



JAARVERSLAG EN JAARREKENING 2025

Datum: 24.06.2026

Status: **Definitief**

Planning bespreking:

- Controle accountant: 24.06.2026
- Besluitvorming: MT: 03-06-2026
- AC: 10-06-2026 | RvC: 24-06-2026

Vastgesteld d.d. 24-06-2026

"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."

VOORWAARMERKINGS-

DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24-06-2026**.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Jaarverslag basisgegevens	4
Woord vooraf	5
1. Bestuursverslag	6
1.1 Terugblik 2025	6
1.2 Bestuurlijke organisatie	7
1.3 Financiën en risico's	8
1.4 Vooruitblik 2026	9
1.5 Verklaring bestuur	9
2. Verslag raad van commissarissen	10
2.1 Toepassing governancecode woningcorporaties	10
2.2 Invulling van de toezichhoudende rol	12
2.3 Invulling van de adviesrol	15
2.4 Invulling van de werkgeversrol	15
2.5 Invulling van de netwerkrol	16
2.6 Kwaliteit en onafhankelijkheid van het toezicht	16
2.7 Dankwoord en slotverklaring	18
3. Organisatie	19
3.1 Formatie	19
3.2 Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden	20
3.3 Opleidingen	20
3.4 Integriteit	20
3.5 Vertrouwenspersoon Integriteit en Ongewenste omgangsvormen	21
3.6 Ondernemingsraad	21
3.7 Geschillenadviescommissie	22
4. Volkshuisvestingsverslag	24
4.1 Beschikbaarheid	24
4.2 Betaalbaarheid	26
4.3 Kwaliteit	30
4.4 Duurzaamheid	32
4.5 Leefbaarheid	32
4.6 Overleg met huurders en externe partijen	34
5. Financiën	39
5.1 Jaarresultaat	39
5.2 Eigen vermogen	39
5.3 Vermogenspositie	39
5.4 Fiscale positie	39
5.5 Externe verantwoording	39
5.6 Marktwaaarde en beleidswaaarde	41
5.7 Risicoparagraaf en control raamwerk	42
5.8 Vooruitblik 2026	47
6. Jaarrekening 2025	48
6.1 Jaarrekening	48
6.2 Balans per 31 december 2025	49
6.3 Winst- en verliesrekening	51



6.4	Kasstroomoverzicht volgens directe methode	52
6.5	Toelichting behorende bij de jaarrekening 2025	53
6.6	Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling	54
6.7	Toelichting op de te onderscheiden posten van de balans	76
6.8	Toelichting op de te onderscheiden posten van de resultatenrekening	92
6.9	Enkelvoudige balans Daeb per 31 december 2025 (bedragen x € 1.000)	101
6.10	Enkelvoudige balans Niet-Daeb per 31 december 2025 (bedragen x € 1.000)	103
6.11	Enkelvoudige winst- en verliesrekening Daeb over 2025 (bedragen x € 1.000)	105
6.12	Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-Daeb over 2025 (bedragen x € 1.000)	106
6.13	Kasstroomoverzicht Daeb over 2025 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)	107
6.14	Kasstroomoverzicht Niet-Daeb over 2025 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)	108
6.15	Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector	109
7.	Overige gegevens	111
7.1	Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming	111
7.2	Controleverklaring	111
	Bijlage 1 Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde	112

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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
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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Woord vooraf

Woningcorporaties vervullen een onmisbare maatschappelijke rol. Dat geldt in het bijzonder voor een corporatie als MaasWonen, die zich inzet voor betaalbaar en passend wonen voor senioren. Een doelgroep die een steeds grotere plaats in onze samenleving inneemt. Juist in een tijd waarin energieprijzen en woonlasten blijven stijgen, is onze rol van volkshuisvester urgenter dan ooit. Het vraagt van ons dat wij niet alleen zorgen voor betaalbare huren, maar ook voor woningen die toekomstbestendig zijn op diverse aspecten; zorg nabij, ontmoeten centraal, comfortabel en betaalbaar.

