexen zorg, ondersteuning en welzijn. MaasWonen ziet dit als een oplossing om zorg vanuit zelfstandig wonen beschikbaar te stellen.

MaasWonen innoveert verder met het concept 'Huis van de Toekomst'. Het doel is technologie in woningen te integreren, zodat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. In samenwerking met Vilans en Laurens wordt een pilot voorbereid om techniek en aanpassingen te testen.

Ik ben buitengewoon dankbaar voor de mogelijkheid om aan het hoofd te staan van deze inspirerende organisatie met toegewijde collega's. De maatschappelijke uitdagingen waarmee we worden geconfronteerd zijn aanzienlijk, evenals onze ambitie om voortdurend te verbeteren en te innoveren.

Rotterdam, 26.06.2025

Richard de Boer

directeur-bestuurder MaasWonen

Inhoud

JAARVERSLAG BASISGEGEVENS	2
WOORD VOORAF	3
INHOUD	4
1. BESTUURSVERSLAG	6
1.1 Terugblik 2024	6
1.2 Bestuurlijke organisatie	9
1.3 Financiën en risico's	10
1.4 Risicomanagement	10
1.5 Vooruitblik	11
1.6 Verklaring Bestuur	12
2. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	13
2.1 Toepassing Governancecode	13
2.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol	15
2.3 Commissies	17
2.4 Verslag vanuit de adviesrol	18
2.5 Verslag vanuit werkgeversrol	19
2.6 Kwaliteit en onafhankelijkheid van het toezicht	19
2.7 Dankwoord en slotverklaring	20
3. ORGANISATIE	21
3.1 Organisatiestructuur	21
3.2 Formatie	21
3.3 Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden	22
3.4 Opleidingen	22
3.5 Integriteit	23
3.6 Vertrouwenspersoon Integriteit en Ongewenste omgangsvormen	23
3.7 Ondernemingsraad	23
3.8 Geschillenadviescommissie	24
4. VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG	25
4.1 Beschikbaarheid	25
4.2 Betaalbaarheid	27
4.3 Kwaliteit van onze woningen	30
4.4 Duurzaamheid	32
4.5 Leefbaarheid	32
4.6 Overleg met huurders en externe partijen	35
5. FINANCIËN	39
5.1 Jaarresultaat	39
5.2 Eigen vermogen	39
5.3 Vermogenspositie	39

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

5.4	Fiscale positie	39
5.5	Externe verantwoording	39
5.6	Marktwaaarde en beleidswaaarde	41
5.7	Risicoparaagraaf / Control raamwerk	43
5.8	Vooruitblik 2025	45
6.	JAARREKENING 2024	47
6.1	Jaarrekening 2024 Basisgegevens	49
6.2	Balans per 31 december 2024	50
6.3	Winst- en verliesrekening over 2024	52
6.4	Kasstroomoverzicht volgens directe methode over 2024	53
6.5	Toelichting behorende bij jaarrekening 2024	54
6.6	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	55
6.7	Toelichting op te onderscheiden posten van de balans	80
6.8	Toelichting op te onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening	97
6.9	Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector	105
6.10	Enkelvoudige balans Daeb per 31 december 2024 (bedragen x € 1.000)	107
6.11	Enkelvoudige balans Niet-Daeb per 31 december 2024 (bedragen x € 1.000)	109
6.12	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Daeb over 2024 (bedragen x € 1.000)	111
6.13	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Niet-Daeb over 2024 (bedragen x € 1.000)	112
6.14	Kasstroomoverzicht Daeb over 2024 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)	113
6.15	Kasstroomoverzicht Niet-Daeb over 2024 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)	114
7	OVERIGE GEGEVENS	115
	BIJLAGE 1. AFKORTINGENLIJST JAARVERSLAG/JAARREKENING MAASWONEN 2024	116
	BIJLAGE 2. SENSITIVITEITSANALYSE BELEIDSWAARDE	117

1. BESTUURSVERSLAG

Onze Missie:

MaasWonen biedt (jonge) senioren een thuis waar zij veilig en comfortabel oud kunnen worden.

Goed wonen is persoonlijk, daarom staat in onze dienstverlening de persoonlijke benadering aan de klant centraal. Goed wonen betekent een goede en betaalbare woning in een vitale buurt, dus hebben we ook aandacht voor de omgeving. We kunnen dat niet alleen, we initiëren het langer thuis wonen, in samenwerking met zorgpartijen, welzijnspartijen en vrijwilligers. MaasWonen is daarin toonaangevend.

1.1 Terugblik 2024

In 2024 heeft MaasWonen weer veel belangrijke stappen gezet en initiatieven genomen.

Huurderscommunicatie

Communicatie met de huurders heeft MaasWonen in 2024 extra aandacht gegeven.

Huurdersmagazine

In juni lag het eerste huurdersmagazine van MaasWonen bij de huurders in de bus. In het magazine deelt MaasWonen belangrijke informatie over nieuwe ontwikkelingen. Er is een prominente plaats ingeruimd voor de SHMW en individuele huurders krijgen eveneens aandacht.

Klantvisie

Een van de aanbevelingen uit de visitatie in 2023 was om een klantvisie te ontwikkelen. Die is in 2024 gemaakt, met een bijbehorend stappenplan voor de implementatie ervan. Bewonersparticipatie is een van de eerste stappen die opnieuw wordt vormgegeven. Andere aandachtspunten van de klantvisie zijn duidelijkheid verschaffen over de diensten van MaasWonen, zorgvuldig communiceren en borgen dat toezeggingen worden nagekomen.

Wonen, welzijn, zorg

Naast alle nieuwe initiatieven, blijft langer thuis wonen met welzijn en zorg een speerpunt voor MaasWonen.

Thuisplusflats

Zorgorganisaties Laurens en Aafje hebben zich met vijf MaasWonen-wooncomplexen ingeschreven voor de aanbesteding van nieuwe thuisplusflats. Die zijn allen toegewezen. MaasWonen faciliteert hiermee het langer zelfstandig wonen. De bewoners kunnen rekenen op de aanwezigheid van een vast team met zorg- en welzijnsmedewerkers. Zij werken nauw samen en hebben regelmatig overleg met elkaar. Hierdoor profiteren alle bewoners van zorg en ondersteuning als zij dit nodig hebben en extra activiteiten op het gebied van voeding, gezondheid en beweging.

Huis van de toekomst

De pilot Huis van de Toekomst heeft een boost gekregen. Het is een innovatief project dat, daardoor, een lange aanloopperiode nodig had. In 2024 heeft MaasWonen afspraken kunnen maken met externe partijen over het dienstenaanbod met betrekking tot zorg en welzijn, zorgtechnologie en het aanvragen van subsidie. MaasWonen brengt, naast dat ze de initiator is van deze pilot, het complex Emmahuis in, de zorgorganisatie Laurens maakt een projectleider vrij en de kennis van zorgtechnologie wordt geleverd door Vilans.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

Vastgoed

Na jaren een beherende corporatie te zijn geweest, is MaasWonen een ontwikkelende corporatie geworden. In 2024 zijn ambitieuze vastgoedprojecten op de rit gezet.

Verduurzaming

In het najaar van 2024 heeft de raad van commissarissen (RvC) goedkeuring gegeven aan de investeringsvoorstellen voor renovatie met duurzaamheidsingrepen van drie wooncomplexen.

Ontwikkeling locatie S&A

Na een succesvolle verkoop van de grond en het plan van Blok A (intramurale woningen) aan Woonzorg Nederland, heeft MaasWonen in 2024 verder gewerkt aan planontwikkeling voor de blokken B en C op de locatie S&A. De initiatieven krijgen verder vorm en worden in 2025 geconcretiseerd in investeringsvoorstellen.

Uitgerust

De laatste jaren heeft MaasWonen veel bereikt: een professionaliseringsslag gemaakt en grote projecten uitgerold. Dit vraagt veel van de medewerkers. MaasWonen heeft hier aandacht voor, maar tevens is ze zich ervan bewust dat de omgeving voortdurend verandert en dat medewerkers daarvoor in de hele breedte moeten zijn toegerust. Om dat te bewerkstelligen is een cultuurtraject in gang gezet met de focus op samenwerking, communicatie, leiderschap en eigenaarschap. Dit is een langjarig traject dat in 2024 is gestart, maar ook in 2025 doorloopt.

Plan do check act cyclus

Om goed grip te houden op de voortgang van onze werkzaamheden is in de tertiaalrapportage de plan-do-check-act (PDCA) cyclus geïncorporeerd. Bij elk onderdeel worden de tertiaalresultaten verantwoord via de PDCA. Daarmee wordt elke manager 'gedwongen' om na te gaan welke volgende stap gezet moet worden om de doelstelling van dat onderwerp te behalen.

Nationale prestatieafspraken (NPA)

Woningcorporaties willen tegen 2050 CO₂-neutraal zijn en alle E, F en G labels vóór eind 2028 uitfaseren. MaasWonen heeft één complex, Emmahuis, met een lager label dan D. In 2025 start de verduurzaming van dit complex, zodat MaasWonen in 2027 al voldoet aan NPA. Het doel is dat het bezit van MaasWonen in 2030 gemiddeld energielabel A heeft.

In 2050 moeten ook alle woningen aardgasvrij zijn, met een tussendoel van 450.000 woningen in 2030 (18,75% van corporatiebezit). Op dit moment is 68% van het bezit van MaasWonen aardgasvrij; dit zal 75% zijn in 2031. Eind 2025 zullen alle wooncomplexen zonnepanelen hebben voor algemeen elektraverbruik. Geconcludeerd kan worden dat MaasWonen voorop ligt in haar verduurzaming.

MaasWonen heeft de nieuwbouw van 412 woningen gepland voor 2031. Hiermee voldoet MaasWonen ruimschoots aan de afspraken op regionaal en landelijk niveau. Dit is vooral te danken aan de gerealiseerde verdichting op de locatie Simeon & Anna en met dank aan de samenwerking met Woonzorg Nederland.

De eerder de voorgestelde huurbevriezing had wel invloed gehad voor het behalen van de doelen van MaasWonen. Gelukkig is dit voorstel op 3 juni alsnog ingetrokken.

Bedrijfsvoering

Helaas heeft in 2024 de manager Vastgoed na vier jaar ervoor gekozen om zijn carrière elders voort te zetten. De werving van een nieuwe manager is succesvol geweest en vanaf februari 2025 is het managementteam van MaasWonen weer op volle sterkte.

Door het in kaart brengen van de beschikbare capaciteit in 2024 en het afstemmen van de formatie op de doelstellingen heeft MaasWonen gewerkt aan een stevige basis voor een realistisch en uitvoerbaar beleid. Dit heeft geleid tot uitbreiding van het aantal fte's op belangrijke posten. Dit laat zien dat de organisatie vooruitkijkt en investeert in groeimogelijkheden.

Environment, Social, Governance (ESG) verantwoording

ESG zijn de drie belangrijkste categorieën om duurzaamheids- en verantwoordelijkheidsinspanningen van bedrijven en organisaties te beoordelen; milieu, mens en bestuur. De woningcorporatiesector is nog niet verplicht om hierop te rapporteren. MaasWonen wil echter laten zien dat ze op al deze vlakken bijdraagt aan een duurzame samenleving.

Beleid

In 2024 is MaasWonen gestart met het ontwikkelen van een duurzaamheidsstrategie op basis van de 17 Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties. Met MT en RvC zijn deze doelen bediscussieerd en bepaald aan welke MaasWonen kan en wil bijdragen. Op basis hiervan wordt de duurzaamheidsstrategie ontwikkeld. Deze strategie kent drie pijlers, namelijk het vastgoed (environment), de organisatie en de huurder (social).

De basis onder deze strategie voor wat betreft vastgoed zijn de landelijke afspraken over verduurzaming van het woningbezit:

- een duurzame woningvoorraad in 2050;
- EFG labels versneld verbeteren (in 2028 naar nul);
- voldoen aan 'de Standaard';
- van het aardgas af in 2030 volgens transitievisie Warmte;
- 55% CO₂ reductie in 2030;
- CO₂ neutraal in 2050.

Environment

MaasWonen heeft investeringsplannen gemaakt om drie wooncomplexen te verduurzamen, waarmee ze een flinke CO₂-reductie realiseert, een prettiger woonklimaat voor de huurders realiseert en de woonlasten zullen dalen. De uitvoering van de plannen is in 2024 in Kerkeplaats gestart.

Bovendien zijn eind 2025 alle wooncomplexen voorzien van zonnepanelen om het algemene elektraverbruik te verduurzamen en daarmee tevens de servicekosten voor de huurders te verlagen.

Social

Uitgerust is een traject dat met diverse middelen inspeelt op de duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

Betaalbaarheid is een andere sociale pijler onder een duurzame samenleving. Hierop presteert MaasWonen goed. Ze voldoet aan het streven vanuit het regioakkoord om tenminste 70% van de woningen onder de bovenste aftoppingsgrens te houden. MaasWonen conformeert zich aan de regels voor huurverhogingen en -verlagingen en presteert op dit gebied goed. Daarnaast neemt MaasWonen de servicekosten voor ontmoetingsruimten in de wooncomplexen voor haar rekening, wat bijdraagt aan de betaalbaarheid voor haar huurders.

MaasWonen investeert ook in leefbaarheid, sociaal beheer en werkt intensief samen met zorg- en welzijnspartijen om haar bewoners comfortabel oud te laten worden. Innovatieve initiatieven, zoals het woonconcept Tante Toos, de pilot het Huis van de Toekomst en de Thuisplusflat getuigen van betrokkenheid bij de gemeenschap en de uitdagingen van de doelgroep.

Governance

MaasWonen streeft naar een hoog niveau van corporate governance en houdt zich strikt aan de Governance Code Woningcorporaties en de regelgeving van de Woningwet. Deze principes vormen de basis voor transparantie, integriteit en verantwoordelijkheid in de bedrijfsvoering. Door deze naleving van de Governance Code Woningcorporaties en de Woningwet toont MaasWonen commitment aan goed bestuur en een verantwoorde bedrijfsvoering.

1.2 Bestuurlijke organisatie

MaasWonen is een Toegelaten Instelling die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, zoals gedefinieerd in de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het werkgebied van MaasWonen is Rotterdam en Barendrecht.

MaasWonen kent geen verbindingen.

Governance

MaasWonen onderschrijft de Governancecode 2020 en zowel bestuur als RvC volgen de principes. Daarnaast is de visie op bestuur en toezicht uit 2022 eveneens een basis van waaruit de RvC haar taken vervult.

Het handelen is in lijn met de voorschriften van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), de externe toezichthouder op de sector. MaasWonen is transparant in de communicatie en rapportage naar de Aw, verstrekt tijdig de benodigde informatie en werkt actief mee aan het toezichtproces. De corporatie hecht veel waarde aan het naleven van de governance richtlijnen om het vertrouwen van de stakeholders te waarborgen.

Dat de governance veel aandacht krijgt, uit zich tevens in een onafhankelijk gepositioneerde controllersfunctie zoals bedoeld in de Woningwet. Deze is niet verplicht voor een corporatie met de omvang van MaasWonen.

Bestuur

Richard de Boer is sinds juni 2019 directeur-bestuurder van MaasWonen en zit in zijn tweede termijn.

De heer De Boer is lid van het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen (WWZO). MaasWonen kan vanuit haar expertise een bijdrage leveren aan het langer thuis wonen van ouderen in de regio.

Hij bekleedt sinds september 2023 een nevenfunctie als lid van de Raad van Toezicht van Stichting Catharina. Catharina is een aanbieder van zorg, ondersteuning en welzijnsdiensten voor senioren in Westvoorne en Brielle.

De bestuurder heeft zijn werkzaamheden voor de beheerstichting van De Drukkerij in Alkmaar, een creatieve broedplaats voor kunst en cultuur, onderwijs & ondernemen en sport & ontspanning, in 2024 beëindigd.

In het kader van permanente educatie heeft de bestuurder 136 punten behaald in 2024. Sinds zijn aantreden medio 2019 heeft hij 331 PE punten behaald. Hij voldoet ruimschoots aan de Aedes-norm van 108 PE-punten per drie jaar.

De bezoldiging voor de directeur-bestuurder valt binnen WNT categorie D. In 2024 bedroeg zijn honorarium € 137.791.

Bestuurlijke focus

Naast dagelijkse verantwoordelijkheid voor de bedrijfsvoering van MaasWonen, heeft de bestuurder zijn aandacht gericht op de volgende impactvolle ontwikkelingen:

- jaarverslag en jaarrekening 2023;

- aanbestedingsbeleid in relatie tot investeringsstatuut en bouwteamsamenwerking;
- besluitvorming investeringsprojecten verduurzaming;
- opties voor nieuwbouw van de blokken B en C op de locatie van S&A;
- uitvraag, opzet en start van het project Uitgerust;
- herbestemming van complex de Wilgenborgh voor herhuisvesting Oekraïense vluchtelingen;
- werving manager Vastgoed;
- meerjarenbegroting 2025 e.v.;
- strategische verkenning MaasWonen.

1.3 Financiën en risico's

In 2024 heeft MaasWonen een stabiele financiële positie weten te behouden, ondanks een aantal externe en interne uitdagingen. Door tijdig bij te sturen en scherp te monitoren, bleef de organisatie binnen verantwoorde financiële marges en kunnen wij blijven investeren in betaalbaarheid, duurzaamheid en nieuwbouw.

De onderhouds- en leefbaarheidsuitgaven bleven onder het beschikbare budget. Dit resultaat is onder meer te danken aan een efficiënte inzet van middelen en een gerichte aanpak van onderhoudswerkzaamheden. Tegelijkertijd namen de personeelskosten toe ten opzichte van de begroting. Deze stijging hangt samen met een groeiende personeelsbezetting en de toenemende krapte op de arbeidsmarkt.

Ook op het gebied van financiering wist MaasWonen voordeel te behalen. Door een lagere financieringsbehoefte vielen de financiële lasten lager uit dan begroot. Daarnaast werd de obligoheffing verlaagd, wat eveneens bijdroeg aan lagere lasten. Herberekeningen van waardeveranderingen zijn uitgevoerd op basis van aangepaste projectplanningen en een bijgestelde marktsystematiek.

De operationele kasstroom staat onder druk, mede door stijgende onderhoudskosten en de vennootschapsbelasting. Toch blijft MaasWonen goed scoren op het gebied van betaalbaarheid, zeker in vergelijking met andere corporaties. Ondanks de beperkte indexering van AOW en pensioenen, lukt het ons om de huren voor veel huurders betaalbaar te houden.

Er wordt ook stevig geïnvesteerd in verduurzaming en nieuwbouw. Dit zorgt voor een blijvende spanning tussen betaalbaarheid, duurzaamheid en investeringsruimte – een balans die voortdurend aandacht vraagt.

Volgens onze meerjarenbegroting zullen de langlopende schulden de komende tien jaar toenemen naar circa € 198 miljoen in 2034. MaasWonen blijft met haar financiële ratio's binnen de gestelde normen. De rentedekkingsgraad (ICR) blijft voldoende, met een verwachte waarde van 1,4 in 2034. De organisatie volgt de renteontwikkelingen nauwgezet om zo op tijd bij te kunnen sturen in haar investeringsstrategie.

MaasWonen blijft zich inzetten voor een gezonde financiële huishouding, waarbij maatschappelijke doelstellingen en financiële continuïteit hand in hand gaan. De komende jaren blijft het vinden van de juiste balans tussen investeren, betaalbaar houden van woningen en beheersen van financiële risico's een belangrijk speerpunt.

1.4 Risicomanagement

In 2024 heeft MaasWonen wederom stappen gezet om risicomanagement verder te professionaliseren en structureel te verankeren in de organisatie. Gedurende het jaar zijn de strategische risico's opnieuw in kaart

gebracht en is de risicobereidheid van de organisatie geactualiseerd. Dit heeft geleid tot een scherper beeld van waar de grootste kwetsbaarheden liggen én hoe daarmee om te gaan.

De afgelopen jaren heeft MaasWonen succesvol de grote portefeuille van intramuraal vastgoed vervangen door woningen. Individuele woningen hebben een lager risicoprofiel dan grote intramurale complexen. Dit vermindert ook de afhankelijkheid van zorgorganisatie Laurens, waarmee de samenwerking nog steeds goed is. Enkele jaren geleden kwam ongeveer een kwart van onze huurinkomsten van Laurens. Dat zal in het komende jaar dalen naar circa 13%, zijnde de huur van Joachim & Anna, Liduina en Maasveld. MaasWonen vindt dat de huidige portefeuille nu evenwichtig is samengesteld in het kader van risicobeheersing.

Er is hard gewerkt aan het verbeteren van risicobeheersing: betere interne controles, verbeterde informatiebeveiliging en privacy en maatregelen tegen fraude. Extra aandacht is besteed aan het vergroten van het risicobewustzijn binnen de organisatie voor tijdige signalering en bespreking van risico's.

De directie en het managementteam hebben de belangrijkste risico's en hun impact op MaasWonen regelmatig besproken en beheersmaatregelen aangescherpt, afhankelijk van de acceptatiegraad van risico's. Deze aanpak heeft risicomanagement een integraal onderdeel gemaakt van het dagelijkse werk binnen MaasWonen, waarmee een basis is gelegd voor duurzame continuïteit.

De komende jaren willen we flink gaan investeren in ons bezit. Daardoor zal onze leningenportefeuille gaan toenemen. Dit brengt zich mee dat MaasWonen rentegevoelig wordt. Wij gaan dat nadrukkelijk monitoren door gedurende het jaar bij de tertiaal rapportages meerjarig onze kasstromen globaal te herijken en ook andere ontwikkelingen door rekenen. Immers ook het inflatievolgend huurbeleid is lang niet meer vanzelfsprekend, een indexering die wel nodig is om onze operationele kasstromen op peil te houden. We blijven we alert en sturen bij als de situatie er om vraagt.

Inconsistent overheidsbeleid, zoals de recente voorgenomen huurbevriezing, die op het laatste moment niet is doorgegaan, staat haaks op de stabiliteit die nodig is om de problemen op de woningmarkt op te lossen. MaasWonen staat voor betaalbaarheid in brede zin. Investeren in nieuwbouw is ook investeren in betaalbaarheid, vooral voor woningzoekenden. Daarnaast betekent investeren in duurzaamheid dat de energielasten voor zittende huurders worden teruggedrongen. Helaas moeten we het snel veranderende overheidsbeleid als een risico zien. MaasWonen probeert zichzelf te positioneren als een wendbare organisatie om de ontwikkelingen snel te kunnen verwerken in haar acties. Toch is er een nadrukkelijke vraag om corporaties in brede zin te voorzien van voldoende middelen en stabiliteit van overheidsbeleid om de grote problemen op de woningmarkt te kunnen oplossen.

1.5 Vooruitblik

In december 2024 heeft de minister voor Volkshuisvesting de nationale prestatieafspraken (NPA) herijkt en afspraken neergelegd voor de periode 2025 - 2035. MaasWonen heeft in 2024 veel initiatieven genomen om bij te dragen aan die afspraken op de onderdelen betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid, wat zich voor MaasWonen vertaalt in initiatieven voor langer thuis wonen. Alle initiatieven die MaasWonen komende periode neemt, zijn in lijn met deze NPA.

Wat vastgoed betreft ligt de focus op de uitvoering van de verduurzamingsprojecten en het maken van investeringsvoorstellen voor twee nieuwbouwblokken op de locatie S&A.

Het cultuurtraject Uitgerust krijgt in 2025 (met wellicht een doorloop naar '26) verder vorm. Het zal bestaan uit een leertraject om samenwerking voor - en tussen de afdelingen te bevorderen en eigenaarschap te nemen. Voor bestuur en MT wordt een leiderschapstraject ontwikkeld.

Nauw hieraan gekoppeld zijn de acties die voortkomen uit de Klantvisie; de afdeling Klant & Wonen neemt hier het voortouw in.

MaasWonen heeft eind 2024 externe hulp ingeschakeld om het toekomstbeeld van de organisatie te schetsen. De resultaten worden begin 2025 met de Raad van Commissarissen besproken. De kwetsbaarheid die een kleine organisatie kan hebben, wordt erkend. Het huidige ondernemingsplan loopt tot 2027 en er wordt nu al gewerkt aan de planning van de toekomstige koers.

1.6 Verklaring Bestuur

De directeur-bestuurder verklaart dat het jaarverslag en de jaarrekening een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van de organisatie op balansdatum. Het bestuur verslag is verenigbaar met de jaarrekening en bevat geen materiële afwijkingen.

De directeur-bestuurder verklaart bovendien dat alle middelen in het verslagjaar 2024 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 26.06.2025
Stichting MaasWonen

w.g.

Richard de Boer,
directeur-bestuurder MaasWonen

2. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit verslag blikt de Raad van Commissarissen (RvC) van MaasWonen terug op het jaar 2024 en laat hij zien op welke manier invulling is gegeven aan het toezicht.

2.1 Toepassing Governancecode

De RvC onderschrijft de Governancecode en deze is consequent toegepast. In 2024 heeft de Commissie Evaluatie Governancecode Woningcorporaties de code geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een aangepaste code die per 1 januari 2025 in werking treedt. Onderstaande verantwoording is gebaseerd op de in 2024 in werking zijnde code.

Principe 1:

Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

Tijdens elke RvC vergadering wordt als eerste agendapunt stilgestaan bij de vraag of een van de agendapunten tot mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling leidt en of er hieromtrent nog andere zaken te melden zijn. Dit wordt vastgelegd in de notulen. Mogelijke (schijn van) belangenverstrengeling is niet aan de orde geweest in 2024.

Begin 2024 zijn de vijf aanbevelingen van de Aw ter voorkoming van (de schijn van) belangenverstrengeling in de RvC vergadering besproken. De RvC heeft vervolgens afgesproken om eenmaal per jaar dit onderwerp expliciet te agenderen. Dat is in de vergadering van september gedaan. Toen is geïnventariseerd wat de huidige afspraken zijn en of deze afdoende zijn. Dat bleek het geval.

In 2024 is een nieuwe voorzitter RvC benoemd en in het selectiegesprek en bij de aanvraag zienswijze Aw is aandacht geweest voor mogelijke belangenverstrengeling. Datzelfde geldt voor de werving en selectie van een nieuwe commissaris die halverwege 2024 is gestart.

Principe 2:

Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

In 2023 heeft MaasWonen de vierjaarlijkse visitatie laten uitvoeren. Dit leidde tot waardevolle inzichten die gezamenlijk met OR, MT, bestuur en RvC zijn besproken. In 2024 zijn eveneens afspraken gemaakt met de visitatiecommissie over de invulling van het ontwikkelgesprek, de laatste stap in het visitatietraject. Het ontwikkelgesprek vindt begin 2025 plaats.

De nieuwe voorzitter van de RvC heeft na zijn aantreden kennisgemaakt met het MT, de ondernemingsraad (OR)SHMW en met het bestuur van de SHMW.

In het jaarverslag heeft de bestuurder gerapporteerd over de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van de corporatie en daarmee actief verantwoording afgelegd.

Verder rapporteert het bestuur elk tertiaal in de managementrapportage of en zo ja, welke klachten zijn voorgelegd aan de geschillenadviescommissie en hoe die zijn afgehandeld.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

Principe 3:

Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de raad. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, kennis en expertise, culturele achtergrond en persoonlijkheidskenmerken. De RvC voldoet hier grotendeels aan. Bij de werving van de nieuwe voorzitter en een nieuw lid van de RvC is vanuit dit streven gezocht naar geschikte opvolgers. Bij herbenoeming is expliciet gekeken of de kennis van de commissarissen nog aansluit bij het gewenst toezicht.

Vanuit zijn werkgeversrol beoordeelt de raad, met behulp van een beoordelingscyclus, de geschiktheid van de bestuurder.

De toezichthouders volgen in voldoende mate individueel cursussen en opleidingen, zodat hun kennis up-to-date en relevant blijft voor de corporatie. Ook in 2024 heeft MaasWonen een incompanytraining georganiseerd voor RvC, bestuur en MT. Dit jaar was het onderwerp cybersecurity.

In april 2024 heeft de RvC zijn zelfevaluatie gedaan, met een onafhankelijke gespreksleider. Voor een deel van die bijeenkomst was de bestuurder ook uitgenodigd. De RvC kiest ervoor om de zelfevaluatie elk jaar te laten begeleiden door een onafhankelijk, extern bureau. Daarbij is het ene jaar de begeleiding breder en het ander jaar wordt sec gespreksleiding gevraagd.

De uitkomsten zijn vertaald in ontwikkelpunten en voornemens over onder meer de maatschappelijke prestatie, de relatie met stakeholders en de klankbordrol van de RvC. Deze zijn met de bestuurder besproken.

Principe 4:

Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

De huurderscommissarissen hebben twee vergaderingen van het algemeen bestuur van de Stichting Huurdersbelang MaasWonen (SHMW) bijgewoond. In het voorjaar is onder andere het visitatierapport besproken en in het najaar de effecten van de wettelijke regels vanuit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Tijdens het werkbezoek van de RvC aan het complex Kerkeplaats in mei, hebben de commissarissen, bestuurder en MT een rondleiding gekregen van een woonconsulent en huismeester. Twee huurders waren bereid om het gezelschap in hun woning te ontvangen. Op deze manier heeft de RvC zich een oordeel kunnen vormen van de kwaliteit van het complex en de woonbeleving van enkele huurders.

Een afvaardiging van de raad is in wisselende samenstelling gedurende het jaar twee keer bij een overlegvergadering van de ondernemingsraad (OR) geweest. Daar is in het voorjaar het jaarverslag 2023 besproken en in het najaar de Begroting 2025 & Meerjarenbegroting 2026-2034.

Principe 5:

Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

Naar aanleiding van de in-company training over cybersecurity heeft het bestuur aanvullende maatregelen genomen en deze met de RvC besproken.

In het najaar is in de RvC vergadering een notitie van het bestuur geagendeerd naar aanleiding van de handreiking van de Aw over het toegenomen aantal fraudemeldingen in relatie tot de bouwsector. Geconstateerd is dat MaasWonen afdoende maatregelen heeft genomen om fraude te voorkomen.

2.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol

De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken door de reguliere vergaderingen van de raad, van de auditcommissie en van de remuneratiecommissie. Het gaat dan om het functioneren van MaasWonen als volkshuisvestelijke toegelaten instelling, de risico's verbonden aan de activiteiten van MaasWonen, de interne beheersing, de realisatie van de strategie, het financieel verslaggevingsproces en naleving van wet- en regelgeving.

In het Reglement RvC van MaasWonen staan de taken en bevoegdheden beschreven, evenals een opsomming van de beleidsdocumenten die als toezichtkader dienen.

Vergaderingen en bijeenkomsten

Reguliere vergaderingen RvC

De RvC heeft zesmaal regulier vergaderd en de AC heeft vijfmaal vergaderd. De accountant is tweemaal aanwezig geweest bij de AC vergaderingen en eenmaal bij de RvC vergadering. Daar is het jaarverslag goedgekeurd en de managementletter besproken.

Andere bijeenkomsten van de RvC

In november heeft de Aw een overleg gehad met de RvC. De Aw heeft kennisgemaakt met de nieuwe voorzitter van de RvC en er is gesproken over de (realiseerbaarheid van de) opgave, de financiële ontwikkeling en de aandachtspunten voor de RvC.

Een afvaardiging van de raad is in wisselende samenstelling in juni en november als toehoorder aanwezig geweest bij de reguliere overlegvergadering van de ondernemingsraad (OR).

De huurderscommissarissen zijn in februari en oktober bij de vergaderingen van de Stichting Huurdersbelangen MaasWonen (SHMW) aanwezig geweest.

De RvC heeft met bestuur en MT in mei een werkbezoek afgelegd aan het wooncomplex Kerkeplaats, heeft daar met huurders gesproken en zich laten informeren over de voorgenomen verduurzamingsplannen. Aansluitend is een strategiebijeenkomst geweest over het thema duurzaamheid met MT, de beleidsadviseur en de bestuurder.

In 2024 heeft de raad extra aandacht besteed aan de risico's van een mogelijke cyberhack, waarvoor een externe spreker is.

Gespreksonderwerpen

Naast de reguliere, jaarlijks terugkerende onderwerpen, zijn in 2024 de volgende onderwerpen besproken:

- herbenoeming mevrouw De Grave en mevrouw Van de Wiel;
- huurbeleid;
- mandatering en procuratieregeling;
- kansen en mogelijkheden vastgoedprojecten, onder meer De Snip, Wilgenborgh, Blok C;
- risicobereidheid;
- project Huis van de Toekomst;
- jaarverslag vertrouwenspersoon;
- samenwerking tussen SHMW en MaasWonen;
- kansen en mogelijkheden ontwikkelingen bouwblokken locatie S&A;
- uitgangspunten vastgoedprojecten in relatie tot aanbestedingsbeleid en investeringsstatuut;

- tijdelijke verhuur Wilgenborgh voor opvang Oekraïners;
- stakeholdersmanagement;
- aanbevelingen Aw ter voorkoming van (schijn van) belangenverstrengeling;
- handreiking integriteit van Aw;
- afspraken met betrekking tot cybersecurity;
- klantvisie;
- duurzaamheidsinvesteringen in drie wooncomplexen;
- inkoop- en aanbestedingsbeleid.

Bij deze onderwerpen is, daar waar relevant, ook het perspectief van de (toekomstige) huurders meegenomen. Bij de discussies over de nieuwbouwambitie, langer thuis wonen en de vastgoedengrepen is meegewogen dat gezien de demografische ontwikkelingen beschikbaarheid van seniorenhuisvesting noodzakelijk is. MaasWonen is als seniorenhuisvester dé corporatie om een bijdrage te leveren aan deze maatschappelijk opgaven.

Besluiten

In 2024 zijn door de RvC de volgende besluiten genomen.

Besluit	Agendapunt
De RvC keurt de begroting 2025 en meerjarenbegroting 2026 – 2034 goed.	Raad van Commissarissen 28-11-2024 5.2 Begroting 2025 en MJB
De RvC besluit: • de honorering van 2025 van de RvC aan te passen met de wettelijke indexering en de adviesregel van de VTW te volgen; • de reiskosten voor de commissarissen te vergoeden op basis van € 0,23 per kilometer.	Raad van Commissarissen 28-11-2024 6 Bezoldiging RvC 2025
Afspraken vastgelegd met betrekking tot een eventuele cyberhack.	Raad van Commissarissen 24-10-2024 6 Cybersecurity
De RvC keurt het investeringsvoorstel met een investering van € 13.863.649,- voor de verduurzaming van Laurens 1&2 goed.	Raad van Commissarissen 12-09-2024 5.3.3 Laurens
De RvC keurt de investering van € 1.200.000,- voor de aanpak van de badkamers in Laurens 1&2 goed.	Raad van Commissarissen 12-09-2024 5.3.3 Laurens
De RvC keurt het investeringsvoorstel met een investering van € 9.703.870,- voor de verduurzaming van Emmahuis goed.	Raad van Commissarissen 12-09-2024 5.3.2 Emmahuis
De RvC keurt het investeringsvoorstel met een investering van € 2.584.239,- voor de verduurzaming van Kerkeplaats goed.	Raad van Commissarissen 12-09-2024 5.3.1 Kerkeplaats
De RvC geeft goedkeuring aan het afsluiten van een huurcontract voor verhuur van de Wilgenborgh aan de gemeente met een looptijd van drie jaar, voor de huisvesting van Oekraïners.	Raad van Commissarissen 12-09-2024 5.1 Huurcontracten Wilgenborgh
De RvC keurt de doelstellingen 2024 bestuur goed.	Raad van Commissarissen 13-06-2024 6 Meetbare doelstellingen 2024 bestuurder
De RvC keurt het bod aan de gemeente Barendrecht goed.	Raad van Commissarissen 13-06-2024 5.5 Bod aan gemeente Barendrecht
De RvC stelt de jaarrekening 2023 vast	Raad van Commissarissen 13-06-2024 5.3.2 Jaarverslag en jaarrekening 2023

De RvC keurt het jaarverslag 2023 goed	Raad van Commissarissen 13-06-2024 5.3.2 Jaarverslag en jaarrekening 2023
- De bezoldiging van de bestuurder wordt met terugwerkende kracht vanaf 1-1-2024 met 4,2% verhoogd, conform de indexatie van de WNT. - De vergoeding voor de reiskosten wordt per 1-1-2024 verhoogd van € 0,21 naar € 0,23 per kilometer.	Raad van Commissarissen 24-04-2024 5.1 Beoordelen functioneren 2023 en bezoldiging 2024 bestuurder
De RvC keurt de mandatering en procuratieregeling goed.	Raad van Commissarissen 29-02-2024 9 Mandatering en procuratieregeling
De RvC keurt het audit- en controlplan 2024 goed.	Raad van Commissarissen 29-02-2024 6.4 Audit- en controlplan
Vooruitlopend op het advies van de SHMW, keurt de RvC het huurbeleid goed.	Raad van Commissarissen 29-02-2024 6.3 Huurbeleid woningen
De RvC herbenoemt mevrouw De Grave voor een periode van vier jaar tot 3 maart 2028.	Raad van Commissarissen 29-02-2024 5.2 Herbenoeming mevrouw De Grave-Verkerk
De RvC herbenoemt mevrouw Van de Wiel voor een periode van vier jaar tot 18 februari 2028.	Raad van Commissarissen 29-02-2024 5.1 Herbenoeming mevrouw Van de Wiel

Tabel 1; besluitenlijst RvC 2024

2.3 Commissies

Auditcommissie

De auditcommissie (AC) bestaat uit mevrouw C. van de Wiel en de heer P. Rutte, laatstgenoemde is voorzitter. De commissie heeft dit verslagjaar vijf keer vergaderd, voorafgaand aan de reguliere RvC vergaderingen. Van de vergadering wordt een verslag gemaakt en daarin is het advies over het betreffende onderwerp geformuleerd. Het verslag van de AC vergadering wordt bij de daaropvolgende RvC vergadering ingebracht en vormt de basis voor de te bespreken stukken, waarna de RvC een besluit neemt.

De auditcommissie heeft, in aanwezigheid van de bestuurder, in juni en november gesprekken gevoerd met de accountant over respectievelijk de managementletter, het accountantsverslag en de jaarstukken. In juni heeft de AC afzonderlijk met de accountant gesproken over het jaarrekeningcontroleproces. In de daaropvolgende RvC vergadering heeft de AC een terugkoppeling van dit gesprek gegeven aan de RvC.

De AC heeft in 2024 eenmaal afzonderlijk met de onafhankelijk controller gesproken.

Remuneratiecommissie

Mevrouw de Grave is voorzitter van de remuneratiecommissie en mevrouw Van de Wiel is tijdelijk lid geweest tot het aantreden van een nieuwe voorzitter van de RvC. Hij is vervolgens toegetreden tot de remuneratiecommissie.

De commissie heeft de werkgeverstaken vormgegeven in de reguliere voortgangs- en beoordelingsgesprekken op basis van door de bestuurder geformuleerde bestuurlijke doelstellingen. De bestuurlijke doelstellingen zijn begin 2024 door de RvC goedgekeurd.

De remuneratiecommissie heeft dit verslagjaar in augustus een vergadering gehad. Hiervan is een verslag gemaakt dat gedeeld is met de RvC. In die vergadering zijn afspraken gemaakt over competenties, permanente educatie, het vormgeven van de zelfevaluatie in relatie tot het aftreden van de heer Rutte en het aantreden van zijn opvolger, een follow-up van de training netwerksamenwerking en het onder de aandacht brengen en houden van het voorkomen van (de schijn van) belangenverstrengeling.

De remuneratiecommissie heeft eenmaal informeel met de bestuurssecretaris gesproken.

Werving en selectie

In 2024 is veel aandacht uitgegaan naar werving en selectie van zowel een voorzitter als een lid van de RvC.

De werving van een nieuwe voorzitter is eind 2023 gestart onder begeleiding van een wervings- en selectiebureau. In februari 2024 is door dat bureau een shortlist gepresenteerd van acht kandidaten, waarna in twee gesprekken gekomen is tot de keuze van een beoogd voorzitter. Bij een van deze selectiegesprekken was de bestuurder aanwezig als adviseur. In het tweede kwartaal is de procedure afgerond met het verkrijgen van een positieve zienswijze van de Aw. Per 1 juli is de voorzitter RvC aangetreden.

De werving van de nieuwe commissaris vanwege het aflopen van de termijn van de heer Rutte, is in de zomer van 2024 gestart. Het betreft een commissaris op voordracht van de huurders. Voorafgaand aan de werving heeft de voorzitter van de RvC met het bestuur van de SHMW gesproken over het proces en input opgehaald voor het profiel. Dit werving- en selectieproces is begeleid door hetzelfde externe bureau dat betrokken was bij de werving en selectie voor de voorzitter RvC.

Dit bureau heeft een shortlist gepresenteerd en daarna zijn twee gesprekken gevoerd met de kandidaten. De bestuurder was bij een van de gesprekken als adviseur betrokken. Het bestuur van de SHMW heeft in december een laatste gesprek met de beoogd commissaris gevoerd en hem daarna voorgedragen als huurderscommissaris. Begin januari 2025 is de aanvraag zienswijze bij de Aw ingediend en de positieve zienswijze is in maart ontvangen.

2.4 Verslag vanuit de adviesrol

De strategische bijeenkomst in mei stond in het teken van duurzaamheid. De discussie is gevoerd aan de hand van de 17 sustainable development goals. Tevens is hierbij de verbinding gelegd met datgene wat is opgehaald bij de training over toezicht op duurzaamheid die de RvC in 2022 heeft gevolgd. De input van deze middag is meegenomen in het ontwikkelen van de duurzaamheidsstrategie.

In september heeft de RvC in aanwezigheid van de beleidsadviseur een strategische dialoog gevoerd over het stakeholdersmanagement. De resultaten van dit gesprek zijn input voor de visie op stakeholdersmanagement.

De RvC heeft, onder meer naar aanleiding van aanwezigheid van de huurderscommissarissen bij de bestuursvergadering van de SHMW, met de bestuurder meegedacht over de wijze waarop de SHMW zich verder kan ontwikkelen.

Zijn adviesrol heeft de RvC verder ingevuld door enkele keren met de bestuurder te sparren over aanbesteding in relatie tot bouwteamsamenwerking en over de kansen die er zijn om blok C al dan niet zelf ontwikkelen en in de middenhuur op te verhuren.

2.5 Verslag vanuit werkgeversrol

De RvC is de werkgever van de bestuurder en beoordeelt jaarlijks zijn functioneren. Daarvoor voert de remuneratiecommissie tweemaal per jaar een formeel gesprek met de bestuurder; een voortgangsgesprek en een beoordelingsgesprek. De door de bestuurder opgestelde bestuurlijke doelstellingen 2024 hebben dit jaar onder meer als leidraad gediend voor de gesprekken. Het beoordelingsgesprek met de bestuurder heeft plaatsgevonden in januari 2025.

Het verslag van het beoordelingsgesprek over 2024 met de bestuurder is met de voltallige RvC gedeeld. In de RvC vergadering van 27 februari 2025 is dat verslag met een voorstel voor de honorering 2025, vastgesteld.

De honorering van de toezichthouders valt in de WNT klasse D. MaasWonen volgt het advies beroepsregel VTW 2024.

2.6 Kwaliteit en onafhankelijkheid van het toezicht

Kwaliteit

In de Woningwet is bepaald dat leden van een RvC niet langer dan twee termijnen van vier jaar zitting mogen nemen. De RvC van MaasWonen bestaat uit vier leden. De RvC beschikt over kennis en expertise van de hele breedte van het werkveld. Met de werving en selectie van beide nieuwe commissarissen en herbenoeming is rekening gehouden met de kennis en expertise die nodig is om wederom de hele breedte te kunnen bevatten. Het gaat dan over de terreinen governance, organisatie, volkshuisvesting, vastgoed, financiën, juridische zaken en zorg.

De verplichting tot het halen van permanente educatie punten bestaat uit 5 punten per commissaris per jaar, waarvoor het overschot aan punten van voorgaand jaar kan worden gebruikt. Alle commissarissen hebben daar in 2024 aan voldaan. Zie tabel 2.

De samenstelling van de RvC was in 2024 als volgt:

	Dhr. G. Smeets (1969)	Dhr. P. Rutte (1957)	Mevr. D.G.M de Grave - Verkerk (1957)	Mevr. C.H.G.M. van de Wiel (1967)
Functie	Voorzitter, vanaf 1 juli 2024 Lid remuneratiecommissie	Lid Voorzitter auditcommissie	Lid Voorzitter remuneratie- commissie	Lid Vicevoorzitter Tijdelijk voorzitter, van 1 okt. 2023 tot 1 juli 2024 Lid auditcommissie
Aandachtsgebied	Financiën en controle Governance en organisatie	Volkshuisvesting Vastgoed huurderscommissaris	Governance en Organisatie Juridische Zaken huurderscommissaris	Governance en Organisatie Zorg
Hoofdfunctie	Directeur Balansmanagement Achmea (tot 1 november 2024) Bestuursvoorzitter Achmea Pensioenfonds (vanaf 1 november 2024)	Project director Schiphol Group	Mediator De Grave Mediation en Advies	Bestuursvoorzitter GGzE
Relevante nevenfuncties	Lid RvC NabijWonen	Lid RvA Chemelot Research Facilities Lid Redactie Grondzaken in de praktijk SDU Lid RvC Alliantie	Lid Raad van Toezicht Netherlands Heart Institute	Lid auditcommissie Politie Nederland tot 1 nov. 2024 Voorzitter RvC Rabobank Rotterdam



		Lid RvT Stichting de Zorgboog		
Datum benoeming/ Datum (eventuele) herbenoeming/ Datum aftreden (uiterlijk)	1 juli 2024 1 juli 2028 30 juni 2032	1 maart 2017 1 maart 2021 28 februari 2025	3 maart 2020 3 maart 2024 2 maart 2028	18 februari 2020 18 februari 2024 17 februari 2028
PE punten behaald dit jaar	4	9	5	4
PE punten overschot van vorig jaar	2	4	5	1
Totaal PE punten 2024	6	13	10	5

Tabel 2; samenstelling RvC

Onafhankelijkheid

Voorafgaand aan elke vergadering wordt expliciet gevraagd naar nieuwe nevenfuncties. In 2024 hadden de commissarissen geen nevenfuncties die invloed zouden kunnen hebben op de onafhankelijkheid.

2.7 Dankwoord en slotverklaring

De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten, inspanningen en geboekte resultaten van het bestuur van MaasWonen. Via deze weg dankt de voorzitter, namens de RvC, de medewerkers en vrijwilligers die zich het afgelopen jaar hebben ingezet voor MaasWonen en haar huurders. Het is fijn om te zien dat iedereen het beste van zichzelf geeft om de dienstverlening aan de huurders te waarborgen.

Rotterdam, 26 juni 2025

De heer G. Smeets, voorzitter

Mevrouw D. de Grave-Verkerk

w.g.

w.g.

Mevrouw C. van de Wiel, vice voorzitter

De heer M. Verlaak

w.g.

w.g.

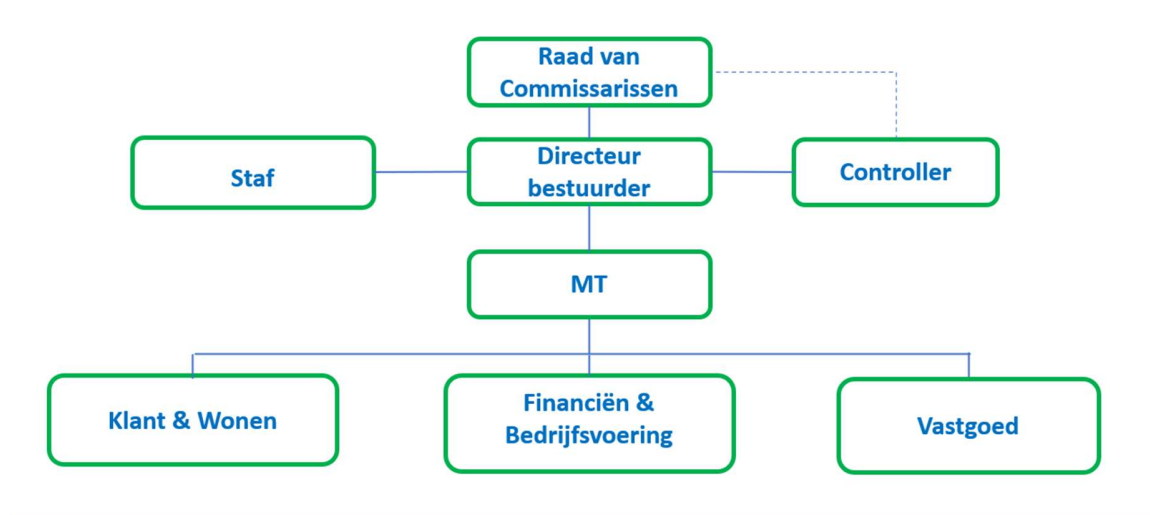
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



3. ORGANISATIE

De organisatiestructuur is ongewijzigd gebleven. In 2024 is het project “Uitgerust” van start gegaan. Dit traject heeft als doel de onderlinge samenwerking te verbeteren om de groeiende uitdagingen voor MaasWonen aan te pakken.