Duurzaam bezit met een hoge energieprestatie is daarbij essentieel. MaasWonen is daarom op hoog tempo bezig met het verduurzamen van haar woningvoorraad. In 2024 en de jaren daarna zijn en worden omvangrijke projecten uitgevoerd, waaronder de renovatie en verduurzaming van de complexen Kerkeplaats, Emmahuis en Laurens. Deze projecten combineren groot onderhoud met forse stappen in energieprestatie, comfort en toekomstwaarde van het bezit.

Naast bouwkundige maatregelen investeren wij nadrukkelijk in duurzame energieoplossingen. Op onze wooncomplexen zijn zonnepanelen geplaatst voor het algemene elektraverbruik en op enkele locaties wordt gewerkt met energieopslag in batterijen. Daarmee leveren wij een concrete bijdrage aan het kantelen van de maatschappij van fossiele brandstoffen naar duurzame energie. Tegelijkertijd realiseren wij ons dat de energietransitie niet alleen een technische, maar ook een gedragsmatige opgave is. Energie leren gebruiken op de momenten dat deze beschikbaar is, vraagt om ander gedrag van ons allemaal – als organisatie, als bewoners en als samenleving.

De maatschappelijke opgaven beperken zich echter niet tot verduurzaming alleen.

De woningnood is groot en de behoefte aan nieuwbouw blijft onverminderd hoog,



ook – en juist – voor senioren. Als categorale woningcorporatie kent MaasWonen de gevolgen van vergrijzing als geen ander. Steeds meer mensen willen en moeten langer zelfstandig wonen. Dat vraagt om passende woningen, maar ook om een ander systeem rondom wonen, welzijn en zorg. We hebben nu vijf Thuisplusflats en willen al ons vastgoed op dezelfde manier organiseren.

Oud worden in de eigen vertrouwde omgeving betekent dat zorg dichtbij en beschikbaar moet zijn, zonder dat de woonomgeving de sfeer krijgt van een instelling of ziekenhuis. Dat is niet wat senioren zoeken. MaasWonen zet daarom in op het ontwikkelen en versterken van zorgzame buurten: woonomgevingen waar ontmoeting, onderlinge betrokkenheid en nabijheid van ondersteuning vanzelfsprekend zijn. In samenwerking met zorg- en welzijnspartners bouwen wij aan buurten waar mensen zich gezien voelen en waar het gewone wonen centraal blijft staan.

Terugkijkend op het afgelopen jaar mogen wij constateren dat MaasWonen, samen met haar medewerkers en partners, belangrijke stappen heeft gezet in het realiseren van deze opgaven. Tegelijkertijd weten wij dat de uitdagingen groot blijven. Met een duidelijke koers, maatschappelijke betrokkenheid en oog voor de menselijke maat blijven wij werken aan wonen dat betaalbaar, duurzaam en zorgzaam is – nu en in de toekomst.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 2025

In 2025 heeft MaasWonen weer veel belangrijke stappen gezet en initiatieven genomen. Hieronder de onderwerpen die het meest in het oog springen.

1.1.1 Klant en Wonen

Klantvisie

MaasWonen heeft in 2024 de klantvisie Samen zó geregeld vastgesteld. In haar klantvisie bepaalt MaasWonen wie haar klant is, hoe zij de relatie met deze klant ziet en hoe zij het contact met en de dienstverlening aan de klant wil inrichten. In 2025 zijn vanuit deze visie vier aandachtsgebieden verder uitgewerkt: de visie op dienstverlening, klantbeloften, participatiebeleid en klachtenmanagement. Met deze klantvisie wordt eveneens de focus gelegd op de samenwerking tussen de verschillende afdelingen, omdat alle afdelingen gezamenlijk werken ten behoeve van de dienstverlening aan de klant. Dienstverlening is niet iets van alleen de afdeling Klant & Wonen. De implementatie van de klantvisie is nog niet afgerond en wordt in 2026 verder ontwikkeld.

Ook binnen het cultuurtraject Uitgerust is aandacht voor de verbetering van de onderlinge samenwerking tussen de afdelingen.