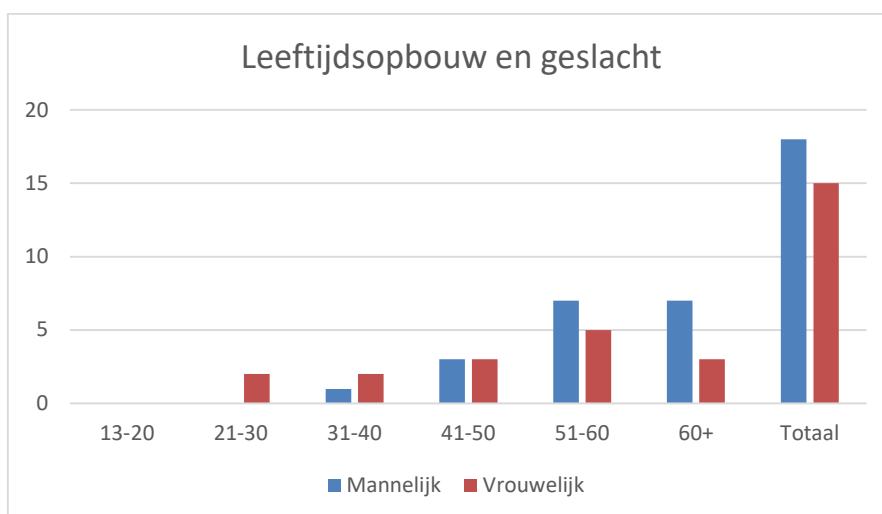
3.1 Organisatiestructuur



Figuur 1; organisatiestructuur MaasWonen

3.2 Formatie

Per 31 december 2024 zijn er 33 medewerkers in dienst bij MaasWonen. Ultimo 2023 waren dat er 34. Er werken 18 (2023; 20) mannen en 15 (2023; 14) vrouwen. De gemiddelde leeftijd is iets gedaald naar 54,5 jaar. De leeftijdsopbouw van het personeel is als volgt:



Figuur 2; leeftijdsopbouw en geslacht

Personele wisselingen

In 2024 hebben in totaal zes medewerkers de organisatie definitief verlaten. Vier nieuwe medewerkers zijn toetreden tot de organisatie. MaasWonen was in 2024 op zoek naar een beleidsfunctionaris en heeft met het bestuur van de SOR afspraken gemaakt over detachering van haar beleidsadviseur voor twee dagen per week bij MaasWonen.

Flexibele schil

Vanwege de omvang van de organisatie is ervoor gekozen om een aantal rollen en functies structureel extern onder te brengen in de flexibele schil.

Het gaat om de volgende functies:

- vertrouwenspersoon;
- HR-adviseur;
- projectmanagement bij verduurzaming en groot onderhoud in bestaande wooncomplexen;
- ondersteuning op het gebied van Informatisering en Automatisering (functioneel beheer en consultancy op automatiseringsprojecten).

De beleidsfunctie in de vorm van een samenwerking met een andere corporatie, is tijdelijk in de flexibele schil ondergebracht.

3.3 Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden

MaasWonen begon 2024 met een ziekteverzuim van 8,92% door twee langdurig zieken. Het verzuim varieerde door het jaar heen. In juli was er één langdurige zieke, maar in augustus steeg het verzuim naar 6,37% door een tweede geval. Eind december daalde het percentage naar 5,55%. Het gemiddelde verzuim in 2024 is nu 6,55%, een verbetering ten opzichte van 2023 (8,28%).

MaasWonen is voor het treffen van eventuele preventieve maatregelen en verzuimbegeleiding aangesloten bij arbodienst Zorg van de Zaak. Daarnaast is voor het doorbetalen van de salarissen van zieke werknemers voor een maximale periode van twee jaar een verzekering afgesloten bij Centraal Beheer Achmea.

Het project "Uitgerust" beoogt het welzijn van de medewerkers van MaasWonen te verbeteren. Dit plan, dat definitief werd vastgesteld in mei 2024, omvat verschillende initiatieven en interventies die gericht zijn op het verminderen van werk gerelateerde stress, het bevorderen van een gezonde werk-privébalans en het creëren van een ondersteunende werkomgeving. Door samenwerking met de organisatie Plateau en de betrokkenheid van de OR bij het selectieproces, streeft MaasWonen naar een holistische aanpak om het welzijn en de productiviteit van zijn medewerkers te verhogen.

In september is de offerte van Plateau getekend, nadat met een aantal bureaus was gesproken. De OR was betrokken bij het selectieproces en de opdrachtformulering.

3.4 Opleidingen

In 2024 is € 36.284 besteed aan opleidingen. Dit bedrag omvat diverse cursussen, workshops en trainingen voor medewerkers. Het gaat onder meer om collectieve trainingen op het gebied van digitale beveiliging, bedrijfshulpverlening, resultaat gericht samenwerken vastgoed en huurrecht. De bestuurder heeft een opleiding tot mediator gevolgd. Daarnaast zijn er ook kleinere uitgaven zoals boeken, congressen en specifieke cursussen voor medewerkers.

3.5 Integriteit

Om de integriteit van de medewerkers te waarborgen hanteert MaasWonen een gedragscode voor het gebruik van ICT-voorzieningen, zijn alle medewerkers gehouden aan een integriteitscode die in 2024 is geactualiseerd met geheimhoudingsverklaring en is er een protocol ongewenste omgangsvormen.

3.6 Vertrouwenspersoon Integriteit en Ongewenste omgangsvormen

Aantal meldingen

In 2024 ontving vertrouwenspersoon Gonneke Lauret geen nieuwe meldingen.

Twee meldingen die in 2023 niet afgerond waren, werden in 2024 verder opgepakt.

Voor één melder fungeerde de vertrouwenspersoon zo nu en dan als klankbord.

Bij de andere melder was de vertrouwenspersoon aanwezig bij het gesprek tussen melder en leidinggevende. Het open en constructieve gesprek gaf melder toch niet voldoende vertrouwen om de samenwerking te hervatten. Met het oogmerk de samenwerking met de melder voort te kunnen zetten, bood MaasWonen een mediationtraject aan. Op verzoek van de melder was de vertrouwenspersoon aanwezig bij de gesprekken. Melder koos uiteindelijk voor exit-mediation, die naar tevredenheid is afgerond.

Terugblik op 2024

Contact met de organisatie

Gedurende het jaar spraken bestuurder, MT-leden, HR-medewerker en de vertrouwenspersoon elkaar diverse keren over de ontwikkelingen bij MaasWonen. De beide lopende integriteitskwesties werden geanalyseerd. De gezamenlijke conclusie was dat hier vermoedelijk sprake was van een botsing tussen de nieuwe, gewenste organisatiecultuur en een restant oud gedrag. Het MT benoemde een aantal aandachtspunten voor de verdere uitwerking van de gewenste organisatiecultuur.

Actualisatie Integriteitscode

Door alle interne veranderingen en veranderde wetgeving was de Integriteitscode 2019 verouderd. In samenspraak met de HR-medewerker maakte de vertrouwenspersoon een voorstel voor een nieuwe Integriteitscode, die aansluit op andere interne documenten. In oktober stemde het MT in met de aangepaste Integriteitscode, die vervolgens ter instemming aan de OR is voorgelegd.

3.7 Ondernemingsraad

Samenstelling

Begin 2024 bestond de OR uit de volgende leden: Bob Janse (voorzitter), Martin van Noorloos en Roland Poterson. De OR werd ondersteund door Mirjam Kraaij, ambtelijk secretaris (extern).

De heer Van Noorloos is in de loop van het jaar uitgevallen wegens ziekte en niet teruggekeerd in de OR. In het najaar is Brenda Goedhart toegetreden tot de OR. Het dagelijks bestuur wordt gevormd door Bob Janse.

Vergaderingen

De OR heeft zes keer onderling vergaderd. Met de bestuurder is eveneens zes keer vergaderd. In wisselende samenstelling zijn bij twee overlegvergaderingen twee commissarissen aanwezig geweest. De HR-functionaris heeft een aantal keren actief deelgenomen aan de OV-overleggen en is daarna zonder directe vervanger tijdens de OV-vergadering met zwangerschapsverlof gegaan.

Scholing

In oktober heeft de OR scholing gevolgd over communicatietechnieken en is de kennis van de Wet op de Ondernemingsraden en de bevoegdheden van de OR opgefrist. Ook heeft de trainer zoals gebruikelijk actuele zaken onder de aandacht gebracht die van belang zijn voor de OR.

Overige activiteiten

De Ondernemingsraden van MaasWonen en SOR hebben in 2024 twee gezamenlijke lunchbijeenkomsten gehad. Ook de trainingsdag in oktober is gezamenlijk met de OR van SOR gehouden.

In maart heeft de OR een informatiebijeenkomst belegd over de CAO-onderhandelingen waarvoor een vertegenwoordiger van het FNV was uitgenodigd.

Adviesaanvragen en Instemmingsverzoeken

De OR heeft twee adviesaanvragen behandeld en een instemmingsaanvraag. Daarnaast zijn meerdere zaken zonder status besproken. Er is geen achterbanraadpleging nodig geweest.

Adviezen (al dan niet formeel)	Instemmingen	Zaken zonder status
Benoeming voorzitter RvC Eindejaarsuitkering Protocol Agressie Werving lid RvC NS Business Card Selectie bureau voor "Uitgerust" Handreiking integriteit 2024 AW	Integriteitscode en meldregeling	Werving nieuwe leden Jaarverslag & Jaarrekening 2023 Meedenken plan Uitgerust Strategisch communicatieplan, huurdersmagazine Investeringsvoorstellen verduurzaming Enquête CAO woondiensten Gesprek met bonden FNV en CNV Borging AVG t.a.v. personeelsgegevens DE Beleid/protocollen cameratoezicht en Salto Verbetering akoestiek n.a.v. verbouwing Rapport vertrouwenspersoon Inhuur externe medewerkers Ontwikkelingen nieuw- en verbouw woongebouwen Regelmatig gesprekstema werkdruk en capaciteit Tertiaalrapportages, kaderbrief en begroting 2025 Algemene gang van zaken

Tabel 3; behandelde zaken ondernemingsraad MaasWonen 2024

3.8 Geschillenadviescommissie

Als een klacht niet binnen zes weken naar tevredenheid van de huurder is opgelost, kan dit leiden tot een geschil. MaasWonen maakt bij het ontstaan van een geschil gebruik van de diensten van de regionale Geschillenadviescommissie GAC. Deze onafhankelijke commissie behandelt geschillen van huurders van elf woningcorporaties uit de regio Rotterdam.

In 2024 diende één huurder van MaasWonen een geschil in bij de GAC omdat de gemeenschappelijke stalling voor scootmobiel in het wooncomplex vol was. De bewoner stond op de wachtlijst voor een plaats in deze stalling. In goed overleg mocht de scootmobiel voorlopig in de hal staan (onder een afdak maar verbonden met de open lucht) op een plek waar deze geen obstakel vormde in de vluchtweg, tot er een plek vrij zou komen in de stalling. Zo kon de scootmobiel door de gemeente (afdeling Wmo) toch aan de bewoner verstrekt worden. De bewoner was niet tevreden met de geboden tijdelijke oplossing. Na inhoudelijke behandeling tijdens een hoorzitting heeft de GAC het geschil ongegrond verklaard.

4. VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG

Onze Visie:

Het aantal senioren in de regio Rotterdam groeit. Senioren wonen steeds langer zelfstandig. Goed wonen is persoonlijk, daarom staat in onze dienstverlening de persoonlijke benadering aan de klant centraal. Goed wonen betekent een goede en betaalbare woning in een vitale buurt, daarom hebben we aandacht voor de omgeving. We kunnen dat niet alleen, we initiëren het langer thuis wonen, in samenwerking met zorgpartijen, welzijnspartijen en vrijwilligers. MaasWonen is daarin toonaangevend.

MaasWonen biedt (jonge) senioren een betaalbare thuis waar zij veilig en comfortabel oud kunnen worden. Wat betreft de dienstverlening zijn we betrokken, dichtbij en verbonden. De organisatie als geheel is deskundig en innovatief.

4.1 Beschikbaarheid

Doelgroep

MaasWonen vergroot het aantal betaalbare woningen voor senioren, maar altijd met de bijbehorende (persoonlijke) dienstverlening en met een gedifferentieerd zorgaanbod.

Ultimo 2024 bezit MaasWonen 1.746 woningen, waarvan 30 in de gemeente Barendrecht. Het overige bezit bevindt zich in de gemeente Rotterdam. Twee wooncomplexen in Rotterdam met in totaal 89 woningen zijn niet-Daeb¹. Alle overige woningen vallen in het Daeb-segment. Daarnaast heeft MaasWonen een aantal zorgcomplexen met in totaal 648 intramurale plaatsen in bezit.

MaasWonen richt zich op de huisvesting van (jonge) senioren van 55 jaar en ouder. Vanwege deze doelgroep en het overheersende woningtype van tweekamerappartementen bestaat het overgrote deel van de huishoudens die bij MaasWonen uit alleenstaanden.

Woonruimteverdeling

Woonnet Rijnmond

Voor het aanbieden van haar woningen en het werven van kandidaat huurders is MaasWonen aangesloten bij Maaskoepel, de federatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam. Via het online platform WoonnetRijnmond.nl worden vraag en aanbod van woonruimte samengebracht. Binnen het woonruimte verdeelsysteem van de Maaskoepelregio zijn verschillende verdeelmethodes mogelijk.

¹ Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaken. Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (Daeb), waaronder verhuren van sociale huurwoningen. Woningen die niet binnen die categorie vallen worden ook wel niet-Daeb genoemd.

- **Inschrijfduur**

MaasWonen kiest standaard voor het model 'Inschrijfduur' met een aantal voorrangscriteria. Bij de verdeelmethode Inschrijfduur bepaalt de inschrijfduur van de woningzoekende de plaats op de kandidatenlijst. MaasWonen hanteert als leeftijdscriterium 55+. Daarnaast mag er geen sprake zijn van inwonende kinderen. Bij het adverteren van woningen wordt voorrang gegeven aan urgent woningzoekenden en doorstromers die een corporatiewoning achterlaten.

Bij moeilijk verhuurbare woningen wordt bij de derde keer adverteren gekozen voor 'DirectKans'. In 2024 heeft zich dit niet voorgedaan.

- **Wens&Wacht**

Sinds november 2024 maakt MaasWonen voor de verhuur van woningen in haar Thuisplusflats gebruik van Wens&Wacht-zoekmodel. Hier kunnen woningzoekenden zich inschrijven op een wachtlijst voor de betreffende Thuisplusflat.

Het idee achter Wens & Wacht is dat de woningzoekende kan en wil wachten op zijn wenswoning. De kandidaten worden op volgorde gezet op basis van het tijdstip van reageren. Niet op inschrijfduur, en er is geen voorrang voor urgent woningzoekenden. Als er een woning beschikbaar komt in het gewenste wooncomplex, wordt de langst wachtende op de wachtlijst als eerste benaderd. MaasWonen hanteert als leeftijdscriterium voor de Thuisplusflats 65+. Daarnaast mag er geen sprake zijn van inwonende kinderen.

- **Directe Bemiddeling**

MaasWonen kiest ervoor om bepaalde woningtypen direct te bemiddelen aan bepaalde doelgroepen. Voor elke verhuring geldt dat deze (achteraf) verantwoord wordt via Woonnet Rijnmond, ongeacht de aanbiedmethode. Zo is transparant via welke methode en aan welke gegadigde de woning is toegewezen. Deze directe bemiddeling wordt ingezet voor kandidaten met een Wmo-of Wlz-zorgindicatie, studenten en kandidaten van woongroepen met recht van voordracht.

Daarnaast is er een gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (HKD) die via bemiddeling wordt gerealiseerd.

In 2024 zijn in totaal 33 verhuringen via directe bemiddeling tot stand gekomen:

- 11 bemiddelingen van studenten naar een 1-kamerwoning
- 9 bemiddelingen vanwege doorstroming vanuit een hulpverleningstraject (met urgentie)
- 3 bemiddelingen naar woongroepen met recht van voordracht
- 3 op Doorstroming (laat een grote sociale huurwoning achter)
- 3 op Wmo-indicatie
- 2 vanwege woningruil
- 1 op Wlz-indicatie
- 1 op basis van hardheidsclausule

Urgenten

In 2024 heeft MaasWonen, inclusief de taakstelling die zij heeft voor het huisvesten van kwetsbare Rotterdammers vanuit de prestatieafspraken (zie 4.1.3), in totaal 17 urgente woningzoekenden gehuisvest:

- zes urgent woningzoekenden met een medische noodzaak voor verhuizing
- één urgent woningzoekende vanwege herhuisvesting
- tien urgent woningzoekenden vanwege doorstroming vanuit een hulpverleningstraject

Weigeringen

De meest voorkomende vorm van weigering is dat de kandidaat-huurder niet op de bezichtigingsafspraak verschijnt of niet aan de voorwaarden voor (passende) toewijzing voldoet. Ook weigeren kandidaten zelf na het bezichtigen van een woning om uiteenlopende redenen, zoals de ligging van de woning of het nog niet toe zijn aan wonen in een seniorenwooncomplex.

Huisvesting kwetsbare doelgroepen (HKD)

In de prestatieafspraken voor 2024-2025 is met de gemeente Rotterdam een taakstelling overeengekomen voor HKD en dan specifiek voor Rotterdammers met meervoudige psychosociale beperking die met nazorg uitstromen van beschermd naar zelfstandig wonen.

Bij de huisvesting van deze kandidaten neemt MaasWonen een evenredig deel voor haar rekening op basis van de gemeentelijke vraagraming. De taakstelling voor 2024 was het huisvesten van 13 personen van 50 jaar of ouder. MaasWonen heeft negen kandidaten succesvol bemiddeld naar woonruimte. Daarmee is de taakstelling voor 2024 niet volledig behaald. De niet behaalde aantallen van de taakstelling worden normaal gesproken meegenomen naar het volgende jaar. Dit geldt dit keer niet voor de ouderenhuisvesters in verband met het ontbreken van 50+ kandidaten.

Regionaal Vangnet

Met het Regionaal Vangnet ondersteunt Maaskoepel het laatste-kans-beleid bij corporaties in de regio Rotterdam. Huurders die na een vonnis van de rechter of een objectieve vaststelling (door burgemeester, deurwaarder, politie of interventieteam) uit hun woning zijn gezet, kunnen (onder voorwaarden) in aanmerking komen voor een laatste-kans-traject. In 2024 heeft MaasWonen geen woningzoekenden gehuisvest met een Regionaal Vangnet registratie.

Onttrekkingen

Verkoop

MaasWonen heeft geen actief verkoopbeleid.

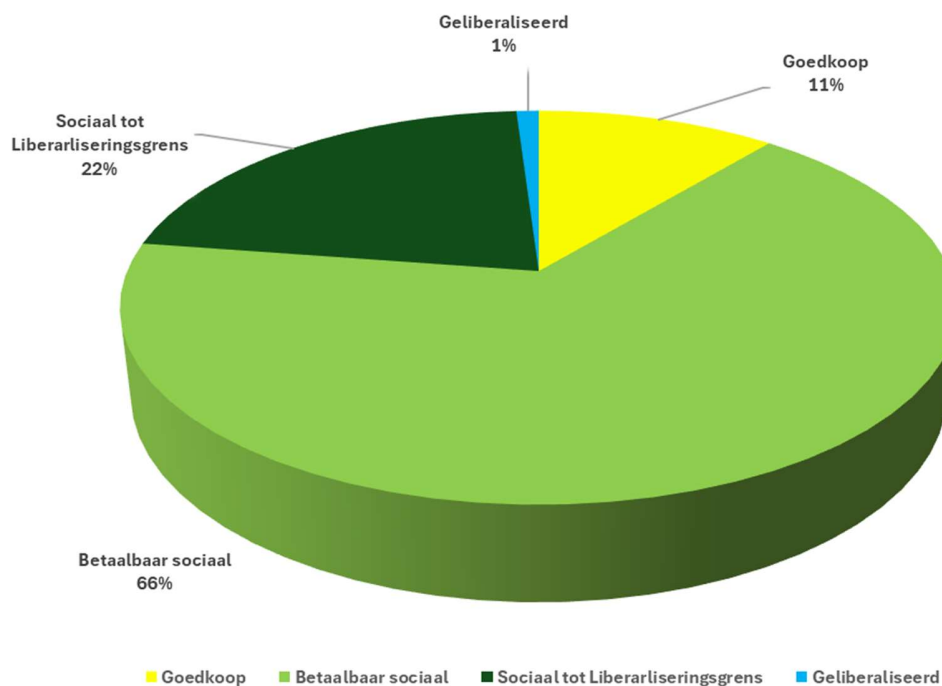
Sloop en vervreemding

Er zijn door MaasWonen in 2024 geen verhuureenheden gesloopt.

4.2 Betaalbaarheid

MaasWonen biedt (jonge) senioren een betaalbaar thuis waar zij veilig en comfortabel oud kunnen worden.

In onderstaande figuur wordt de verdeling van het bezit van MaasWonen per 31-12-2024 over de verschillende huurklassen weergegeven.



Figuur 4, verdeling bezit MaasWonen

Wettelijke inkomensgrenzen

Woningcorporaties moeten in het kader van de staatssteunregeling jaarlijks minimaal 92,5% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 (eenpersoonshuishoudens) of € 52.671 (meerpersoonshuishoudens): de primaire doelgroep van woningcorporaties. Vanuit deze regeling is er 7,5% vrije ruimte voor toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen aan woningzoekenden die niet in de doelgroep van Daeb-woningen vallen.

MaasWonen blijft met drie toewijzingen aan middeninkomens ruim onder deze 7,5% vrije ruimte.

In totaal vonden 127 verhuringen plaats, waarvan 122 binnen de Daeb-tak (sociale huurwoningen).

	#	%
contracten met toewijzingsinkomen < € 47.699 / € 52.671	119	97,5
contracten met toewijzingsinkomen > € 47.700 / € 52.672	3	2,5
Totaal aantal toewijzingen sociale huurwoningen	122	100
Geliberaliseerde contracten	5	
Totaal verhuringen	127	

Tabel 4, verhuringen Daeb-tak volgens Staatssteunregeling

Prestatieafspraken Rotterdam

In de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam voor 2024 - 2025 heeft MaasWonen zich gecommitteerd om 5 tot 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen met een huur boven de eerste aftoppingsgrens toe te wijzen aan middeninkomens. In deze prijscategorie vonden in totaal 19 verhuringen

plaats, waarvan twee in de gemeente Rotterdam aan huishoudens met een middeninkomen (10,5%). Daarmee heeft MaasWonen aan deze afspraak voldaan.

Passend toewijzen

Passend toewijzen houdt in dat woningzoekenden met een lager inkomen gehuisvest worden in een woning die past bij hun inkomen, met een huur onder de voor hen geldende aftoppingsgrens.

Vanuit wet- en regelgeving zijn woningcorporaties verplicht om 95% van de woningzoekenden met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen passend te huisvesten.

Er geldt een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. In dit geval wijst de corporatie een woning met een huur boven de aftoppingsgrens toe aan een huurder met een lager inkomen. Wanneer de corporatie de 5% marge overschrijdt, moet dit in het volgende jaar gecompenseerd worden.

MaasWonen heeft als beleidsuitgangspunt 100% passend toewijzen. In 2024 heeft MaasWonen geen huurders met een lager inkomen gehuisvest in een woning boven de eerste aftoppingsgrens. Er is geen gebruik gemaakt van de 5% marge voor uitzonderingssituaties.

Niet Daeb

Per 1 juli 2024 werd de Wet betaalbare middenhuur van kracht. Deze wet reguleert het middenhuur segment. De ingangsdatum van de huurovereenkomst (na 1 juli 2024) en de kwaliteit van de woning (WWS-punten tussen 144 en 186) bepalen of een woning tot de gereguleerde middenhuur behoort.

Een woning valt in de vrije huursector als de ingangsdatum van de huurovereenkomst vóór 1 juli 2024 ligt en verhuurd is met een huur boven op dat moment geldende liberalisatiegrens. Een woning valt ook in de vrije sector als deze na 1 juli 2024 verhuurd is en meer dan 186 punten heeft.

In 2024 verhuurde MaasWonen vijf woningen in de niet-Daeb-tak, waarvan er drie in het gereguleerde middenhuur segment vallen.

Huurachterstand en derving

Huurderving als gevolg van leegstand

In 2024 was er sprake van 0,95% huurderving van de totale huurinkomsten als gevolg van leegstand (2023: 0,63%). Hiervan is slechts 0,29% het gevolg van mutatieleegstand. De resterende huurderving wordt verklaard door leegstand in de locatie Simeon & Anna, waar vrijkomende kamers en bedrijfsruimten niet of beperkt verhuurd worden vanwege de op handen zijnde sloop/nieuwbouw van dit woon-zorgcomplex in april/mei 2025.

Huurachterstand

De totale huurachterstand was in 2024 0,55% (2023: 0,79%). Een percentage van 0,34% kan worden toegeschreven aan zittende huurders, de rest aan vertrokken huurders.

MaasWonen is medeondertekenaar van het stedelijk convenant voor preventie van huisuitzettingen. Dit convenant staat voor een proactieve benadering van huurders. MaasWonen is daarnaast als signaalpartner wettelijk verplicht om het ontstaan van betalingsproblemen vroeg te signaleren en door te geven aan de gemeente, zodat schuldhulp kan worden geboden. Dit alles is erop gericht te voorkomen dat de financiële problemen voor de huurder te groot worden.

Als het MaasWonen niet lukt om contact te krijgen met de huurder wordt de achterstand gemeld bij het Meldpunt Preventie Huisuitzettingen. Een team van medewerkers van de gemeente Rotterdam, de

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

Kredietbank, de GGD en de Lokale Zorgnetwerken werken daarin samen met de corporatie om de huurder de juiste ondersteuning te bieden.

Ontruimingen

In 2024 vonden er geen ontruimingen plaats op grond van huurachterstand.

Huurverhoging

Met de jaarlijkse huurverhoging wil MaasWonen de prijs per woning meer in overeenstemming brengen met de kwaliteit van de woning en de bijbehorende streefhuur. MaasWonen hanteert voor haar sociale huurwoningen een vast streefhuurpercentage van 85% van de maximale huurprijs die op grond van de kwaliteit van de woning geldt.

Dit betekent dat MaasWonen de huur niet verhoogt wanneer deze al op of boven de streefhuur van de betreffende woning ligt. Bevindt de huidige huur zich net onder het niveau van de streefhuur dan wordt de huurverhoging afgetopt op de streefhuur.

In de Nationale prestatieafspraken 2022 is afgesproken dat de huren minder hard mogen stijgen dan de lonen. De maximale huurstijging per woning mag als gevolg hiervan in 2024 niet groter zijn dan 5,8%. De huursom, de huurontwikkeling op corporatieniveau, mag niet harder stijgen dan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5% en is voor 2024 gemaximeerd op 5,3%.

Voor vrije sectorwoningen gold in 2024 een maximale huurverhoging van 5,5% (inflatie 4,5% + 1%). MaasWonen paste voor haar vrije sector eenzelfde huurverhogingspercentage als voor haar sociale huurwoningen: 5,3%.

MaasWonen mag wettelijk gezien de huur niet verhogen bij verduurzaming, dus kan ze haar ambitie uitsluitend realiseren via de jaarlijkse huurverhoging. Daarom kiest zij in haar huurbeleid sinds 2024 voor het maximum wettelijk kader.

Voor de onzelfstandige woonruimten binnen het woonconcept *Samen & Anders* in verpleeghuis Simeon & Anna werd in 2024 geen huurverhoging toegepast. Vanwege de sloop-/nieuwbouwplannen is hier sprake van een tijdelijk huurregime op basis van de leegstandswet.

Huurverlaging

In 2023 kregen huurders die in 2021 een lager inkomen hadden een wettelijke éénmalige huurverlaging. Tot en met 30 december 2024 konden huurders waarbij na 2021 het inkomen was gedaald zelf een huurverlaging aanvragen. In 2024 ontving MaasWonen vier aanvragen voor wettelijke huurverlaging. Van deze vier aanvragen konden er drie worden toegewezen.

4.3 Kwaliteit van onze woningen

Functionele, bouwkundige en energetische kwaliteit

Kwaliteit van het bezit

MaasWonen beoordeelt de kwaliteit van haar woningbezit aan de hand van drie kaders: functionele kwaliteit, bouwkundige kwaliteit en energetische kwaliteit.

- **Functionele kwaliteit** richt zich op geschiktheid voor het concept *Langer Thuis*, waaronder voorzieningen als liften, scootmobielstallingen en toegankelijke woningen. Complexen worden ingedeeld van *geschikt* tot *niet geschikt* waarbij het grootste deel van de portefeuille geschikt tot gedeeltelijk geschikt is.
- **Bouwkundige kwaliteit** wordt vastgesteld via periodieke conditiemetingen (scores 1 t/m 6), waarbij jaarlijks circa 30% van het bezit wordt beoordeeld. De gemiddelde score is **2** (*goede conditie*) waarmee het onderhoud in basis goed op peil is.
- **Energetische kwaliteit** is gebaseerd op het energielabel conform de NTA 8800-systematiek. De gemiddelde score van het bezit ligt rond **label A** waarbij de lopende verduurzamingprojecten van de complexen Kerkeplaats, Laurens en Emmahuis in deze score al zijn verwerkt.

Zorgvastgoed en zakelijk vastgoed vertonen vergelijkbare onderhoudskwaliteit, met uitzondering van Simeon & Anna, waarvoor al sloop-nieuwbouw is gepland. Deze kwaliteitskaders bieden een actueel en objectief beeld van het bezit en vormen de basis voor strategische keuzes rondom renovatie, verduurzaming en investeringen.

Niet planmatig onderhoud (NPO)

De begroting en realisatie niet planmatig onderhoud (reparatie- en mutatie-onderhoud) van MaasWonen voor 2024 ziet er als volgt uit:

2024	Soort NPO	Begroting 2024 €	Realisatie 2024 €
1	Reparatieverzoeken	334.000	663.000
2	Mutatie-onderhoud	259.000	346.000
3	Badkamer-, keuken, toiletrenovatie (BKT)	633.000	211.000
Totaal	Totaal NPO	1.226.000	1.219.000

Tabel 6, begroting en realisatie niet-planmatig onderhoud

Realisatie reparatieverzoeken

In 2024 zijn de kosten voor reparatieverzoeken circa 93% hoger uitgevallen dan begroot, met ruim twee keer zoveel verzoeken. Per uitgevoerde reparatie zijn de kosten echter 8% lager dan verwacht. Naast 2.109 externe reparaties voerden huismeesters circa 480 kleine klussen uit. Gemiddeld komt dit neer op 1,5 reparatie per woning en een kostprijs van € 306 per verzoek, wat vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde. De hoge kosten per woning zijn vooral zichtbaar in enkele specifieke complexen, wat aangeeft dat begroten op basis van enkel historische data sinds 2021 niet toereikend is.

Realisatie mutatieonderhoud

Voor 2024 was € 259k begroot voor 160 mutaties. In werkelijkheid zijn 139 mutaties uitgevoerd met totale kosten van € 349k. Dit is 13% minder mutaties dan gepland, terwijl de kosten per mutatie met € 2.510,70 maar liefst 57% hoger liggen dan begroot.

Realisatie BKT onderhoud

Voor 2024 waren BKT-renovaties begroot op € 633k, met 75 keukens en 45 badkamers. In werkelijkheid zijn slechts 20 keukens en 15 badkamers gerenoveerd, wat neerkomt op respectievelijk 73% en 67% minder dan gepland. De lage realisatie komt doordat renovaties bij mutaties plaatsvinden en die waren er minder dan ingeschat en het is afhankelijk van het type woning en de beschikbare data. Een eerste analyse toont aan dat de gemiddelde leeftijd van gerenoveerde keukens/badkamers 12 jaar is. Mogelijk is de data onvolledig of zijn de keukens duurzamer dan verwacht. Voor toekomstige begrotingen wordt per complex een langere termijnanalyse uitgevoerd en bij mutaties wordt de actualiteit van bouwjaren opnieuw beoordeeld.

Planmatig onderhoud (PO) en contractonderhoud (CO)

De begroting en realisatie contractueel onderhoud, planmatig onderhoud en dynamisch planmatig onderhoud voor 2024 ziet er als volgt uit:

2024	Soort PO	Begroting 2024 €	Realisatie 2024 €
1	Contractmatig onderhoud	500.000	505.000
2	Dynamisch planmatig onderhoud	392.000	486.000
3	Projectmatig planmatig onderhoud	2.699.000	1.936.000
Totaal	Totaal planmatig onderhoud	3.591.000	2.927.000

Tabel 7, begroting en realisatie planmatig- en contract onderhoud

Realisatie contractonderhoud

Het contractonderhoud is bijna binnen begroting gerealiseerd, waarbij geen uitschieters of niet ingerekende kostenstijgingen zijn geweest.

Realisatie planmatig onderhoud

Voor 2024 was € 3.091k begroot voor planmatig onderhoud, waarvan € 392k voor dynamisch planmatig onderhoud (DPO). Door uitloop van werkzaamheden uit 2023 is ruim € 430k doorgeschoven naar 2024. Tot nu toe is op de totale onderhoudsbegroting circa € 1 miljoen minder uitgegeven dan gepland. Belangrijke oorzaken zijn het uitstellen van werkzaamheden aan elektrische verdeelinrichtingen (€ 460k) en liftonderhoud (€ 175k), evenals het schrappen van schilderwerk aan complex Sevenscamp (€ 150k) vanwege hogere kosten en laag risico. Het schilderwerk voor Nieuw Verlaat (€ 275k) is uitgesteld, in afwachting van nadere analyse van de staat van de kozijnen.

4.4 Duurzaamheid

Energietransitie, circulair en klimaatadaptatie

MaasWonen streeft naar een gemiddeld energie label A voor alle woningen voor 2028 en waarbij het streven is dat alle woningen voor 2050 gasloos zijn. In dat kader zijn drie complexen met blokverwarming (398 woningen) in 2023 aangesloten op het stadsverwarmingsnet. In 2024 zijn voor drie complexen verduurzamingsaanpakken uitgewerkt, waarbij de uitvoering van het eerste complex, Kerkeplaats, ook daadwerkelijk is gestart.

In 2024 is gestart met voorbereiden van het plaatsen van zonnepanelen met bijbehorende accu's op 15 complexen, ten behoeve van de opwekking en opslag van energie. Inmiddels liggen op 5 complexen al zonnepanelen en wordt hard gewerkt aan het installeren van de eerste accu's. Voor het aanbrengen hiervan ontvangt MaasWonen van de gemeente Rotterdam subsidie in het kader van de armoedebestrijding. Met de plaatsing van de zonnepanelen wordt circa 30% van de energievraag in de algemene ruimte duurzaam opgewekt. In 2025 wordt dit project afgerond. Tevens worden in 2025 de voorbereidingen verder getroffen voor het aansluiten van complex Kreilerburcht op stadsverwarming. Dat zal medio 2026 worden uitgevoerd.

4.5 Leefbaarheid

De opgaven van het langer thuis wonen zorgen voor uitdagingen als het gaat om leefbaarheid. Dit is precies het gebied waar MaasWonen als categorale woningcorporatie veel kennis van heeft.

De huismeesters en woonconsulenten van MaasWonen zijn dagelijks in de wooncomplexen te vinden. Bij een ingediend reparatieverzoeken komt eerst de huismeester langs om het verzoek te beoordelen. Elk reparatieverzoek biedt daarmee een contactmoment met de huurder en een blik achter de voordeur. De huismeesters hebben voor MaasWonen dan ook een belangrijke signalerende functie. Maken zij zich zorgen over de veiligheid of het welzijn van de bewoner, dan bespreken zij dit met de woonconsulent of de (informele) zorgverleners die zij kennen rondom de bewoner. Onze huismeesters zijn technisch onderlegd, maar zij gelden zeker ook als sociaal huismeesters.

De huismeester werkt nauw samen met de woonconsulent van het wooncomplex. Samen zetten zij zich in voor veiligheid, overlastbestrijding, overleg met bewoners(groepen) en het faciliteren van ontmoeting en activiteiten, in samenwerking met bewonersvrijwilligers en welzijnsorganisaties.

Per 1 januari 2024 werden de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) van kracht. De brandveiligheidseisen voor woongebouwen zijn daarin aangescherpt. Vanaf 1 juli 2024 mogen er geen brandbare spullen staan in ruimtes waar een vluchtroute doorheen loopt. In samenwerking met de wijkbrandweer organiseerde MaasWonen in alle wooncomplexen voorlichtingsbijeenkomsten, gevolgd door de actie 'Gangen leeg', waarbij bewoners met flyers, stickers en gesprekken aan de deur is gevraagd om samen de gangen leeg te maken.

Langer thuis

MaasWonen faciliteert het langer thuis wonen maar kan dit niet alleen. MaasWonen is een betrokken en betrouwbare partner in de initiatieven en concepten die wij met onze samenwerkingspartners op het gebied van wonen, zorg en welzijn (door)ontwikkelen.

Thuisplusflat

In een Thuisplusflat kunnen ouderen met een toenemende zorgvraag zelfstandig blijven wonen, waardoor opname in een verpleeghuis wordt uitgesteld of achterwege kan blijven. Kenmerkend voor het concept is de aanwezigheid van een vast multidisciplinair zorgteam onder regie van de wijkverpleegkundige, een periodiek signaleringsoverleg van wonen-, zorg- en welzijnsprofessionals en doorlopende aandacht voor preventie van zorg, onder andere via het welzijnsaanbod.

In 2024 kreeg MaasWonen er vier Thuisplusflats bij, naast de bestaande Thuisplusflat in wooncomplex Laurens. In vier MaasWonen wooncomplexen is Laurens de zorgaanbieder in de Thuisplusflat, in het vijfde wooncomplex is dit Aafje.

Het Rotterdamse concept staat landelijk in de belangstelling. MaasWonen en haar partners worden regelmatig door organisatoren van congressen benaderd om over het concept van de Thuisplusflat te vertellen.

Vitale woongemeenschappen

Vitale woongemeenschappen zijn een onderdeel van de gemeentelijke welzijnsopdracht. In een vitale woongemeenschap kennen, ontmoeten en ondersteunen bewoners elkaar en voelen zij zich welkom. De woningcorporaties dragen wooncomplexen voor. De welzijnsorganisatie in het gebied bepaalt waar zij de inzet pleegt.

In 2024 werd door welzijnsorganisatie SOL ingezet op een vitale woongemeenschap in wooncomplex Maasveld. Welzijnsorganisatie WMO Radar bleef nauw betrokken de woongemeenschap in Joachim & Anna, waar zij in 2023 extra inzet pleegde.

De Regisseur Langer thuis van MaasWonen participeert in het stedelijk Leer- en Ontwikkelnetwerk om de inzet van welzijnsorganisaties en woningcorporaties voor Vitale woongemeenschappen te evalueren en verbeteren.

Sociaal huismeester

De sociaal huismeester is een initiatief van de Rotterdamse wethouder voor Zorg, Ouderen en Jeugdzorg Ronald Buijt. De sociaal huismeester is bedoeld om de veiligheid in ouderencomplexen te vergroten en de woongemeenschap te versterken. MaasWonen kreeg eind 2024 subsidie toegekend voor de inzet van een sociaal huismeester in wooncomplex De Kerkeplaats in 2025 en heeft daarvoor samenwerking gezocht met welzijnsorganisatie SOL.

Samenwonen+

In navolging van het Thuisplusflat concept draagt MaasWonen in wooncomplex Joachim en Anna bij aan het SamenWonen+ concept van zorgorganisatie Laurens. Ook hier is sprake van een periodiek signaleringsoverleg met in elk geval de professionals vanuit wonen en zorg en welzijn. De wijkverpleegkundige heeft een coördinerende rol om het formele en informele netwerk rondom bewoners aan elkaar te verbinden en zo een zorgvraag uit te stellen of te voorkomen.

Seniorvriendelijke wijk

MaasWonen is partner in de ontwikkeling van de seniorvriendelijke wijk Ommoord waar zij vier wooncomplexen heeft. Met gemeente, corporaties, zorgorganisaties en welzijnsorganisatie Gro-up Buurtwerk wordt nagedacht over de doorontwikkeling van woon(zorg)concepten in verbinding met de omliggende wijk.

Overlast en woonfraude

Dit jaar werd MaasWonen geconfronteerd met enkele complexe overlastsituaties, waarbij vaak de oorzaak lag in (drank)verslaving, middelengebruik en/of GGZ-problematiek van de bewoner. Ook vond er een ernstig geweldsmisdrijf plaats in een wooncomplex. De hieronder omschreven situaties hebben een grote impact op omwonenden en medewerkers van MaasWonen.

Geluidsoverlast?

In 2024 waren er meerdere overlastsituaties waarbij de door de huurder ervaren overlast niet objectief kon worden vastgesteld. De melder ervaart geluids- of andere vormen overlast zoals het binnentreden van de woning, en beschuldigt omwonenden van het opzettelijk veroorzaken van deze overlast. De melder reageert hierop met verbale agressie richting omwonenden en/of door zelf geluiden 'terug' te maken. Daarmee is de melder eigenlijk zelf de veroorzaker van overlast geworden.

Overlast door middelengebruik

In een wooncomplex in Ommoord veroorzaakten een middelenslaafde bewoner en diens bezoekers ernstige overlast. MaasWonen heeft in een kort geding de ontruiming van de woning gevorderd en toegewezen gekregen. Voor de bewoner is door de gemeente en begeleidende instantie naarstig naar een andere woonoplossing gezocht. De bewoner heeft de woning uiteindelijk vrijwillig ontruimd zonder dat er voor hem een passende plek was gevonden om te gaan wonen.

Brand

Begin april werden bewoners in een woongebouw in het Oude Noorden 's nachts opgeschrikt door een flinke inzet van de brandweer als gevolg van een keukenbrand. De woning werd voor enkele maanden onbewoonbaar verklaard. Ook in de algemene ruimten, de liftschacht en een aantal nabij gelegen woningen was sprake van omvangrijke rook- en roetschade. De gevolgen van de brand hebben veel inzet en nazorg gevraagd, zowel op technisch als sociaal vlak. Mede omdat een aanzienlijk deel van de getroffen bewoners, waaronder de bewoner van de brandwoning zelf, niet verzekerd bleek te zijn voor brand- en inboedelschade.

Woonfraude

In december werden bij een bewoner chemicaliën in de woning aangetroffen. De bewoner had zijn woning net betrokken. De burgemeester heeft MaasWonen en de bewoner een officiële waarschuwing gegeven.

Ernstig geweldsmisdrijf

In de zomer vond in een wooncomplex in Ommoord een zware mishandeling plaats. MaasWonen heeft camerabeelden en elektronische toegangsgegevens aan de politie ter beschikking gesteld voor onderzoeks- en opsporingsdoeleinden. Ook zijn in het gebouw opnames gemaakt voor het programma Opsporing Verzocht. De ernst van het misdrijf bracht een schok teweeg onder bewoners en (zorg)medewerkers.

4.6 Overleg met huurders en externe partijen

Nieuwe vormen van participatie

Huurdersparticipatie

MaasWonen overlegt twee keer per jaar met haar huurdersorganisatie, de SHMW en is gedurende het jaar regelmatig bij het overleg van het dagelijks bestuur van de SHMW. Naast deze formele participatie op basis van de Overlegwet is in bijna alle wooncomplexen sprake van andere vormen van bewonersparticipatie, zoals klankbordgroepen, bewonersvrijwilligers of een activiteitenteam dat activiteiten organiseert met en voor medebewoners.

MaasWonen ziet het faciliteren van ontmoeting als een belangrijke taak en onderdeel van haar woonconcept. Ze brengt sinds 2022 geen servicekosten meer in rekening bij haar huurders voor het gebruik van de ontmoetingsruimte.

Bewonerscommissies

In de laatste jaren loopt het aantal formele bewonerscommissies terug. In vijf wooncomplexen van de 16 die MaasWonen beheert, is nog een bewonerscommissie actief.

Minimaal één keer per jaar overlegt MaasWonen met de bewonerscommissies. De onderwerpen in 2024 waren onder andere de afrekening van de service- en stookkosten over 2023. Hierbij leidde met name de Tijdelijke subsidieregeling Tegemoetkoming Blokaansluitingen (TTB) uit 2023 tot veel vragen over de uitkomst van de stookkostenafrekening.

Klankbordgroepen

MaasWonen overlegt ook met bewonersgroepen die geen formele bewonerscommissie willen of kunnen vormen. Deze groepen vormen een klankbord als er actuele thema's spelen in een wooncomplex, zoals een verduurzamingsingreep. Deze participatie is vaak van tijdelijke aard.

Activiteitenteams

Bij MaasWonen zijn er ook bewonersgroepen die zich, naast hun klankbordfunctie, structureel inzetten voor activiteiten en ontmoeting voor en door hun medebewoners. Zij vormen de activiteitenteams van de ontmoetingsruimten.

Stichting Huurdersbelangen MaasWonen (SHMW)

Vier huurders van MaasWonen vormen het dagelijks bestuur van de huurdersorganisatie. In 2024 overleed de oud-voorzitter van de SHMW. Uit het bestaande bestuur is een tijdelijk voorzitter naar voren getreden. De bewonerscommissies vaardigen elk een lid af naar het algemeen bestuur van de SHMW. Daarnaast nemen ook leden van activiteitenteams en (structurele) klankbordgroepen deel aan de vergaderingen van het algemeen bestuur.

Het dagelijks bestuur vergadert maandelijks. MaasWonen schuift bij dit onderlinge overleg aan als hiertoe aanleiding is vanuit MaasWonen, of op verzoek van het SHMW-bestuur. Twee keer per jaar komt het algemeen bestuur van de SHMW samen in vergadering. MaasWonen wordt in het overleg met de SHMW vertegenwoordigd door de manager Klant & Wonen, samen met de directeur-bestuurder. Afhankelijk van het gespreksonderwerp kunnen ook andere MT-leden gesprekspartner zijn van de SHMW.

Onderwerpen die in 2024 zijn besproken:

- uitkomsten maatschappelijke visitatie;
- huurbeleid;
- verhuurbeleid;
- huurverhoging per 1 juli 2024;
- tijdelijke subsidieregeling tegemoetkoming blokaansluitingen (TTB);
- besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- scootmobielbeleid en richtlijnen;
- stedelijk sociaal statuut Rotterdam;
- klantvisie.

Samenstelling SHMW

Naam	Functie	Wooncomplex
Dagelijks bestuur*		
De heer A.G. Thomassen	Waarnemend voorzitter	
De heer W.J. Stam	Penningmeester	
De heer F.H. Helleman	Secretaris	
De heer R. van Hal	Lid	
Algemeen bestuur		
Mevrouw M.L. Krommenhoek-van Tiggelen	Lid	Anatole France
Mevrouw A.M. van den Berg	Lid	Laurens
Mevrouw A.M. Kalff - Houps	Lid	Kreierburcht
De heer T. van Eijk	Lid	Mariniershof
De heer N.R. Innocent	Lid	Joachim en Anna
De heer R. Gravestein	Lid	Bertrand Russell
Mevrouw A. Mol	Lid	Grindhorst
De heer A. Verhulst	Lid	Poort van Oost

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



De heer J.H. Suers	Lid	Nieuw Verlaat
De heer F.M. Grootenboer	Lid	Carnisseborgh
De heer A.J. Peeters	Lid	Carnisseborgh

Tabel 8, samenstelling Stichting Huurdersbelangen MaasWonen per 31 december 2024

**Het Dagelijks bestuur vertegenwoordigt alle huurders in het overleg van MaasWonen, daarom is het wooncomplex van de bestuursleden niet weergegeven in de tabel.*

Externe partijen

MaasWonen is een netwerkorganisatie die participeert in diverse samenwerkingsverbanden en convenanten. MaasWonen is lid van Aedes, de landelijke vereniging voor woningcorporaties en van Maaskoepel, de federatie van woningcorporaties in de stadsregio Rotterdam en van daaruit betrokken bij het Regioakkoord met afspraken over de bouw van 22.500 nieuwe sociale huurwoningen voor 2030.