Herhuisvesting Oekraïense vluchtelingen

Vanaf 2022 heeft MaasWonen Oekraïense vluchtelingen opgevangen in het leegstaande deel van woonzorgcomplex S&A. Voorafgaand aan de sloop van dit voormalig verpleeghuis heeft MaasWonen de vluchtelingen kunnen herhuisvesten in een ander leegstaand complex, de Wilgenborgh.

1.1.2 Vastgoedontwikkelingen

Na jarenlang een beherende organisatie te zijn geweest heeft MaasWonen in 2025 flinke stappen gezet om haar bezit aan de eisen van deze tijd te laten voldoen en kansen gepakt om woningen aan haar bezit toe te voegen.

Verduurzaming

In september 2024 heeft MaasWonen het besluit genomen om drie woongebouwen te gaan verduurzamen. De uitvoering ervan is daarna voortvarend opgepakt. De werkzaamheden in het gebouw Kerkeplaats zijn in 2025 grotendeels afgerond en naar tevredenheid van bewoners. De oplevering is gepland in het eerste kwartaal van 2026.

De verduurzaming van Emmahuis en Laurens is in 2025 voortvarend van start gegaan.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Vier studio's Emmahuis

Gelijktijdig met de verduurzaming van Emmahuis worden in dat complex vier voormalige gemeenschappelijke ruimten, die niet meer gebruikt worden, verbouwd tot studio's.

Optoppen

Dit jaar is het investeringsbesluit optoppen Laurens geschreven en in de laatste RvC vergadering van 2025 behandeld. De RvC heeft in januari 2026 goedkeuring gegeven aan deze investering van 58 woningen.

1.1.3 Cultuurtraject Uitgerust

In 2025 is gestart met het traject Uitgerust, om als organisatie de onderlinge samenwerking, persoonlijk leiderschap en het nemen van eigenaarschap te verbeteren. Het doel is om zo effectief en met plezier te werken aan de dagelijkse activiteiten en de ambities en de uitdagingen voor de toekomst. MaasWonen wil een *uitgeruste* organisatie, waarin medewerkers goed toegerust zijn om hun werk te kunnen doen, dit met nog meer plezier doen en hierdoor letterlijk uitgerust zijn.

Voor de begeleiding van dit traject is een extern bureau ingehuurd. Door middel van MT-dagen, teamdagen en organisatiedagen wordt op verschillende manieren gewerkt aan de doelen.

1.1.4 Strategische verkenning

MaasWonen is een kleine organisatie met brede functies, wat zorgt voor korte lijnen en snelle besluitvorming, maar ook kwetsbaarheden zoals beperkte functiescheiding, achtervang en doorgroeimogelijkheden. De geringe schaal leidt daarnaast tot afhankelijkheid van parttime of externe stafdiensten en risico's voor continuïteit bij uitval van medewerkers. Externe ontwikkelingen, zoals toenemende regelgeving en politieke maatregelen vragen relatief veel capaciteit en gaan ten koste van andere werkzaamheden. Deze analyse maakte dat MaasWonen in 2025 een strategische verkenning is gestart naar de mogelijkheden om intensief samen te gaan werken met een andere Rotterdamse corporatie. De verkenning is een zorgvuldig traject, wat de nodige tijd vergt. Het personeel en de Stichting Huurdersbelang MaasWonen (SHMW) zijn op de hoogte van deze verkenning en zij worden geregeld geïnformeerd.

1.1.5 Bestuurlijke focus

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

- jaarverslag en jaarrekening 2024;
- meerjarenbegroting 2026 e.v.;
- acquisitie van een seniorencomplex (waarover helaas op het laatste moment geen overeenstemming kon worden bereikt);
- cultuurtraject Uitgerust;
- strategische verkenning.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

1.2.1 Governance

MaasWonen onderschrijft de Governancecode 2025 en zowel bestuur, medewerkers 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.

1.2.2 Bestuur

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

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.