Daarnaast is MaasWonen ondertekenaar van het Langer Thuis Akkoord van de gemeente Rotterdam.

MaasWonen is convenantpartner van het convenant Meldpunt Preventie Huisuitzettingen, het convenant Huisvesting Kwetsbare doelgroepen en het Regionaal convenant aanpak woonoverlast.

Voor de behandeling van geschillen met huurders is MaasWonen aangesloten bij de Geschillen Advies Commissie.

Gemeente

MaasWonen overlegt op bestuurlijk en strategisch niveau met de gemeenten Rotterdam en Barendrecht over realisatie van nieuwbouw, afspraken uit het Regioakkoord, afspraken uit het Langer Thuis Akkoord en de doorontwikkeling van nieuwe woonconcepten zoals de Thuisplusflat. Ze maakt over deze onderwerpen ook prestatieafspraken met de huurdersorganisatie SHMW en beide gemeenten. Ook is MaasWonen vertegenwoordigd in diverse overleggen over de uitvoering van convenantafspraken.

Prestatieafspraken

In Rotterdam bestond de biding in de cyclus 2024-2025 voor het eerst uit twee delen: naast gezamenlijke afspraken van alle corporaties met de gemeente, hebben individuele corporaties specifieke, op hun organisatie gerichte, afspraken gemaakt. Op 12 december 2023 zijn de afspraken ondertekend.

In de Prestatieafspraken 2024-2025 staan centraal de hoofddoelen Beschikbaarheid, Inzet specifieke groepen, Duurzaamheid, Betaalbaarheid, Leefbaarheid en Technische leefbaarheid (goed, gezond en veilig wonen). Een kleine greep uit de afspraken die MaasWonen heeft gemaakt:

- Beschikbaarheid

Over de inzet van de gemeente op de nieuwbouwprojecten van MaasWonen vanaf 2026 heeft de gemeente toegezegd voor zover als mogelijk te faciliteren in de herontwikkeling.

Op het thema Verkoop en liberalisaties is stedelijk afgesproken dat gemeente en corporaties in gesprek gaan over het terugbrengen van het aantal liberalisaties en verkopen in gebieden waar de afname van sociale huurwoningen erg fors is, zoals in Centrum. In deze gebieden wil de gemeente inzetten op behoud van de sociale voorraad en verzoekt MaasWonen hierbij aan te sluiten specifiek voor De Mariniershof (Centrum).

- Inzet specifieke groepen

Ten aanzien van de doelgroep Senioren is het merendeel van de afspraken stedelijk gemaakt.

Voor de doelgroep Huishoudens met (lage) middeninkomens wilde de gemeente stedelijk afspreken dat corporaties 5-10% van hun vrijkomende sociale huurwoningen aan (lage) middeninkomens zouden verhuren. Deze afspraak heeft het niet gered. MaasWonen deed deze toezegging wel in haar individuele bod.

- Duurzaamheid

Ten aanzien van het thema Duurzaamheid is het merendeel van de afspraken stedelijk gemaakt. Het bod van MaasWonen luidt: MaasWonen verwacht uiterlijk 2027 alle woningen met het label E, F, G te hebben aangepakt.

- Klimaatadaptatie

Op verzoek van gemeente heeft MaasWonen afgesproken welke gemeenschappelijke tuinen ze gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken gaat verbeteren. In 2024 werd een plan gemaakt voor de tuin van wooncomplex Anatole France, deze tuin wordt begin 2025 verbeterd.

In de gemeente Barendrecht heeft MaasWonen opnieuw benadrukt dat zij kan bijdragen aan realisatie van en kennisdeling over (kleinschalige) woonvormen voor senioren in de gemeente. En graag daadwerkelijk zou komen tot prestatieafspraken voor de periode 2025-2026. Barendrecht heeft de brief actief doorgestuurd naar belanghebbenden binnen en buiten de gemeentelijke organisatie en MaasWonen uitgenodigd om verder te praten.

Corporaties

Als kleinste 55+ woningcorporatie in de stadsregio Rotterdam is MaasWonen een specialist op het gebied van ouderenhuisvesting. Een specialist die gezien en gevraagd wordt om op stedelijk en landelijk niveau mee te praten over passende woonconcepten in het kader van langer thuis.

In 2024 is de samenwerking met de SOR (Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam) voortgezet. De beleidsadviseur van SOR wordt twee dagen in de week gedetacheerd aan MaasWonen.

In de stedelijke werkgroepen op het gebied van Langer thuis, betaalbaarheid en huisvesting van specifieke doelgroepen ontmoet MaasWonen periodiek ook de andere corporaties die actief zijn in de regio Rotterdam.

Zorg- en welzijnspartijen

MaasWonen heeft een sterke verbinding met de zorgaanbieders Aafje en Laurens in het kader van het faciliteren van langer thuis wonen in de Thuisplus- en Samenwonen+ flats. Daarnaast is Laurens huurder van intramurale locaties en verschillende thuiszorgkantoren.

De samenwerking met welzijnspartijen wordt versterkt door samen te werken aan initiatieven voor vitale woongemeenschappen en samen eten en het daaraan gekoppelde Leer- en Ontwikkelnetwerk waarin MaasWonen participeert.

5. FINANCIËN

Voor de realisatie van haar volkshuisvestelijke ambities is het van belang dat deze passen binnen de financiële randvoorwaarden van MaasWonen. Deze randwoorden houden in dat de financiële continuïteit te allen tijde gewaarborgd dient te zijn en dat de beschikbare financiële middelen op een verantwoorde wijze worden ingezet. MaasWonen is een financieel gezonde corporatie die op een effectieve en efficiënte wijze de financiële middelen inzet voor haar volkshuisvestelijke prestaties.

5.1 Jaarresultaat

De jaarrekening 2024 en de daarin opgenomen balans en winst- en verliesrekening, is opgesteld volgens de RJ-645. MaasWonen waardeert haar vastgoed op marktwaarde in verhuurde staat. Voor de bepaling van deze marktwaarde op basis van de dcf-methode wordt het handboek modelmatig waarderen marktwaarde gebruikt. Voor de wooncomplexen en parkeerplaatsen wordt de basiswaardering gehanteerd. Het bezit van BOG-, MOG- en ZOG-vastgoed wordt op de full-versie gewaardeerd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de expertise van het bureau Colliers International. Wijzigingen in de marktwaarde hebben significante invloed op het jaarresultaat en daardoor ook op de financiële ratio's.

5.2 Eigen vermogen

In 2024 is het eigen vermogen toegenomen met € 4,0 miljoen, van € 276,7 miljoen naar € 280,7 miljoen. Het resultaat na belastingen over 2024 bedraagt +/- € 4,0 miljoen. De herwaarderingsreserve is toegenomen met € 25,6 miljoen, van € 211,2 miljoen naar € 236,8 miljoen. De overige reserves zijn gemuteerd met € 34,5 miljoen, van € 74,3 miljoen naar € 39,8 miljoen.

In de dpi 2024 is het beleid van MaasWonen doorgerekend. In tabel in paragraaf 5.5 is aangegeven wat de effecten daarvan zijn op de financiële ratio's, aangevuld met de uitkomsten van deze jaarrekening 2024.

5.3 Vermogenspositie

MaasWonen beschikt over een intern risicobeheersings- en controlesystemen waarbij aansluiting is gezocht bij de financiële ratio's van de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In paragraaf 5.5 wordt hier nader op ingegaan.

De vermogenspositie van MaasWonen is goed te noemen. De solvabiliteit (op grond van de beleidswaarde) per 31 december 2024 bedraagt 66,0% (2023: 65,6%) en voldoet hiermee ruimschoots aan de gestelde normen.

5.4 Fiscale positie

Over het verslagjaar 2024 is de fiscale positie bepaald, wat leidt tot een belastbare winst van € 4,5 miljoen. Er zijn geen compensabele verliezen meer uit het verleden per ultimo 2024.

5.5 Externe verantwoording

Toetsing van de externe verantwoordingsdocumenten van MaasWonen vindt plaats door de Aw en het WSW aan de hand van gemeenschappelijke toetsingskader.

De financiële positie van woningcorporaties wordt door het WSW jaarlijks beoordeeld op basis van het business-risk-model. Het WSW heeft het borgingsplafond en borgbaarheid van MaasWonen bepaald. Het Aw focust zich op de governance van de organisatie.

WSW

In haar brief van 27 juni 2024 heeft het WSW een overzicht van de borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse van MaasWonen gegeven. Het borgingsplafond is door het WSW gebaseerd op de ingediende dPi 2022 en de daaruit af te leiden af te leiden financieringsbehoefte voor Daeb-activiteiten. Het borgingsplafond per ultimo 2024 is vastgesteld op € 61,393 miljoen. Binnen de ruimte van het borgingsplafond en de reeds opgenomen leningen kunnen door MaasWonen geborgde leningen worden geherfinancierd, c.q. nieuwe leningen worden aangetrokken.

Aw

De uitkomst van de governance inspectie heeft de Aw in toezichtbrief van 27 maart 2024 toegelicht. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is er voor de Aw geen aanleiding om bij MaasWonen nader onderzoek in te stellen. De risico-inschatting voor MaasWonen is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Op 29 november 2024 heeft de Aw een oordeel gegeven over de rechtmatigheid over verslagjaar 2023. Op alle onderdelen is er een positief oordeel afgegeven.

Interne risicobeheersing

MaasWonen beschikt over een intern risicobeheersings- en controlesysteem waarbij aansluiting is gezocht bij de financiële ratio's van de Aw en WSW. In de managementrapportages, die met de bestuurder en raad van commissarissen worden besproken, zijn afzonderlijke hoofdstukken opgenomen met de financiële ratio's en bijbehorende financiële onderbouwingen. Tevens wordt daarbij de voortgang in de afwikkeling van de aanbevelingen die door de controlerend accountant in de tussentijdse managementletter zijn opgenomen, weergegeven.

In de hier onderstaande tabel worden de financiële ratio 's (geconfronteerd met normen WSW) nader uit een gezet:

Financiële kengetallen	2024*	2025	2026	2027	2028	2029
ICR (norm > 1,4)	1,63	1,56	1,68	2,05	1,5	1,77
LTV Beleidswaarde (norm < 70%)	22,0%	32,2%	37,5%	45,9%	53,6%	45,6%
Solvabiliteit beleidswaarde (%) (norm > 30%)	66,0%	67,0%	62,2%	53,9%	50,6%	52,8%
Dekkingsratio (norm < 70 %)	15,10%	20,1%	23,7%	28,9%	33,6%	30,9%

Tabel 9. Financiële ratio's

*2024 is ontleend aan de jaarrekening 2024, de jaren 2025-2029 zijn aan de begroting 2025 ontleend

Uit bovenstaande tabel is te concluderen dat MaasWonen ruim boven de gestelde normen van de toezichthouders voldoet en een financieel gezonde toekomst heeft uitgaande van het beleid zoals opgenomen is in de begroting. In de begroting zijn voldoende mogelijkheden opgenomen om te kunnen bijsturen mochten er omstandigheden optreden waarmee de continuïteit in het geding zou komen. Te denken valt hierbij aan bijvoorbeeld fors hogere renteontwikkeling of bijvoorbeeld overheidsmaatregelen met betrekking tot de huurontwikkeling. Binnen de investeringen en de onderhoudsplanningen kunnen hiervoor compenserende maatregelen worden gevonden.

Fraude(risico)beheersing
Binnen MaasWonen wordt voor de meest kritische processen rondom betalingen en aanbestedingen altijd het vier-ogen principe gehanteerd. Het betalingsverkeer is zo ingericht dat er alleen via elektronische

betalingsoopdrachten gegeven kunnen worden. Hiervoor zijn te allen tijde twee (elektronische) handtekeningen nodig middels meervoudige autorisatie en identificatie.

Opdrachtverstrekkingen vinden plaats binnen de mandaatregeling. In het handelsregister is aangegeven tot welke bedragen de gemachtigden mogen opereren. Het primair systeem is op een dusdanige wijze ingericht dat opdrachten en fiatteringen van facturen via de mandateringsregeling gaan. Machtigingen en rollen worden door de onafhankelijk controller geaccordeerd.

Periodiek worden er audits uitgevoerd op de processen. Deze audits zijn belegd bij de controller.

5.6 Marktwaaarde en beleidswaaarde

De waardering van het vastgoed van een corporatie kent twee waarden: marktwaaarde in verhuurde staat en beleidswaaarde.

Marktwaaarde

Het boekjaar heeft voor MaasWonen gezorgd voor een stijging van de marktwaaarde. De totale omvang van het vastgoed in exploitatie kent een waardestijging van ongeveer 8%. De marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie is toegenomen met € 26,2 miljoen van € 328,4 miljoen per ultimo 2023, naar € 354,6 miljoen per ultimo 2024. De ontwikkeling van de marktwaaarde houdt verband met een aantal belangrijke factoren, waaronder:

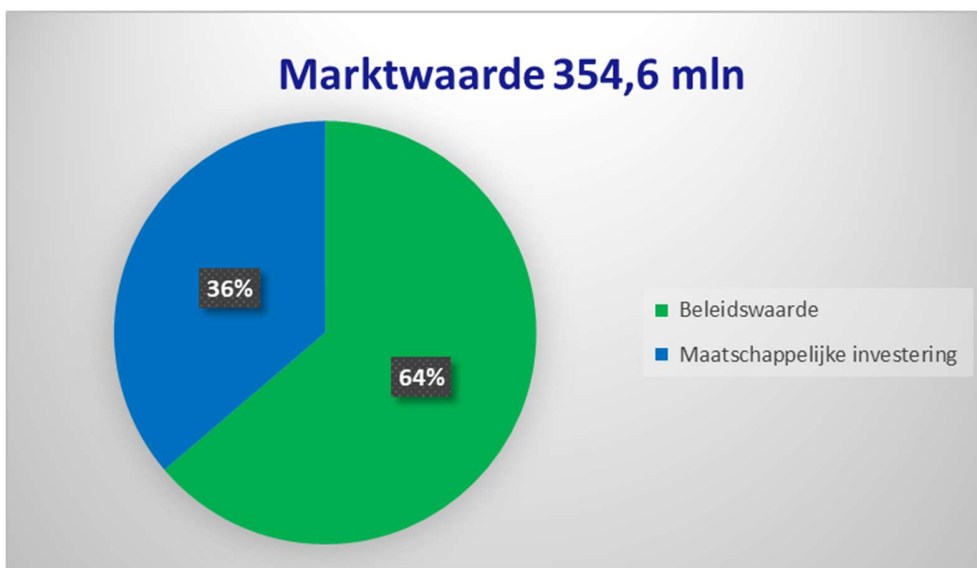
- disconteringsvoet;
- ontwikkeling WOZ-waaarde;
- ontwikkeling van de leegwaaarde;
- ontwikkeling van de (markt)huur;
- methodische wijzigingen waaronder middenhuur.

De waardering van het vastgoed in exploitatie kan van jaar tot jaar verschillen. Enerzijds door de aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde en anderzijds door veranderingen in de marktontwikkelingen bij de toepassing van de full-waardering (BOG-bezit en de ZOG-panden).

Beleidswaaarde

De ontwikkeling van de beleidswaaarde, per ultimo 2024 € 228 miljoen, ten opzichte van de beleidswaaarde per ultimo 2023 (€ 173 miljoen) laat een stijging zien. De volgende factoren dragen bij tot een stijging van de beleidswaaarde:

- gestegen beleidshuur;
- aanpassing disconteringsvoet naar norm.



Figuur 6, Marktwaaarde en maatschappelijke investering

Uit bovenstaande tabel leiden we af dat de maatschappelijke investeringen € 126,2 miljoen bedragen (2023: € 155,8 miljoen).

Het beleid van MaasWonen leidt tot lagere inkomsten dan als commerciële partij mogelijk het geval zou zijn. Als corporatie staat MaasWonen voor een aantal maatschappelijke opgaven die investeringen vragen op de volgende beleidsmatige thema's;

- Beschikbaarheid; het beschikbaar houden van sociale huurwoningen afgestemd op behoefte van de maatschappij, het doorexploiteren van het bezit en niet afstoten of uitponden.
- Betaalbaarheid; het niet vragen van markthuren, maar de huren afstemmen op de vraag vanuit de doelgroepen van beleid.
- Kwaliteit; de investeringen in onderhoud, verbetering en verduurzaming afstemmen op de vraag van de doelgroep van MaasWonen, ouderen met veelal een beperkt inkomen. Daarom investeert MaasWonen in toe- en doorgankelijkheid, in comfort (b.v. goed te verwarmen), in aspecten vanuit het thema Langer Thuis (inclusief mogelijkheden voor voorzieningen en activiteiten), in energiebesparing (veelal onrendabele investeringen voor MaasWonen) en in veiligheid (fysiek en sociaal).
- Beheer; MaasWonen stemt de (personele) inzet en de dienstverlening af op haar doelgroep. Dit betekent persoonlijke aandacht (niet alle dienstverlening digitaal bijvoorbeeld), aanspreekbaarheid van de verhuurder ter plaatse (in ieder woongebouw huismeestersinzet), individuele dienstverlening (zoveel mogelijk individuele bezichtigingen en afgestemde introductie bij nieuwe verhuringen), veel aandacht voor huurdersparticipatie (stimuleren bewonerscommissies en regelmatig overleg met woonconsulenten) en veel aandacht voor het mogelijk maken van voorzieningen en activiteiten, ook in het kader van het Programma Langer Thuis.

Op basis van de Handreiking verwerking beleidswaarde in het jaarverslag (Aedes) is een sensitiviteitsanalyse toegevoegd als bijlage 2 bij de jaarrekening. Doel van deze analyse is om enig inzicht te verkrijgen in de ontwikkeling van de beleidswaarde bij wijziging van een aantal parameters. Daarmee wordt duidelijk hoe groot het effect is van mutaties in de uitgangspunten die gehanteerd worden om tot de beleidswaarde te komen.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten voor woningen gehanteerd:

	2024	2023
Streefhuur (85% van de maximaal redelijke huur voor Daeb, Niet-Daeb woningen 100% van maximaal redelijke huur))	€ 760,95 per woning	€ 686 per woning
Onderhoud	€ 3.106,96	€ 2.752,00
Beheer	€ 1.471,16	€ 1.272,00
Sociale disconteringsvoet	4,17% Daeb, 4,70% Niet-Daeb	n.v.t.

Tabel 10; gehanteerde uitgangspunten

5.7 Risicoparagraaf / Control raamwerk

De leiding van MaasWonen is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersing en controlesysteem (Control Frame Work), voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Hieronder staan enkele belangrijke voorbeelden van risico's waar MaasWonen mee te maken heeft. Het beoogt geen uitputtende opsomming van alle risico's die voor MaasWonen van belang zijn.

Financiële risico 's

MaasWonen kent geen valuta- of andere koersrisico's aangezien de lening portefeuille in euro's is aangegaan. Als kapitaalintensieve organisatie heeft MaasWonen te maken met rentefluctuaties die het resultaat kunnen beïnvloeden. Daarom is er een Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB), een treasurystatuut en een treasuryjaarplan.

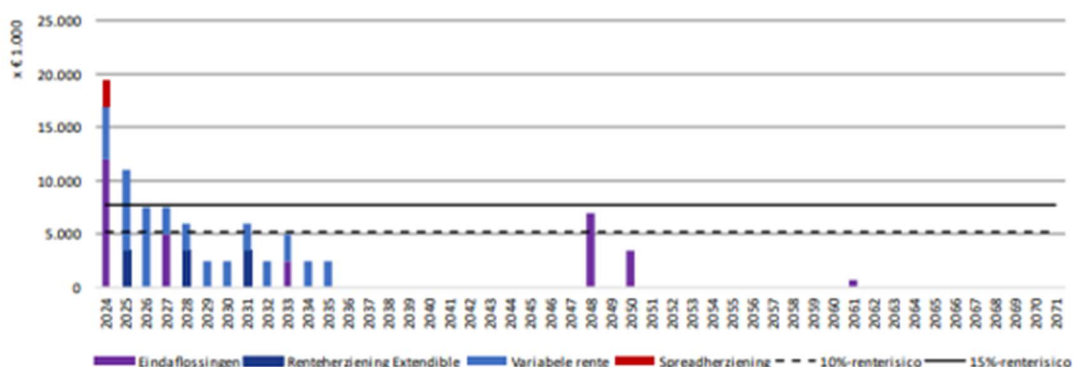
Debiteurenrisico

MaasWonen heeft een aantal complexen die gebruikt worden voor intramurale zorgverlening door Stichting Laurens. De huurinkomsten van deze complexen vormen een belangrijk onderdeel van de totale inkomsten. Reden om zorgvuldig de (financiële) positie van de debiteur te monitoren.

Renterisico en rentemanagement

Het doel van het rentemanagement is om het renterisico in de tijd te spreiden, zodat er een hoge mate van zekerheid ontstaat over de toekomstige rentekosten. Jaarlijkse renterisico's worden door (her)financiering of renteconversie beperkt. Het renterisico mag in een bepaald jaar niet hoger zijn dan 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille.

In onderstaande grafiek is de rente exposure weergegeven van de bestaande leningenportefeuille 2024-2071:



Figuur 7, rente exposure van de bestaande leningenportefeuille 2024-2071

Het renterisico van de leningenportefeuille wordt gevormd door de eindaflossingen, rente- en opslagherzieningen. In 2025, 2028 en 2048 wordt de 15% risiconorm benaderd, in de overige jaren is het renterisico lager dan de 15%-norm.

Risk management

In 2021 hebben de RvC en het MT gezamenlijk onder externe begeleiding de ins en outs van risicomanagement in de corporatiepraktijk besproken. Vervolgens ook de risicobereidheid (risk appetite) van de afzonderlijke MT- en RvC-leden gemeten. In een volgende gezamenlijke bijeenkomst zijn de uitkomsten van de metingen besproken. Er bleken geen grote verschillen in de risicobereidheid van MT en RvC. Na definitieve bepaling van risicohouding zijn in 2022 vervolgstappen gezet voor het inbedden van risicomanagement in de MaasWonen-praktijk. In 2023 is het risicomanagement en de risicobereidheid herijkt door het MT. De uitkomsten hiervan zijn begin 2024 met de RvC gedeeld. De RvC herkent de gepresenteerde uitkomsten en heeft in 2024 een vergelijkbaar denkproces doorlopen. Ook hieruit zijn geen verschillen qua inzicht ontstaan. De organisatie heeft op de diverse terreinen beheersmaatregelen benoemd. De bewaking van de (eventuele) implementatie wordt bewaakt door middel van de T-rapportage

De activiteiten, besluiten en de bedrijfsvoering van MaasWonen vinden plaats binnen de kaders van het handhaven van de financiële continuïteit op lange termijn. De kaders die daarvoor worden aangehouden zijn afkomstig vanuit het gemeenschappelijke toezichtskader van de Aw en het WSW.

In onderstaande tabel worden de businessrisks en financial risks aangegeven op de verschillende strategische thema's. Op basis van dit model heeft het WSW geoordeeld dat MaasWonen een gemiddeld risicoprofiel heeft.

Risicoscoremodel WSW

		# vragen	onderdeel gezamenlijk beoordelingskader
Business Risk (50%)	Portefeuillestrategie	1	8.1
	Huidige portefeuille	4	8.2 (Omvang, kwaliteit, spreiding en samenstelling)
	Omgeving	1	8.3
	Transitie	4	8.4 t.m. 8.6 (Omvang en kwaliteit transitieprogramma, investeringen en verkoop)
	Huur	1	8.7
	Onderhoud	1	8.8
	Economische en politieke ontwikkelingen	1	N.v.t. (generieke score o.b.v. beoordeling S&P)
	Governance	3	9.1
	Sturing en beheersing - organisatie	4	9.2.1, 9.2.2, 9.2.4 en 9.2.5
	Sturing en beheersing - financieel	4	9.3.2 t.m. 9.3.5
Financial Risk (50%)	Financiële ratio's met norm	3	7.1 t.m. 7.3
	Financiële ratio's zonder norm	2	N.v.t. (Omvang EV en EBITDA/bedrijfsopbrengsten)
	Financiële flexibiliteit en liquiditeit	1	N.v.t. (Score o.b.v. financiële ratio's en oordeel WSW)



Tabel 11; risicoscoremodel WSW inclusief 24 vragen

Cultuur, gedrag en gedragsregels

Binnen MaasWonen wordt er regelmatig aandacht besteed aan softcontrols. Er is onder andere onder begeleiding van de vertrouwenspersonen een sessie geweest over integriteit. Hierbij is gedrag op de werkvloer een terugkerend onderwerp in de afdeling overleggen. Bij indiensttreding of inhuur van medewerkers worden deze regels kenbaar gemaakt. Ook dienen de nieuwe collega's een geheimhoudingsverklaring te tekenen.

Op haar website heeft MaasWonen de klokkenluidersregeling en gedragscodes opgenomen. Ook zijn hier het reglement bestuur, visie op bestuur en toezicht en de statuten te vinden.

5.8 Vooruitblik 2025

Een blik op 2025 toont dat de volgende thema's van belang zijn voor MaasWonen vanuit financieel perspectief:

- de huursomstijging voor het sociale en middenhuur segment is door de Rijksoverheid gemaximeerd op 4,5%;
- herontwikkeling van complex Simeon & Anna (sloop-nieuwbouw);
- duurzaamheidsuitgaven;
- aankoop parkeerplaatsen S&A van Woonzorg.

Bij de uitwerking van deze thema's is het essentieel dat de financiële continuïteit wordt gewaarborgd en dat financiële middelen effectief worden ingezet.

In de voorjaarsnota heeft het Kabinet voorgesteld een huurbevriezing door te voeren voor de jaren 2025 en 2026. Dit heeft directe negatieve gevolgen voor de inkomsten van MaasWonen en zetten een duurzame

bedrijfsvoering verder onder druk. Ondanks dat op het laatste moment dit besluit is ingetrokken vinden we het goed om te laten zien welke impact zo een voorstel zou hebben.

In onderstaande tabel is de impact van de huurbevriezing op de ICR voor de periode 2024-2029 op basis van de huidige MJB opgenomen:

ICR TI	2024	2025	2026	2027	2028	2029
MJB 2025 - 20234	2,47	1,56	1,68	2,05	1,50	1,77
huurbevriezing 2025 en 2026	2,47	1,45	1,45	1,81	1,33	1,63
Vershil (daling)	0,00	0,11	0,23	0,24	0,17	0,14

Tabel 12; impact huurbevriezing op ICR

In bijlage 2 Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde is een apart scenario opgenomen waarmee de impact op de beleidswaarde wordt weergegeven, de beleidswaarde zal in dit scenario circa € 6,9 miljoen lager zijn. De huurbevriezing heeft met name invloed het Daeb gedeelte omdat het voorstel betrekking heeft op de sociale huurwoningen. Voor het Daeb bedrijf is de impact nog groter en zal nog eerder en tot materiële bijsturing moeten leiden om de ICR tenminste op het vereiste minimum van 1,4 uit te laten komen.

6. JAARREKENING 2024



JAARREKENING 2024

Datum: 04.06.2025

Status: **Definitief**

Planning bespreking:

- Controle accountant: 26.06.2025
- Besluitvorming: MT: 04.06.2025
- AC: 11.06.2025 | RvC: 26.06.2025

Vastgesteld d.d. 26.06.2025



6.1 Jaarrekening 2024

Basisgegevens

Naam van de toegelaten instelling:	Stichting MaasWonen
Corporatienummer:	L 2066
Statutaire vestigingsplaats:	Rotterdam
Adres:	Sinclair Lewisplaats 364, 3068 ED Rotterdam
Telefoonnummer:	010 407 07 04 010 407 07 08
Internet:	www.maaswonen.nl
E-mail adres:	info@maaswonen.nl
KvK nummer en SBI code:	41129724 (SBI code: 68.201)

Heeft u opmerkingen of vragen over dit jaarverslag en jaarrekening? Wij stellen uw reactie op prijs. U kunt deze geven via info@maaswonen.nl.

6.2 Balans per 31 december 2024

Voor resultaatbestemming

	(Bedragen x € 1.000)	
ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
<u>VASTE ACTIVA</u>		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	327.029	303.331
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	27.566	25.111
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>2.280</u>	<u>1.764</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	356.875	330.206
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.195	1.180
Financiële vaste activa		
5. Latente belastingvorderingen	0	0
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Vorderingen		
6. Huurdebiteuren	66	161
7. Overige vorderingen	404	764
8. Overlopende activa	<u>71</u>	<u>86</u>
Totaal vorderingen	542	1.011
9. Liquide middelen	1.543	7.600
TOTAAL	<u><u>360.155</u></u>	<u><u>339.999</u></u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



		(Bedragen x € 1.000)	
PASSIVA		31-12-2024	31-12-2023
<u>EIGEN VERMOGEN</u>			
10. Herwaarderingsreserve	236.847		211.228
11. Overige reserves	39.815		74.306
12. Resultaat boekjaar	<u>3.989</u>		<u>-8.871</u>
		280.651	276.663
<u>VOORZIENINGEN</u>			
13. Voorziening onrendabele investeringen	24.226		0
14. Latente belastingverplichtingen	121		158
15. Overige voorzieningen	<u>1.271</u>		<u>1.278</u>
Totaal voorzieningen		25.618	1.436
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>			
16. Leningen kredietinstellingen	44.369		38.757
17. Derivaten	<u>4.051</u>		<u>3.774</u>
Totaal langlopende schulden		48.420	42.531
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>			
18. Schulden aan banken	1.909		13.821
19. Schulden aan leveranciers	928		1.189
20. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	394		1.066
21. Overige schulden	320		222
22. Overlopende passiva	<u>1.915</u>		<u>3.071</u>
Totaal kortlopende schulden		5.466	19.369
TOTAAL		<u>360.155</u>	<u>339.999</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



6.3 Winst- en verliesrekening over 2024

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
23. Huuropbrengsten	16.582	16.234
24. Opbrengsten servicecontracten	2.062	2.840
25. Lasten servicecontracten	-2.027	-3.049
26. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.255	-1.872
27. Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.807	-5.622
28. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.412	-1.242
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.143	7.289
29. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
30. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
31. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
32. Toegerekende organisatiekosten	0	0
33. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.760	-5.882
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.152	-6.102
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.392	-11.984
36. Opbrengst overige activiteiten	306	296
37. Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	306	296
38. Overige organisatiekosten	-2.001	-1.769
39. Leefbaarheid	-707	-238
40. Waardeveranderingen van derivaten	-277	-313
41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	152	25
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.875	-1.936
Saldo financiële baten en lasten	-2.000	-2.224
Resultaat voor belastingen	5.133	-8.630
43. Vennootschapsbelasting	-1.144	-241
Resultaat na belastingen	3.989	-8.871

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

6.4 Kasstroomoverzicht volgens directe methode over 2024

	(Bedragen x € 1.000)	
	2024	2023
Operationele activiteiten		
Huren	16.738	16.405
Vergoedingen	1.965	2.653
Overige bedrijfsontvangsten	33	153
Renteontvangsten	64	0
Saldo ingaande kasstromen	18.800	19.212
Erfpacht		0
Personeelsuitgaven	-2.885	-2.861
Onderhoudsuitgaven	-4.669	-4.552
Overige bedrijfsuitgaven	-6.168	-5.041
Renteuitgaven	-1.809	-1.925
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-10	-11
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheidsuitgaven	-73	-52
Vennootschapsbelasting	-1.974	752
Saldo uitgaande kasstromen	-17.588	-13.690
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.212	5.522
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten kasstromen vastgoedbeleggingen		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	2.251
Totaal ontvangsten	0	2.251
Uitgaven kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur	-480	-765
Verbeteruitgaven	-134	-121
Aankoop	0	0
Investerings overig	-336	-71
Totaal uitgaven	-949	-957
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	0	-1
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-949	1.293
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Stortingen geborgde leningen	13.000	
Aflossing geborgde leningen	-19.321	-1.762
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.321	-1.762
Totaal mutatie liquide middelen	-6.058	5.053
<i>Verloop liquide middelen</i>		
Saldo liquide middelen primo	7.601	2.548
Netto kasstroom	-6.058	5.053
Saldo liquide middelen ultimo	<u>1.543</u>	<u>7.601</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

6.5 Toelichting behorende bij jaarrekening 2024

Toegelaten instelling

MaasWonen gevestigd te Rotterdam aan de Sinclair Lewisplaats nummer 364, 3068 ED Rotterdam, is een stichting met de status van Toegelaten Instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet.

Stichting MaasWonen is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41129724.

MaasWonen is een woningbouwcorporatie. De voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed, Daeb en niet-Daeb.

De activiteiten van MaasWonen vinden plaats in Nederland. Op één complex na is al het bezit van MaasWonen gelegen in de gemeente Rotterdam. Alleen het complex Carnisseborgh bevindt zich in de gemeente Barendrecht.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2024, dat geëindigd is op balansdatum 31 december 2024.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijke Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde") bij deze regeling.

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

6.6 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

Activa en passiva worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Grondslagen en uitgangspunten voor toerekening van activa, verplichtingen, baten en lasten en kasstromen aan de Daeb tak en de niet-Daeb tak

Activa, verplichtingen, baten en lasten respectievelijk kasstromen die volledig toe zien op de Daeb- of niet-Daeb activiteiten, zijn volledig aan de Daeb- of niet-Daeb tak toegerekend. Activa, verplichtingen, baten en lasten respectievelijk kasstromen die toezien op de Daeb- of niet-Daeb activiteiten, zijn op basis van een verdeelsleutel toegerekend aan de Daeb- of niet-Daeb tak. De verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel in de verhuureenheden van de Daeb ten opzichte van het aandeel van in de verhuureenheden van de niet-Daeb tak.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat MaasWonen naast verhuuractiviteiten ook andere activiteiten verricht geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van MaasWonen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De verdeelsleutels zijn op basis van de personeelskosten bepaald.

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van MaasWonen.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie (uitsluitend voor het deel van het vastgoed gewaardeerd op basis van full-versie): Voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door MaasWonen en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van MaasWonen. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening, het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, bepaling fiscale waarde vastgoed op de openingsbalans mede in relatie tot fiscale afschrijvingsmogelijkheden alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten. De onder de financiële vaste activa ressorterende latente belastingvorderingen worden gewaardeerd volgens de contante waarde methode.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen. Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen.

In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van

waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt. Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden.

Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

De instelling documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

De instelling bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst- en verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, herstructurering van een aan de toegelaten instelling toekomend bedrag onder voorwaarden die de toegelaten instelling anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de instelling worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering.

Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 90 dagen in portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als de instellingsleiding van oordeel is dat de huidige economische en krediet omstandigheden zodanig zijn dat het

waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Vastgoedbeleggingen Daeb-vastgoed in exploitatie en niet-Daeb-vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar Daeb- en niet-Daeb-vastgoed in exploitatie. De classificatie van het vastgoed in exploitatie naar Daeb- en niet-Daeb vindt per 1 januari 2017 plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties (goedgekeurde) scheidingsvoorstel. De aard van de niet-Daeb activiteiten zijn: verhuur van woningen in de vrije sector, van parkeergelegenheden en bedrijfsmatig onroerend goed.

Eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit zijn werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Marktwaarde

Waardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde zijnde marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). MaasWonen past voor

de BOG/MOG/ZOG de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. De woningen worden met de basisversie gewaardeerd.

Onder punt 1.1 van de toelichting zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het Daeb-vastgoed in exploitatie en niet-Daeb-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex) plaats. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van MaasWonen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van MaasWonen komen.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutaties

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardemutatie van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Full waardering vastgoed

Full-versie taxaties zijn uitgevoerd door onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs. Deze taxateurs zijn ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de verantwoording van de taxateur is vastgelegd, zijn in het bezit van MaasWonen.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de van de volgende macro-economische parameters:

		2024	2025	2026	2027 e.v.
Algemeen	Inflatiereeks				
	Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%
	Loonstijging		4,30%	3,80%	3,80%
	Bouwkostenstijging		4,30%	3,80%	3,80%
Woongelegenheden	Leegwaarde stijging Woongelegenheden	13,30%	2,00%	2,00%	2,00%
	Instandhoudingsonderhoud MGW	1.105	1.105	1.105	1.105
	Beheerkosten MGW	885	885	885	885
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0683%	0,0683%	0,0683%	0,0683%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexpluiten MGW	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%
	Mutatiekans uitponden MGW	8,96%	8,96%	8,96%	8,96%
	Juridische splitsingskosten	644	644	644	644
	Technische splitsingskosten	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1%	1%	1%	1%
	Overdrachtskosten	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Exit yield MGW	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%
	Disconteringsvoet MGW	6,63%	6,63%	6,63%	6,63%
BOG	Instandhoudingsonderhoud m2	18,40	18,40	18,40	18,40
	Mutatie onderhoud m2	12,29	12,29	12,29	12,29
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten BOG (3% vd markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Gemeentelijk OZB	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Exit yield	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%
	Disconteringsvoet	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

		2024	2025	2026	2027 e.v.
MOG	Instandhoudingsonderhoud m2	9,92	9,92	9,92	9,92
	Mutatie onderhoud m2	14,89	14,89	14,89	14,89
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten MOG (2,0% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Exit yield	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%
	Disconteringsvoet	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%
Intramuraal / ZORG	Instandhoudingsonderhoud m2	23,73	23,73	23,73	23,73
	Mutatie onderhoud m2	14,89	14,89	14,89	14,89
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten ZOG (2,5% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	Belastingen, verzekeringen incl OZB	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Exit yield	4,38%	4,38%	4,38%	4,38%
	Disconteringsvoet	7,93%	7,93%	7,93%	7,93%
Parkeergelegenheden	Leegwaarde stijging Parkeergelegenheden	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%
	Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	67,67	67,67	67,67	67,67
	Beheerskosten - Parkeerplaats	33,83	33,83	33,83	33,83
	Belastingen en verzekeringen %	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
	Juridische splitsingskosten	643,99	643,99	643,99	643,99
	Verkoopkosten	643,99	643,99	643,99	643,99
	Mutatieleegstaand (In maanden)	6	6	6	6
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Mutatiekans doorexpluiten (Parkeerplaats)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	Mutatiekans uitponen (Parkeerplaats)		10,00%	10,00%	10,00%
	Exit yield	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%
	Disconteringsvoet	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%

In het doorexploteer scenario 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 huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

In de full-versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingssysteem te komen. Een

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is.

De volgende vrijheidsgraden zijn in de waarderingen van MaasWonen door de taxateur toegepast:

Onderdeel	Toelichting	Range waarden
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties marktbevijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.	€ 150 tot € 160 per m2
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de in-geprijsde de manier waarop de eindwaardeberekening tot stand komt.	6,00% tot 9,50%
(Achterstallig) Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aangesloten bij de Handboeknormen. Hier wordt onderscheid gemaakt in BOG (exclusief btw), MOG (inclusief btw) en Intramurale zorg (hogere norm inclusief btw). De VTW-normen van Koîter zijn gevoeliger voor interpretatie van de verschillende op- en afslagen van de elementen. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouw-prestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de eenheid (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2023.	Nihil
Erfpacht	Een deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Rotterdam. Voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Complexen 308,	€ 159 tot € 27.052

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

	351, 409, 410 en 460 zijn gelegen op erfpachtgrond. Voor deze complexen is een correctie ingerekend ter hoogte van de.	
--	--	--

Bron: taxatierapport BOG/MOG/ZOG Colliers International portefeuille Stichting MaasWonen

Verschillenanalyse: Marktwaardering 2024 versus Marktwaardering 2023

Overwegingen

De basisgegevens zijn, buiten de macro-economische parameters en gegevens die jaarlijks wijzigen, niet gewijzigd. TMS (Ortec) is gebruikt als softwaresysteem om de marktwaarde te berekenen. Dit verschilt niet van marktwaardering 2023.

Verschillen analyse

Genoemde stijging van de marktwaarde van het bezit met 8% heeft als belangrijkste oorzaken:

Oorzaken	Bedragen x € 1.000	Toelichting
Toename als gevolg mutatie objectgegevens	€ 27.071	De stijging is met name vanwege de gestegen contractuur € 6.313 en gestegen markthuur € 18.514
Daling als gevolg van methodische wijzigingen Handboek en software	-€ 11.081	De wijziging hebben voornamelijk te maken met de toevoeging van middenhuursegment, - € 14.050 en een verlaging van de overdrachtskosten met € 2.852
Aanpassingen van de parameters als gevolg van validatie van het Handboek	€ 7.816	Als gevolg van de validatie van het handboek is de disconteringsvoet voor € 10.042 positief bijgesteld en de validatie markthuur is voor € 2.226 negatief bijgesteld.
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	€ 2.346	De stijging wordt met name veroorzaakt hogere historische leegwaardestijging € 24.483 door de negatieve ontwikkeling van de macro-economische parameters en kosten -€ 2.295 en de hogere disconteringsvoet welke een negatief effect heeft van -€ 19.842.

Waarderingsgrondslagen van de Beleidswaarde

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

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

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt

gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.

- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van MaasWonen. Hierbij geldt:
 - o de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - o de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - o de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door MaasWonen zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

De beleidswaarde van BOG MOG ZOG is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Toelichting op de balans

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: € 228.407.662, -.

MaasWonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	740	1.159
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.078	3.646
3	Gemiddelde beheerlasten per woning	1.468	1.531
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	41	-
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	-	-

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van MaasWonen is als volgt:

Bij nieuwe verhuringen van DAEB (sociale) huurwoningen kiest Maas Wonen voor een vast streefhuurpercentage met een maximum van 85% van de maximaal redelijke huur en topt MaasWonen een deel af. (Bij het aftoppen zijn we uitgegaan van twee jaar gemuteerde woningen). Voor de Niet-DAEB huurwoningen wordt gerekend met een streefhuur van 100% van de maximaal redelijke huur of een aftoppingsgrens op middenhuur (50% van de eenheden is bepaald op 100% maximaal redelijke huur en 50% is bepaald op de middenhuurgrens).

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting van MaasWonen. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van zowel de lange als korte onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht MaasWonen conditiemetingen overeenkomstig NEN 2767. MaasWonen hanteert een 3-jaars periode actualisatie van de conditiemetingen voor ieder complex.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Contractonderhoud

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4)
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
4. Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar indien van toepassing.

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 25 jaar. Daarna zijn de cycli doorgetrokken naar 40 jaar en is hier een indexering en BTW over berekend. Voor de jaren waar geen meerjarenonderhoudsbegroting voor beschikbaar is heeft MaasWonen normen bepaald om de begroting te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. De onderhoudsnormen per complex zijn bepaald aan de hand van het gemiddelde onderhoud per jaar op basis van de vastgestelde MJOB. Vervolgens heeft een analyse plaatsgevonden om vast te stellen dat de onderhoudsnormen tussen de eerste periode (periode van 40 jaar) en de tweede periode (periode tot en met 60 jaar) met elkaar in verhouding zijn om vast te stellen dat alle onderhoudscycli hierin voldoende zijn vertegenwoordigd.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op de door het Bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting 2025 en verder. Voor het berekenen van de beheernormen en de onderhoudsnormen heeft Maas Wonen gebruik gemaakt van de verdeelsleutels uit de jaarrekening 2024.

4. EFG-Label

De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend volgens de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024. Voor Maas Wonen geldt dat er 41 woningen met een label E gecorrigeerd zijn

5. Achterstallig onderhoud

Er is geen sprake van achterstallig onderhoud bij MaasWonen.

Sensitiviteitsanalyse

De effecten van een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten van de beleidswaarde staan verder verbijzonderd onder bijlage 2. Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt

overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voorname verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door MaasWonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het MT-besluit in het besluitvormingsproces van MaasWonen.

De geschatte marktwaarde is gelijk aan de marktwaarde van het vastgoed vrij van huur en gebruik, de zogenaamde leegwaarde. Indien er sprake is van per balansdatum afgesloten huurcontracten of vastgoed gebonden beklemmingen (bijvoorbeeld vereisten vanuit erfpachtcontract) is de geschatte marktwaarde gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van de per balansdatum afgesloten contracten.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie

Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2024 rekening gehouden met de huidige richtlijnen voor onderhoud en verbeteringen. De reden hiervoor is dat het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggeving technische verwerking in de toekomst bepalend is.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan MaasWonen en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door MaasWonen in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

MaasWonen bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde. Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afgeschreven op basis van vigerende levensduren.

In het geval dat belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

De afschrijvingen worden berekend als een vast percentage over de aanschafprijs (2%-33%) volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiele vaste activa in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiele vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Financiële vaste activa

De grondslagen voor de financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restantverlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies.

In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of een kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen zijn beschreven onder het hoofdstuk Financiële instrumenten.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- Een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- Waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt;
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is
- Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Voorzieningen latente belastingverplichtingen: de grondslagen voor de latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder Belastingen.

Voorzieningen onrendabele investeringen

Voor toekomstige nieuwbouw- en investeringsprojecten, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, dient te worden beoordeeld of en in hoeverre het project kwalificeert als een verlieslatend contract.

Er is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de onroerende zaken bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot de onroerende zaken in ontwikkeling nog niet in de balans zijn verwerkt.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen voorziening loopbaanontwikkelingsbudget, voorziening jubilea, voorziening en voorziening terug te betalen subsidies:

- De voorziening jubilea betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden.
- De voorziening loopbaanontwikkelingsbudget bestaat uit toekomstige uitgaven ter stimulering van de loopbaanontwikkeling. Deze verplichting vloeit voort uit de cao-woondiensten.

De overige voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en/of verliezen af te wikkelen.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder paragraaf inzake financiële instrumenten.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder paragraaf inzake financiële instrumenten.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van MaasWonen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de 'Lasten servicecontracten' door: 'Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.'

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze post worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. De indirecte kosten zijn met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend.

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld woonconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Voorts zijn organisatiekosten gebaseerd op een kostenverdeelstaat toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid aan lasten is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. Voorts zijn organisatiekosten gebaseerd op een kostenverdeelstaat toegerekend aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoedgerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

Toegerekende organisatie-, leefbaarheids- en financieringskosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelskosten, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet-directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling in relatie tot ons personeelsbestand zijn de kosten toegerekend aan een bepaalde activiteit, zie onderstaande tabel.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	Lasten onderhoud	Kosten overige activiteiten	Overige Leefbaarheid	Overige organisatiekosten
30,6%	29,8%	0,0%	13,8%	25,8%

Tabel 12

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode, waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door MaasWonen.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen worden verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de best mogelijke schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting in de toekomst af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winsten-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van MaasWonen. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de rechtspersoon, wordt geen voorziening opgenomen.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake is van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen, die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van MaasWonen komen, wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties/rendement op staatsleningen weer, de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken. Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

Financiële baten en lasten

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging.

Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verwerkt.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door MaasWonen op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van zijn activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor de instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voorzover MaasWonen bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, direct opeisbare deposito's. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen terzake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije markttrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht. Er zijn per 31 december 2024 geen verbonden partijen.

6.7 Toelichting op te onderscheiden posten van de balans

1. Daeb vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed in exploitatie		
	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Verloop:		
<u>Stand per 1 januari</u>		
Verkrijgingsprijzen	109.566	118.239
Cumulatieve waardeverandering	193.765	197.141
<u>Boekwaarde per 1 januari</u>	<u>303.331</u>	<u>315.380</u>
<u>Mutaties 2024</u>		
Investerings renovatieprojecten	534	-
Aangewende voorziening	-534	
Desinvesteringen (sloop complex Simeon & Anna)		-8.673
Herwaardering marktwaarde 2024	23.697	-5.464
Herwaardering buitengebruikstelling complex sloop (terugneming van) waardeverminderingen		1.688
Overboekingen		400
<u>Totaal mutaties</u>	<u>23.697</u>	<u>-12.049</u>
<u>Stand per 31 december</u>		
Verkrijgingsprijzen	110.100	109.566
Cumulatieve waardeverandering	216.928	193.765
<u>Boekwaarde per 31 december</u>	<u>327.028</u>	<u>303.331</u>

De WOZ-waarde van het Daeb vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2023 totaal € 379.715 (per 1 januari 2022 € 368.038).

Het aantal Daeb eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2024: 2.289 eenheden (31-12-2023: 2.289). Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. MaasWonen heeft het WSW gevormachtigd om in voorkomende gevallen een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
	(Bedragen x € 1.000)	
Verloop:	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	10.695	10.695
Cumulatieve waardeverandering	14.416	15.054
Boekwaarde per 1 januari	25.111	25.749
Mutaties 2024		
Investerings		
Desinvesteringen		
Herwaardering	2.455	-638
(Terugneming van) waardeverminderingen		
Overboekingen		
Totaal mutaties	2.455	-638
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	10.695	10.695
Cumulatieve waardeverandering	16.871	14.416
Boekwaarde per 31 december	27.566	25.111

De WOZ-waarde van het niet-Daeb vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2023 totaal € 33.596 (per 1 januari 2022 € 33.719).

Het aantal niet-Daeb eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2024: 132 eenheden (31-12-2023: 132).

Zoals gemeld maakt MaasWonen voor de waardering van de reguliere woningen in het Daeb- en het niet-Daeb-vastgoed in exploitatie gebruik van de basisversie van het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuille niveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie van de marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS van Ortec Finance en is voorzien van een goedkeurend assurance-rapport.

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	(Bedragen x € 1.000)	
Verloop:	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	1.764	838
Cumulatieve waardevermindering	0	0
Cumulatieve herwaardering	0	0
Boekwaarde per 1 januari	1.764	838

Mutaties 2024

Investeringsen	1.470	7.705
Desinvesteringen	0	0
Herwaardering	0	0
(Terugneming van) waardeverminderingen	0	0
Afboeking	0	-6.379
Overboeking Stiko naar vastgoed in exploitatie	-954	-400
Totaal mutaties	516	926

Stand per 31 december

Verkrijgingsprijzen	2.280	1.764
Cumulatieve waardevermindering	0	0
Cumulatieve herwaardering	0	0
Boekwaarde per 31 december	2.280	1.764

Het saldo einde boekjaar betreft de volgende projecten:

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Simeon & Anna Zorg	1.539	1.376
Wilgenborgh	0	-36
Kerklokatie H/S	219	198
Optoppen complexen	31	171
Zonnepanelen	0	46
Verbouwing recreatieruimte Emmahuis	5	5
S&A blok B	265	
S&A blok C	211	
Aankoop De Snip Bleiswijk	3	4
Project Bruis	7	0
	2.280	1.764

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het totale mutatie-overzicht van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en de overige zaken is als volgt:

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		
	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
<u>Stand per 1 Januari</u>		
Verkrijgingsprijzen	2.115	1.824
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	-936	-838
Boekwaarde	<u>1.180</u>	<u>986</u>
<u>Mutaties</u>		
Investeringsen	128	291
Desinvesteringsen	0	0
Afschrijvingen	-113	-98
Cumulatieve afschrijvingen op desinvesteringsen	0	0
Totaal mutaties	<u>15</u>	<u>194</u>
<u>Stand per 31 december</u>		
Verkrijgingsprijzen	2.243	2.115
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.049	-936
Boekwaarde per 31 december	<u>1.195</u>	<u>1.180</u>

De investeringen in 2024 betreffen:

- aanschaf inventaris
- Aanschaf ICT-middelen
- verbouwing kantoor MaasWonen

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs (2%-33%). Voor de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is een uitgebreide opstalverzekering afgesloten, alsmede een uitgebreide zaken- en inventarisverzekering en een glasverzekering.

5. Latente belastingvorderingen

De latente belastingpositie is berekend over verrekenbare tijdelijke verschillen uit hoofde van de waardering van derivaten. Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Boekwaarde begin boekjaar	0	578
Investerings: vermeerderingen actieve belastinglatenties	0	0
Desinvesterings: verminderingen actieve belastinglatenties	0	-578
Boekwaarde einde boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

Ten aanzien van het verschil in commerciële en fiscale (balans)waardering van de embedded derivaten tot en met het jaar 2022 een latentie gevormd. In de fiscale posities tot en met het jaar 2022 zijn de embedded derivaten fiscaal niet gewaardeerd. Echter zijn de embedded derivaten zijn na afstemming met de belastingdienst vanaf aangiftejaar 2018 on-balance gewaardeerd door MaasWonen. Als gevolg hiervan is in de jaarrekening 2024 geen commercieel fiscaal verschil in de waardering van embedded derivaten meer aanwezig.

6. Huurdebiteuren

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Huurachterstand huurdebiteuren	91	218
Afwaardering wegens oninbaarheid	-25	-57
Huurbetalingen onderweg	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand 31 december	<u>66</u>	<u>161</u>

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totale huuropbrengst bedraagt voor 2024 0,55% en voor 2023 1,33%. In 2024 is een dotatie van € 33K t.l.v.de winst- en verliesrekening verwerkt, terwijl in 2023 was er sprake van een dotatie van € 18K.

7. Overige vorderingen

	(Bedragen x € 1.000)	
Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2024	31-12-2023
Debiteuren niet zijnde huurvorderingen	50	0
Diversen	<u>354</u>	<u>764</u>
Stand 31 december	<u>404</u>	<u>764</u>

De post overige vordering in 2024 betreft een vordering op de gemeente Rotterdam voor de begeleiding van de opvang Oekraïners. In 2023 bestond hoofdzakelijk uit de te ontvangen subsidies van de investeringen verduurzaming (zonnepanelen en gasloos) ad € 703K, het resterende bedrag betreft de te vorderen BTW van het project S&A (Veldstraat).

Alle vorderingen hebben naar verwachting een looptijd korter dan één jaar. De boekwaarde van de opgenomen vorderingen benadert de reële waarde, gegeven het kortlopende karakter van de vorderingen en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

8. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld :	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Vooruitbetaalde kosten	0	86
Vooruitontvangen huren	0	0
Nog te ontvangen servicekosten	71	0
Te ontvangen rente WZH	0	0
Diversen	0	0
Totaal	71	86

9. Liquide middelen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Rekening-courant banken	1.543	7.600
Kasmiddelen	0	0
Totaal	1.543	7.600

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting

Eigen vermogen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	276.663	285.534
Uit resultaatbestemming	3.989	-8.871
Stand per 31 december	280.652	276.663

Overige reserves

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	65.435	68.917
Uit resultaatbestemming	3.989	-8.871
Naar overige reserve		
Overige mutaties	-25.619	5.389
Stand per 31 december	43.805	65.435

10. Herwaarderingsreserve	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	211.228	216.994
Uit resultaatbestemming	25.619	-5.766
Naar overige reserve	-	-
Overige mutaties	-	-
Stand per 31 december	<u>236.847</u>	<u>211.228</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:	vastgoed in exploitatie		Totaal
	DAEB	niet-DAEB	
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	196.812	14.416	211.228
Realisatie door verkoop	-	-	-
Realisatie door sloop	-	-	-
Uit resultaatbestemming	23.155	2.464	25.619
Overige mutaties	-	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>219.967</u>	<u>16.880</u>	<u>236.847</u>

10. Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, zowel in de basisversie als in de full-versie, op complexniveau gewaardeerd.

Per 31 december 2024 is in totaal € 236,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 211,2 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie 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 € 228 miljoen (2023: € 155,8 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 MaasWonen.

12. Resultaat boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2024 is opgenomen in de post 'Resultaat boekjaar' van het eigen vermogen.

Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld voor het resultaat na belastingen over het boekjaar 2024 ad. € 3.989.742,03 (2023 EUR -/€ 8.871.876) als volgt te bestemmen, conform artikel 29 van de statuten:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € 3.989.742,03 (2023 EUR -/€ 8.871.876) ten gunste van de overige reserves te brengen.

13. Voorziening onrendabele investeringen

Voorziening onrendabele investeringen

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	-	-
Dotatie	-24.760	-
Onttrekking	534	-
Vrijval t.g.v resultaat	-	-
Stand 31 december	-24.226	-

Mutatie marktwaarde	1.545	-
verwachte investering	26.305	-
ORT	-24.760	-
reeds gemaakte kosten	534	-
Voorziening ORT	-24.226	-

De voorziening ziet toe op de in 2024 genomen investeringsbesluiten duurzaamheidsprojecten. Het gaat om de volgende projecten:

Project	investering	mutatie MW	Onrendabel	OHW	Voorziening
Emmahuis	9.263	0	9.263	76	9.187
Kerkeplaats	2.460	1.482	978	312	666
Laurens I	10.336	63	10.274	111	10.162
Laurens II	4.245	0	4.245	36	4.210
	26.305	1.545	24.760	534	24.226

14. Voorziening latente belastingverplichtingen

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	158	396
Dotaties boekjaar	-37	-238
Onttrekkingen boekjaar	-	-
Stand 31 december	121	158

De voorziening voor latente belastingverplichtingen omvat het belastingeffect van de belastbare tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale winstbepaling. De post heeft betrekking op de (dis)agio derivaten en leningen o/g.

15. Overige voorzieningen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	1.278	1.809
Mutaties boekjaar	-7	-531
Stand 31 december	1.271	1.278
Voorziening loopbaanontwikkelingen	78	77
Voorziening jubileum gratificaties	54	62
Voorziening terug te betalen subsidies	39	39
Voorziening overige	1.100	1.100
	1.271	1.278

Loopbaanontwikkelingsbudget

Vanaf 1 januari 2010 heeft de werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. MaasWonen heeft een in rechte afdwingbare (cao) verplichtingen en is grotendeels langlopend (15 jaar).

Voorziening jubilea

De voorziening jubilea heeft betrekking op uitkeringen aan medewerkers op basis van de duur van het dienstverband en is grotendeels langlopend (> 5 jaar).

Voorziening terug te betalen subsidies

De voorziening terug te betalen subsidies betreft ontvangen subsidies voor een nieuwbouwproject, waarvan het onzeker is of de ontvangen bedragen terugbetaald dienen te worden. Deze voorziening heeft naar verwachting een looptijd langer dan 1 jaar (1-5 jaar).

Voorziening overige

De voorziening overige heeft betrekking op de verplichting tot afname van parkeerplaatsen bij Blok A van het project S&A. Deze voorziening heeft naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar.

16. Schulden/leningen aan banken

Het totale mutatie-overzicht is als volgt:

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Leningen aan banken	<u>44.368</u>	<u>38.757</u>
	<u>44.368</u>	<u>38.757</u>
Schuldrestant begin boekjaar	52.578	57.213
Nieuwe leningen	13.000	0
Aflossingen	-19.320	-4.655
Amortisatie rentelasten	19	21
Schuldrestant einde boekjaar	<u>46.277</u>	<u>52.578</u>
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-1.909</u>	<u>-13.821</u>
Saldo langlopende schulden	<u>44.368</u>	<u>38.757</u>
Schuldrestant einde boekjaar	46.277	52.578
Te amortiseren kostprijs per einde boekjaar	<u>183</u>	<u>229</u>
Nominale waarde einde boekjaar	<u>46.460</u>	<u>52.807</u>
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
- Vastrentende leningen	18.460	24.808
- Variabele rentende lening	17.500	17.500
- Extended leningen	10.500	10.500
Nominale waarde einde boekjaar	<u>46.460</u>	<u>52.807</u>
Marktwaaarde langlopende leningen	<u>53.524</u>	<u>57.007</u>

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Eind 2024 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 3,33% (2023: 3,41%). De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 19,62 jaar (2023: 11,83 jaar).

17. Derivaten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Saldo begin boekjaar	3.774	3.461
Mutatie waardeverandering derivaten	<u>277</u>	<u>313</u>
Saldo einde boekjaar	<u>4.051</u>	<u>3.774</u>

De overige schulden hebben betrekking op de derivaten niet in Hedge relatie.

MaasWonen heeft een drietal Extendible leningen met een totale hoofdsom van EUR 10,5 miljoen. De in contracten besloten afgeleide instrumenten zijn afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt omdat:

- de economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat en;
- het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

Voor genoemde afgescheiden afgeleide instrumenten zijn, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

18. Schulden aan banken

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Kortlopende deel langlopende schulden	1.909	13.821
Rekening-courant	0	0
	<u>1.909</u>	<u>13.821</u>

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij BNG Bank N.V. bedraagt per 31 december 2024 EUR 3,5 miljoen (2023: EUR 3,5 miljoen). Op balansdatum is van deze faciliteit geen gebruik gemaakt.

19. Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers									
(Bedragen x € 1.000)									

20. Belastingen en premies sociale verzekeringen

(Bedragen x € 1.000)	
31-12-2024	31-12-2023
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	-
Te verrekenen vennootschapsbelasting	816
Omzetbelasting	250
Totaal	1.066

De post omzetbelasting betreft de afdracht over het vierde kwartaal 2024.

21. Overige schulden

(Bedragen x € 1.000)	
31-12-2024	31-12-2023
Reservering vakantiedagen	215
Reservering ontslagvergoeding	97
Personeelsvereniging	7
Totaal	222

22. Overlopende passiva

(Bedragen x € 1.000)	
31-12-2024	31-12-2023
Transitorische rente (passiva)	643
Vooruit ontvangen huur	174
Subsidie duurzaamheid	1.282
Te betalen service kosten	653
Diversen	319
1.915	3.071

Financiële instrumenten

Algemeen

MaasWonen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die MaasWonen blootstelt aan markt-, valuta-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeits-risico. Om deze risico's te beheersen heeft MaasWonen een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van MaasWonen te beperken.

Kredietrisico

MaasWonen loopt kredietrisico over handels- en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat MaasWonen loopt bedraagt EUR 0,066 miljoen bestaande uit huurdebiteuren.

Krediet Mitigerende aspecten

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad EUR 0,066 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid.
- De liquide middelen zijn toevertrouwd aan BNG-bank die volgens Moody's en/af Fitch en/of Standard & Poors een rating hebben van tenminste A; in onderstaande tabel is de rating per bank weergegeven:

Naam van de bank	Moody's	Fitch	Standard & Poors
BNG	AAA	AAA	AAA

MaasWonen heeft geen actief beleggingsbeleid. De beleidsregels verantwoord beleggen zijn geïntegreerd in het Treasury statuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) van MaasWonen De beleggingen van MaasWonen voldoen ultimo 2024 aan de geldende wet- en regelgeving.

Renterisico en kasstroomrisico

Het rentepercentage van de gemiddelde leningenportefeuille bedraagt 3,33% (2023: 3,41 %).

Het totaal aangetrokken oorspronkelijke hoofdsom van alle leningen bedraagt ultimo 2024 EUR 71,6 miljoen.

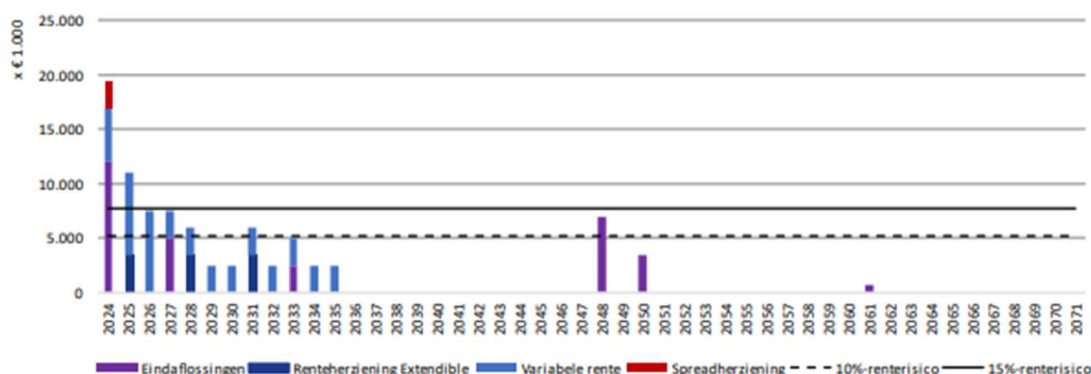
Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt EUR 55,75 miljoen (2023: EUR 53,72 miljoen).

Over het boekjaar 2024 was de rentelast over de renteswaps EUR 0,48 miljoen (2023: EUR 0,48 miljoen).

Renterisico en rentemanagement:

Met rentemanagement worden alle maatregelen ter beheersing van negatieve effecten door renteschommelingen op het resultaat bedoeld alsmede de bescherming van balansverhoudingen tegen nadelige invloeden van rentebewegingen. De omvang van het renterisico wordt gemeten aan de hand van het geldvolume dat in een aaneengesloten periode van twaalf maanden gevoelig is voor rentebewegingen. Doel hiervan is beperking van de jaarlijkse renterisico's door (her)financiering of rente-conversie. En daarnaast het tegengaan van onaanvaardbare tegenvallers in het jaarlijkse renteresultaat. Het renterisico mag in een bepaald jaar niet hoger zijn dan 15% van de restant hoofdsom van de leningenportefeuille.

Het renterisicoprofiel van de leningenportefeuille is in onderstaande figuur opgenomen. In het renterisicoprofiel zijn per jaar eindaflossingen van langlopende leningen, renteherzieningen en herziening van de liquiditeitsopslagen ("spread") weergegeven (per 31 december 2024).



Figuur 8: Samenstelling leningenportefeuille en renterisicoprofiel (2024 treasury rapportage)

Om risico binnen het stelsel op te vangen, hanteert het WSW sector breed een maximum in enig jaar van 15 % aan renteherziening van de geborgde leningenportefeuille.

Binnen MaasWonen is een Treasurycommissie actief met ondersteuning van externe deskundigheid en MaasWonen heeft de monitoring van de financial risks (WSW) geborgd in haar processen.

De renteswap is contractueel beëindigd in 2024, evenals de onderliggende rollover.

Het reële-waarde-renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duration (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duration geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente.

Op balansdatum is de duration van de opgenomen leningen 16,57 jaar, Dit betekent dat bij een rentestijging van 1% de marktwaarde van de leningen met 16,57% zal dalen. De marktwaarde van de portefeuille bedraagt per balansdatum 2024 EUR 53,5 miljoen (2023 EUR: 57,0 miljoen) en bestaat uit de volgende componenten:

	(Bedragen x € 1.000)
	31-12-2024
<u>Marktwaaarde leningenportefeuille</u>	38.081
<u>Marktwaaarde embedded extendible leningen</u>	15.453
<u>Totaal Marktwaaarde langlopende leningen</u>	<u>53.524</u>

Valutarisico

MaasWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's. MaasWonen kent geen debiteuren- en crediteurenposities in vreemde valuta.

Prijrisico

MaasWonen heeft geen aandelen en loopt daarom geen prijsrisico.

Liquiditeitsrisico

De liquiditeitsprognose is een vast agendapunt tijdens het overleg van de Treasury commissie.

Bijstellingen in de prognoses op korte termijn hebben vooral te maken met afwijkingen in het bijzonder onderhoud (extra onderhoudsuitgaven vanwege gewijzigde wetgeving op het gebied van brandveiligheid en de zorg), Voor de langere termijn wordt getoetst of blijvend wordt voldaan aan eigen financiële ratio's en de externe ratio's van het WSW en de Aw.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als MaasWonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar of toegezegd is.

Aan de belangrijkste voorwaarden voor een goed inzicht in de liquiditeitsbehoeften wordt voldaan:

- visie op het bezit met een meerjarenonderhoudsbegroting die daarop afgestemd is;
- gedegen en behoudend huurbeleid met een doelgroep in een groeiende markt;
- de renterisico's van de bestaande leningportefeuille zijn beperkt

Concentratie liquiditeitsrisico

MaasWonen zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten:

	(Bedragen x € 1.000) <u>Nominale waarde</u>	(Bedragen x € 1.000) <u>Marktwaarde</u>
	31-12-2024	31-12-2024
- BNG	19.769	22.468
- NWB	16.443	22.247
- Nationale <u>Nederlanden</u>	<u>9.186</u>	<u>8.810</u>
	45.398	53.525
<u>Overige schulden</u>	<u>879</u>	
<u>Waarde per 31 december</u>	<u>46.277</u>	<u>53.525</u>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij BNG en NWB. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen en de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van de centrale overheid. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Kredietfaciliteit.

MaasWonen beschikt over een kredietfaciliteit bij de BNG.

Deze faciliteit luidt als volgt:

Een niet door zakelijke zekerheid gedekt rekeningcourant krediet van EUR 3,5 miljoen.

De te betalen rente bedraagt 1-maands Euribor plus 150 basispunten (2023: 1-maands Euribor plus 150 basispunten) verhoogd met 25 basispunten voor het niet opgenomen deel van de rekeningcourant-faciliteit.

Reële waarde

De reële waarde van in de balans opgenomen financiële instrumenten verantwoord onder kasmiddelen, kortlopende vorderingen en kortlopende schulden benadert de boekwaarde daarvan.

De reële waarde van de leningenportefeuille is de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor gelijksoortige leningen. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 EUR 53,5 miljoen (2023: EUR 57,0 miljoen).

De marktwaarde is berekend op basis van de geldende swapcurve ultimo van betreffend boekjaar. De swapcurve geeft de relatie weer tussen de looptijd van een swapcontract en de daarbij horende swaprente.

Voor de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten wordt verwezen naar de paragraaf renterisico en kasstroomrisico.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Per 31 december 2024 bestaan er investeringsverplichtingen m.n. in het kader van het duurzaamheidsproject Kerkeplaats van € 1.242.914.

Bijdrageheffing kosten autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij MaasWonen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrage heffing is een jaarlijks terugkerende heffing. Het tarief geldt per € 1000,- WOZ-waarde en dient nog nader te worden bepaald.

Heffing voor saneringssteun

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2025 dient nog te worden bepaald.

Meerjarige financiële verplichtingen

Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpacht-verplichtingen. Het jaarlijkse bedrag aan canonverplichtingen bedraagt EUR 0. MaasWonen heeft deze verplichtingen afgekocht tot een datum van 2033 of later.

ERP

In 2021 heeft MaasWonen het nieuwe ERP-systeem geïmplementeerd. Hiervoor is een contract met Cegeka-DSA afgesloten voor initieel 5 jaar. Het jaarlijks te betalen bedrag bedraagt circa 50.000 euro per jaar.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft MaasWonen 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 MaasWonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (EUR 15.954) en het gecommiteerde obligo 0%.

MaasWonen zal de komende 4 jaren naar verwachting in totaal EUR 0,515 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstreken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient MaasWonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. MaasWonen verwacht indien noodzakelijk aan deze

verplichting te kunnen voldoen en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

6.8 Toelichting op te onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

23. HUUROPBRENGSTEN

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Netto huur woningen en woongebouwen	16.774	16.355
Af: Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-33	-18
Af: Huurderving	-159	-103
	<u>16.582</u>	<u>16.234</u>

De netto huren zijn ten opzichte van 2023 toegenomen met gemiddeld 2,56%% (2023: 0,94%).

De huurderving in 2024 bedraagt 0,95% (2023: 0,63%).

24. Opbrengsten servicecontracten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Vergoedingen van huurders	3.179	2.857
Derving Servicecontracten	-63	-18
Af te rekenen met huurders	-1.054	0
Totaal	<u>2.062</u>	<u>2.840</u>

De vergoedingen betreffen de bedragen, die de huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor de servicekosten. De ontvangen vergoedingen betreffen de voorschotten in het boekjaar. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en wordt met de individuele huurders afgerekend.

25. Lasten servicecontracten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Servicekosten	2.027	3.049
Totaal	<u>2.027</u>	<u>3.049</u>

26. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Toegerekende personeelskosten	878	1.146
Toegerekende overige organisatiekosten	377	734
Overige lasten	-	-8
Totaal	<u>1.255</u>	<u>1.872</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



27. Lasten onderhoudsactiviteiten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Onderhoudslasten (cyclisch)	2.283	2.909
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	1.922	1.430
VVE-Onderhoud	152	145
Toegerekende personeelskosten	855	709
Toegerekende overige organisatiekosten	594	429
Totaal	<u>5.807</u>	<u>5.622</u>

28. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Belastingen	1.013	872
Verzekeringen	111	77
Verhuurderheffing	-	-
Contributie landel. federatie	30	24
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>258</u>	<u>269</u>
	<u>1.412</u>	<u>1.242</u>

29. Verkocht vastgoed in ontwikkeling

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

30. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	(Bedragen x € 1.000)	
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

31. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	(Bedragen x € 1.000)	
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

32. Toegerekende organisatiekosten verkochte vastgoedportefeuille

	(Bedragen x € 1.000)	
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

33. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	(Bedragen x € 1.000)	
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.760	-5.882
	<u>-24.760</u>	<u>-5.882</u>

De post heeft in 2024 betrekking op de onrendabele investering van de duurzaamheidsprojecten waarover in 2024 een positief besluit is genomen door de RvC. De post in 2023 had betrekking op de afwaardering van het complex S&A welke in 2023 niet meer duurzaam geëxploiteerd is vanwege de sloop-nieuwbouw op deze locatie.

35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Niet-gerealiseerde waardever.DAEB vastgoed in exploitatie	23.697	-5.464
Niet-gerealiseerde waardever.Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.455	-638
	<u>26.152</u>	<u>-6.102</u>

Deze post betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Lonen en salarissen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Lonen en salarissen	2.171	2.086
Sociale lasten	351	330
Pensioenpremies	251	245
Overige personeelskosten incl.inhuur	1.100	795
	<u>3.873</u>	<u>3.456</u>

De toerekening van de overige personeelskosten loopt via de toerekening uit overige bedrijfslasten. Lonen en salarissen inclusief sociale lasten en pensioenlasten worden toegerekend via de toerekening uit lonen en salarissen.

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief uitzendkrachten) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren, 29,99 (2023: 29,5).

De onderverdeling naar de verschillende functionele gebieden is als volgt:

Afdeling	Aantal van Afdelingen	Totaal FTE
Directie	5	3,75
Financiën/Bedrijfsvoering	8	6,86
Klant en Wonen	15	13,54
Vastgoed	5	5,83
Totaal	33	29,99

Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken.

De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De uitvoeringsovereenkomst met het pensioenfonds heeft een looptijd van onbepaalde tijd. De belangrijkste afspraken die zijn opgenomen in deze uitvoeringsovereenkomst zijn de volgende:

- Indexatie geeft wel aanleiding tot permis aanpassingen.
- Er is geen recht op teruggave/ premiekorting.
- De maximale premie bedraagt 25% over de pensioengrondslag.
- In geval van een reservetekort van het pensioenfonds neemt de instelling overeenkomstig hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Ultimo 2024 bedroeg de gemiddelde dekkingsgraad van SPW 129 % (2023: 128,8%) (Bron: website SPW). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 125% (Bron: website SPW). Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is moeten pensioenfondsmaatregelen treffen.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		
Materiële vaste activa	92	65
	<u>92</u>	<u>65</u>

36 Opbrengst overige activiteiten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Opbrengst overige activiteiten	306	296
	<u>306</u>	<u>296</u>

37. Kosten overige activiteiten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Kosten overige activiteiten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

38. Overige organisatiekosten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Accountantskosten	102	125
Fiscaaladvies	71	79
Raad van Commisarrissen	74	70
Participatiekosten huurdersorganisatie	17	0
Bijdrage kosten Autoriteit Wonen	10	11
Obligohoeffing	16	78
Toegerekende personeelskosten	723	694
Toegerekende overige organisatiekosten	987	712
	<u>2.001</u>	<u>1.769</u>

In de toegerekende personeelskosten zijn de inleenkosten inbegrepen, uitgesplitst naar de volgende categorieën:

	Bedrag x € 1.000
- HR	62
- Control	238
- Leefbaarheid	73
	<u>373</u>

39. Kosten leefbaarheid

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Sociale leefbaarheid	78	59
Toegerekende personeelskosten	387	112
Toegerekende overige organisatiekosten	241	67
	<u>707</u>	<u>238</u>

40. Waardeveranderingen van derivaten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Derivaten	-277	-313
	<u>-277</u>	<u>-313</u>

41. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Rentebaten	152	25
	<u>152</u>	<u>25</u>

42. Rentelasten en soortgelijke kosten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Rente leningen en derivaten	1.695	1.998
Rente amortisatie	46	46
Overige rentelasten	134	-108
Totaal rentelasten	<u>1.875</u>	<u>1.936</u>

43. Belastingen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2024	31-12-2023
Mutatie overige latente belastingvorderingen	-37	-238
Mutatie latente verliesverrekening	-	-
Mutatie latente belastingverplichtingen	-	578
Acute VpB last 2024	1.146	
Acute VpB last 2023	-	1.004
Acute VpB last 2022	35	773
Acute VpB last 2019	-	-652
Teuggave VpB 2018 Derivaten	-	-1.224
Overige mutaties		
	<u>1.144</u>	<u>241</u>

Het belastingtarief 2024 bedraagt 25,8% (2023: 25,8%).

	€ 1.000	€ 1.000
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen 2024		5.134
Af:		
Fiscale afschrijvingen MVA in exploitatie	-118	
Fiscale afschrijvingen MVA ten dienste van de exploitatie	-109	
Fiscaal geen ongerealiseerde waardeverandering MVA	-26.152	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-20	
		-26.399
Bij:		
Fiscaal geen overige waardeveranderingen	24.760	
Fiscaal geen ongerealiseerde waardeveranderingen MVA	-	
Fiscaal lagere afschrijving MVA ten dienste van exploitatie	113	
Gemengde kosten	9	
Fiscale rentetoerekening nieuwbouwprojecten	87	
Fiscaal per saldo vrijval (dis)agio leningen o/g	160	
Fiscaal geen geamortiseerde rente	46	
Voortgewentelde rente o.b.v. art. 15b Vpb	463	
Betaalde fiscale rente voorlopige aanslagen	122	
		25.760
Belastbare winst		4.495
Af: verliesverrekening		-
Belastbaar bedrag		4.495

Dit leidt tot een bedrag aan vennootschapsbelasting van € 1.146k. Hiervan is reeds € 828k op een voorlopige aanslag voldaan. Er resteert nog een bedrag van € 318k te voldoen.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de instelling. In 2024 heeft MaasWonen geen transacties met verbonden partijen gedaan.

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen in de notitie Bezoldiging RvC 2024. Voor de bezoldiging van commissarissen volgt MaasWonen de adviesregel van de VTW.

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van Verstegen Accountants zijn in het boekjaar ten laste gebracht van MaasWonen, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen, die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	(Bedragen x € 1.000)	
	2024	2023
Controle van de jaarrekening	97	120
Controle dVi	5	5
	<u>102</u>	<u>125</u>

In de last over 2024 is een bedrag van circa €17K inbegrepen welke voorziet op eerdere boekjaren.

6.9 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op MaasWonen van toepassing zijnde regelgeving: Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De specifieke bezoldigingsmaximum zoals deze geldt voor MaasWonen bedraagt voor 2024 € 146.000 gebaseerd op bezoldigingsklasse D.

Per 1 juni 2019 is Richard de Boer benoemd als directeur-bestuurder. Zijn bezoldiging in 2024 is lager dan het gestelde bezoldigingsmaximum van € 146.000.

De bezoldiging van het bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2024 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

	R.H.A.de Boer
1 Functie (functienaam)	Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-1-2024
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-12-2024
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.854
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	18.937
8 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	137.791
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	146.000

Vergelijkende cijfers 2023

1 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-1-2023
2 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-12-2023
3 (Fictieve) dienstbetrekking	Ja
4 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
5 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	114.063
6 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	18.319
7 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	132.382
8 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	140.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

	Mevrouw C.H.G.M van de Wiel	De heer Gregor Smeets	De heer P. Rutte
1 Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2024
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	30-6-2024	31-12-2024	31-12-2024
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	8.760	8.760	11.680
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
7 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
8 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
10 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
11 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
12 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
13 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
14 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
15 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
16 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
17 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
18 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
19 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
20 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
21 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
22 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
23 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
24 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
25 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
26 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
27 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
28 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
29 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
30 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
31 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
32 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
33 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
34 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
35 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
36 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
37 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
38 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
39 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
40 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
41 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
42 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
43 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
44 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
45 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
46 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
47 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
48 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
49 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
50 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
51 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
52 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
53 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
54 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
55 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
56 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
57 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
58 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
59 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
60 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
61 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
62 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
63 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
64 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
65 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
66 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
67 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
68 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
69 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
70 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
71 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
72 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
73 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
74 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
75 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
76 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
77 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
78 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
79 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
80 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
81 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
82 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
83 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
84 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
85 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
86 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
87 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
88 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
89 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
90 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
91 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
92 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
93 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
94 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
95 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
96 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
97 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
98 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
99 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600
100 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.890	11.010	14.600

Vergelijkende cijfers 2023

1 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-10-2023	n.v.t	1-1-2023
2 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-12-2023	n.v.t	31-12-2023
3 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	4.200	0	11.200
4 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	5.293	0	14.000

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

Functie (functienaam)	Mevrouw C.H.G.M van de Wiel Lid RvC	Mevrouw D.G.M de Grave-Verkerk Lid RvC	De heer H. Hollander Voorzitter RvC
1 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-7-2024	1-1-2024	n.v.t
2 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-12-2024	31-12-2024	n.v.t
3 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	5.840	11.680	
4 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.340	14.600	
Vergelijkende cijfers 2023			
1 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-1-2023	1-1-2023	1-1-2023
2 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	30-9-2023	31-12-2023	30-9-2023
3 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	8.400	11.200	12.600
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.471	14.000	15.707

Toelichting:

De Raad van Commissarissen is conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Stichting MaasWonen ingedeeld in klasse D, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Bestuurder € 146.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Bestuurder.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de Voorzitter Raad van Commissarissen bedraagt € 21.900 en voor de overige leden van de raad € 14.600. Deze maxima worden niet overschreden.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

6.10 Enkelvoudige balans Daeb per 31 december 2024 (bedragen x € 1.000)

	(Bedragen x € 1.000)	
ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
<u>VASTE ACTIVA</u>		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	327.029	303.331
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>2.251</u>	<u>1.764</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	329.280	305.095
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.195	1.180
Financiële vaste activa		
Deelneming Niet-DAEB	27.994	26.419
Interne lening aan Niet-DAEB	4.952	4.952
Latente belastingvorderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal financiële vaste activa	32.946	31.371
Som der vaste activa	<u>363.421</u>	<u>337.646</u>
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	64	154
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	375	729
Overlopende activa	<u>67</u>	<u>82</u>
Totaal vorderingen	506	965
Liquide middelen	-178	89
Som der vlottende activa	<u>329</u>	<u>1.055</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>363.750</u></u>	<u><u>338.701</u></u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

(Bedragen x € 1.000)		
PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
Eigen Vermogen		
Overige reserves	39.815	74.307
Herwaarderingsreserve	236.847	211.228
Resultaat boekjaar	<u>3.989</u>	<u>-8.871</u>
Totaal eigen vermogen	280.651	276.664
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	23.162	0
Latente belastingverplichtingen	114	151
Overige voorzieningen	<u>165</u>	<u>172</u>
Totaal voorzieningen	23.441	323
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	44.369	38.757
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.000	
Derivaten	<u>4.051</u>	<u>3.774</u>
Totaal langlopende schulden	54.420	42.531
Kortlopende schulden		
Schulden aanbanken	1.909	13.821
Schulden aan leveranciers	907	1.173
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	379	1.017
Overige schulden	304	212
Overlopende passiva	<u>1.740</u>	<u>2.959</u>
Totaal kortlopende schulden	5.239	19.183
TOTAAL PASSIVA	<u>363.750</u>	<u>338.701</u>

6.11 Enkelvoudige balans Niet-Daeb per 31 december 2024 (bedragen x € 1.000)

(Bedragen x € 1.000)		
ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
<u>VASTE ACTIVA</u>		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	27.566	25.111
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>28</u>	<u>0</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	27.594	25.111
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	0
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	0	0
Leningen u/g	<u>6.000</u>	<u>0</u>
Totaal financiële vaste activa	6.000	0
Som der vaste activa	<u>33.594</u>	<u>25.111</u>
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	2	7
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	29	35
Overlopende activa	<u>4</u>	<u>4</u>
Totaal vorderingen	36	46
Liquide middelen	1.720	7.513
Som der vlottende activa	<u>1.756</u>	<u>7.559</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>35.350</u>	<u>32.670</u>

(Bedragen x € 1.000)		
PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
Eigen Vermogen		
Overige reserves	9.420	12.122
Herwaarderingsreserve	16.880	14.416
Resultaat boekjaar	<u>1.694</u>	<u>-119</u>
Totaal eigen vermogen	27.994	26.419
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	1063	0
Latente belastingverplichtingen	7	7
Overige voorzieningen	<u>1106</u>	<u>1106</u>
Totaal voorzieningen	2.176	1.113
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	0	0
Interne lening van DAEB	4.952	4.952
Derivaten	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal langlopende schulden	4.952	4.952
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan leveranciers	21	16
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	15	49
Overige schulden	16	10
Overlopende passiva	<u>176</u>	<u>112</u>
Totaal kortlopende schulden	228	187
TOTAAL PASSIVA	<u><u>35.350</u></u>	<u><u>32.670</u></u>

6.12 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Daeb over 2024 (bedragen x € 1.000)

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
23. Huuropbrengsten	15.378	15.154
24. Opbrengsten servicecontracten	2.023	2.726
25. Lasten servicecontracten	-1.866	-2.941
26. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.181	-1.789
27. Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.479	-5.385
28. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.311	-1.143
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.564	6.622
31. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
32. Toegerekende organisatiekosten	0	0
33. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.705	-5.882
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.697	-5.464
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8	-11.346
36. Opbrengst overige activiteiten	273	255
37. Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	273	255
38. Overige organisatiekosten	-1.883	-1.693
39. Leefbaarheid	-666	-229
40. Waardeveranderingen van derivaten	-277	-313
41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	235	116
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.867	-1.936
Saldo financiële baten en lasten	-1.909	-2.133
Resultaat voor belastingen	3.372	-8.522
43. Vennootschapsbelasting	-1.076	-230
Resultaat deelnemingen	1.693	-119
Resultaat na belastingen	3.989	-8.871

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

6.13 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Niet-Daeb over 2024 (bedragen x € 1.000)

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
23. Huuropbrengsten	1.204	1.080
24. Opbrengsten servicecontracten	39	114
25. Lasten servicecontracten	-162	-108
26. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-75	-84
27. Lasten onderhoudsactiviteiten	-328	-237
28. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-101	-99
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	577	666
31. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
32. Toegerekende organisatiekosten	0	0
33. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.055	0
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.455	-638
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.400	-638
36. Opbrengst overige activiteiten	33	41
37. Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	33	41
38. Overige organisatiekosten	-118	-77
39. Leefbaarheid	-40	-9
40. Waardeveranderingen van derivaten	0	0
41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7	0
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-98	-91
Saldo financiële baten en lasten	-91	-91
Resultaat voor belastingen	1.761	-108
43. Vennootschapsbelasting	-68	-11
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	1.693	-119

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

6.14 Kasstroomoverzicht Daeb over 2024 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)

KASSTROOMOVERZICHT 2023 (directe methode) (x € 1.000)	(Bedragen x € 1.000) 2024	2023
Operationele activiteiten		
Huren	15.636	15.314
Vergoedingen	1.835	2.547
Overige bedrijfsontvangsten	31	147
Ontvangen interest	61	0
Ontvangen interest interne lening	91	91
Saldo ingaande kasstromen	17.654	18.099
Betalingen aan werknemers	-2.752	-2.730
Onderhoudsuitgaven	-4.455	-4.364
Overige bedrijfsuitgaven	-5.828	-4.810
Betaalde interest	-1.809	-1.925
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-10	-11
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheidsuitgaven	-73	-51
Vennootschapsbelasting	-1.722	717
Saldo uitgaande kasstromen	-16.649	-13.173
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.005	4.926
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	2.251
Totaal ontvangsten	0	2.251
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	-480	-765
Verbeteruitgaven	-134	-121
Aankoop	0	0
Investerings overig	-336	-71
Totaal uitgaven	-950	-957
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	-	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	-1
	0	-1
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-950	1.293
Financieringsactiviteiten		
Storting geborgde leningen	13.000	0
Aflossing geborgde leningen	-19.321	-1.762
Nieuwe ongeborgde lening	6.000	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
	-321	-1.762
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-321	-1.762
Totaal mutatie liquide middelen	-266	4.457
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	89	-4.368
Liquide middelen eindstand	-178	89
Mutatie liquide middelen	-266	4.457

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025.

6.15 Kasstroomoverzicht Niet-Daeb over 2024 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)

KASSTROOMOVERZICHT 2023 (directe methode) (x € 1.000)	(Bedragen x € 1.000) 2024	2023
Operationele activiteiten		
Huren	1.102	1.091
Vergoedingen	129	106
Overige bedrijfsontvangsten	2	6
Ontvangen interest	3	0
Saldo ingaande kasstromen	1.237	1.203
Betalingen aan werknemers	-133	-131
Onderhoudsuitgaven	-215	-188
Overige bedrijfsuitgaven	-339	-230
Betaalde interest	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheidsuitgaven	0	-1
Vennootschapsbelasting	-252	35
Renteuitgaven interne lening	-91	-91
Saldo uitgaande kasstromen	-1.029	-606
Kasstroom uit operationele activiteiten	208	597
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	0
Totaal ontvangsten	0	0
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	0	0
Aankoop	0	0
Investerings overig	0	0
Totaal uitgaven	0	0
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	
Ontvangsten overig		-1
Uitgaven overig	-6.000	-1
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-6.000	-1
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Totaal mutatie liquide middelen	-5.792	596
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	7.513	6.917
Liquide middelen eindstand	1.721	7.513
Mutatie liquide middelen	-5.792	596

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26/06/2025

7 Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Controleverklaring

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant is op de volgende bladzijde opgenomen.



Aan de raad van commissarissen van Stichting MaasWonen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting MaasWonen te Rotterdam gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Stichting MaasWonen en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Stichting MaasWonen opgenomen in hoofdstuk 5 van het jaarverslag. De door Stichting MaasWonen onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



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

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

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

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Stichting MaasWonen en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Stichting MaasWonen opgenomen in hoofdstuk 5 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

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

**Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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



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

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

Jaap Schot
26 juni 2025 09:53 +02:00

drs. J. (Jaap) Schot RA

Bijlage 1. Afkortingenlijst Jaarverslag/jaarrekening MaasWonen 2024

AC	Audit Commissie, adviseert RvC m.b.t. financiële aangelegenheden, leden vanuit RvC
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming
Aw	Autoriteit woningcorporatie, landelijk toezichthouder woningcorporaties
a.i.	ad interim, tijdelijk
BOG	Bedrijfs Onroerend Goed
BTIV	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
dPi	de Prospectieve informatie, informatie over komende periode
dVi	de Verantwoordings informatie, informatie over het afgelopen jaar
Daeb	Diensten van Algemeen Economisch Belang, sociale activiteiten woningcorporaties
Niet-Daeb	Commerciële activiteiten woningcorporaties
DCF	Discounted Cash Flow, financiële berekeningsmethode, rekening houdend met de toekomst
ERP	Enterprise Resource Planning, computerprogramma ter ondersteuning bedrijfsprocessen
Fte	Full time equivalent, formatie omgerekend naar voltijdsbanen van 36 uur per week
GAC	Geschillen Advies Commissie, onafhankelijk geschillen-/klachtencommissie
GGD	Gemeentelijke of Gemeenschappelijke Gezondheids Dienst
HBD	Huisvesting Bijzondere Doelgroepen
HR	Human Resource, personeel en organisatie
ICR	Interest Coverage Rate, (op termijn) voldoen aan renteverplichtingen vanuit kasstroom
ICT	Informatie- en Communicatie Technologie
I&A	Informatisering & Automatisering
KPI's	Kritische Prestatie Indicatoren
LTV	Loan To Value, leningen ten opzichte van waarde bezit
MGW	Meer Gezins Woningen, appartementen
MOG	Maatschappelijk Onroerend Goed
MT	Management Team
MTO	Medewerkers Tevredenheids Onderzoek
OR	Ondernemings Raad, medezeggenschapsorgaan medewerkers
PE	Permanente Educatie, PE-punten bestuur en RvC in kader up to-date houden kennis
P&C	Planning & Control cyclus, beheersen, bewaken en bijsturen
PO	Planmatig Onderhoud
NPO	Niet Planmatig Onderhoud, reparatie- en mutatieonderhoud
RFBB	Reglement Financieel Beleid en Beheer
RJ	Richtlijnen Jaarverslaglegging
RvC	Raad van Commissarissen
S&A	Simeon & Anna, Samen & Anders, herontwikkel- en tijdelijk wederkerigheidsproject
SHMW	Stichting Huurdersbelangen MaasWonen
TMS	Transaction Management Systeem, financiële software
VO	Voorlopig Ontwerp, fase in planontwikkeling
Vpb	VennootschapsBelasting, winstbelasting
VSO	VastStellingsOvereenkomst, overeenkomst met belastingdienst
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
WNR	WoonNet Rijnmond, woonruimteverdelingssysteem en -organisatie
WNT	Wet Normering Topinkomens
WOZ	Wet Waardering Onroerende Zaken
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw, borgt leningen en is risicobeeoordelaar
ZOG	Zorg Onroerend Goed, zorgvastgoed bezit
ZonMw	ZorgOnderzoekNederland en het gebied van Medische Wetenschappen, Nederlandse organisatie voor gezondheidsonderzoek en zorginnovatie

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Bijlage 2. Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde

In de onderstaande tabel is weergegeven wat de invloed is van het aanpassen van verschillende factoren op de hoogte van de beleidswaarde. Ondanks dat het voorstel voor huurbevrozing in de jaren 2025 en 2026 niet doorgaat menen we dat het goed is om in de sensitiviteitsanalyse dit scenario te laten staan om te laten zien wat de eventuele impact was geweest.

Beleidswaarde	Daeb (x 1.000)		Niet-Daeb (x 1.000)		Daeb en Niet-Daeb (x 1.000)
MaasWonen	Woningen	Totaal	Woningen	Totaal	Totaal
Basisvariant	170.565	207.803	15.697	20.604	228.408
Huurbevrozing	163.620	200.858	15.697	20.604	221.463
Mutatiekansen +1%	172.520	209.757	16.204	21.112	230.869
Mutatiekansen -1%	168.332	205.569	15.053	19.961	225.531
Onderhoud +100 euro	163.857	201.094	15.379	20.286	221.381
Onderhoud -100 euro	177.077	214.314	16.015	20.923	235.237
Beleidsbeheer +100 euro	163.857	201.094	15.379	20.286	221.381
Beleidsbeheer -100 euro	177.274	214.512	16.015	20.923	235.435
Streefhuren +25 euro	181.671	218.908	16.029	20.937	239.845
Streefhuren -25 euro	158.110	195.348	15.254	20.162	215.510

Verschillen %	Daeb		Niet-Daeb		Daeb en Niet-Daeb
MaasWonen	Woningen	Totaal	Woningen	Totaal	Totaal
Basisvariant					
Huurbevrozing	-4,07%	-3,34%	0,00%	0,00%	-3,04%
Mutatiekansen +1%	1,15%	0,94%	3,23%	2,46%	1,08%
Mutatiekansen -1%	-1,31%	-1,07%	-4,10%	-3,12%	-1,26%
Onderhoud +100 euro	-3,93%	-3,23%	-2,03%	-1,54%	-3,08%
Onderhoud -100 euro	3,82%	3,13%	2,03%	1,54%	2,99%
Beleidsbeheer +100 euro	-3,93%	-3,23%	-2,03%	-1,54%	-3,08%
Beleidsbeheer -100 euro	3,93%	3,23%	2,03%	1,54%	3,08%
Streefhuren +25 euro	6,51%	5,34%	2,12%	1,61%	5,01%
Streefhuren -25 euro	-7,30%	-5,99%	-2,82%	-2,15%	-5,65%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verschillen absoluut	Daeb (x 1.000)		Niet-Daeb (x 1.000)		Daeb en Niet-Daeb (x 1.000)
MaasWonen	Woningen	Totaal	Woningen	Totaal	Totaal
Basisvariant					
Huurbevroezing	(€ 6.945)	(€ 6.945)	€ 0	€ 0	(€ 6.945)
Mutatiekansen +1%	€ 1.954	€ 1.954	€ 508	€ 508	€ 2.462
Mutatiekansen -1%	(€ 2.234)	(€ 2.234)	(€ 643)	(€ 643)	(€ 2.877)
Onderhoud +100 euro	(€ 6.709)	(€ 6.709)	(€ 318)	(€ 318)	(€ 7.027)
Onderhoud -100 euro	€ 6.511	€ 6.511	€ 318	€ 318	€ 6.829
Beleidsbeheer +100 euro	(€ 6.709)	(€ 6.709)	(€ 318)	(€ 318)	(€ 7.027)
Beleidsbeheer -100 euro	€ 6.709	€ 6.709	€ 318	€ 318	€ 7.027
Streefhuren +25 euro	€ 11.105	€ 11.105	€ 333	€ 333	€ 11.438
Streefhuren -25 euro	(€ 12.455)	(€ 12.455)	(€ 443)	(€ 443)	(€ 12.898)