In het kader van permanente educatie heeft de bestuurder 46 punten behaald in 2025. Sinds zijn aantreden medio 2019 heeft hij 377 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 2025 bedroeg zijn honorarium € 145.189.

1.3 Financiën en risico's

MaasWonen zet haar financiële middelen maximaal in voor haar volkshuisvestelijke opgave. Beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming staan daarbij centraal. Deze inzet brengt met zich mee dat de financiële positie zich aan de randen van de geldende ratio's bevindt. Door bewust beleidsvrijheid te behouden binnen deze kaders, bewaakt MaasWonen de mogelijkheid om tijdig bij te sturen en haar continuïteit te waarborgen. De financiële context is de afgelopen jaren aanzienlijk uitdagender geworden. Bouwkosten blijven stijgen, mede door hogere materiaalprijzen en krapte op de arbeidsmarkt, terwijl ook de rente is toegenomen. Dit leidt tot hogere investerings- en financieringslasten en zet de haalbaarheid van nieuwbouw- en verduurzamingsopgaven onder druk.

Aan de inkomstzijde is sprake van toenemende onzekerheid. De huurstijgingen worden in sterke mate gereguleerd door rijksbeleid, waarbij ingrepen soms weinig voorspelbaar zijn. Maatregelen zoals huurbepkeringen of huurbevriezingen dragen bij aan betaalbaarheid voor huurders, maar beperken tegelijkertijd de kasstromen en daarmee de investeringsruimte van woningcorporaties.

MaasWonen stuurt actief op een zorgvuldig evenwicht tussen maatschappelijke prestaties en financiële continuïteit. Investerings- en uitgaven worden integraal afgewogen, met nadrukkelijke aandacht voor de lange termijn. Binnen het geldende toezichtkader blijft MaasWonen scherp sturen op de financiële ratio's en volgt zij externe ontwikkelingen nauwgezet, zodat zij ook in een onzekere omgeving haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid kan blijven waarmaken.



1.3.1 Risicomanagement

MaasWonen hanteert integraal risicomanagement als vast onderdeel van een beheerste en integrale bedrijfsvoering. Het bestuurlijk vastgestelde *Raamwerk Integraal Risicomanagement 2.0* vormt het normatieve kader waarbinnen risico's structureel worden geïdentificeerd, gewogen en beheerst, met als doel het realiseren van de maatschappelijke, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen. Risicomanagement is daarmee richtinggevend voor beleid, investeringsbesluiten en besluitvorming.

Risico's worden organisatiebreed en integraal benaderd, inclusief strategische, financiële, operationele, compliance- en integriteitsrisico's. De governance is ingericht volgens het three-lines-model, waarbij bestuur en management verantwoordelijk zijn voor risico-afweging en beheersing, ondersteund door interne controle en externe toetsing. Risicobereidheid en beheersmaatregelen worden periodiek besproken in het managementteam en met de RvC en maken onderdeel uit van de planning- en controlcyclus.

Op operationeel niveau zijn risico's en beheersmaatregelen verankerd in de kernprocessen, waaronder interne controles, informatiebeveiliging en privacy, continuïteitsbeheer en fraude- en integriteitsbeheersing. Door deze samenhangende aanpak is risicomanagement bij MaasWonen een integraal onderdeel van het dagelijks handelen en draagt het bij aan een beheerste uitvoering van de opgaven en duurzame continuïteit.

1.4 Vooruitblik 2026

MaasWonen heeft zich ontwikkeld naar een stabiele gewaardeerde volkshuisvester na de ontvlechting met Laurens zorg. Het wordt tijd voor een volgende stap. In 2026 zal de focus komen te liggen op het afronden van de strategische verkenning omdat de huidige schaal kwetsbaar is. In het verlengde hiervan wordt een nieuw ondernemingsplan geschreven. Uitgerust vergt ook in 2026 nog veel aandacht van de hele organisatie.

De afronding van de verduurzamingsprojecten en de start van het optopproject wordt door de afdeling Vastgoed uitgevoerd.

De afdelingen Vastgoed en Financiën & Bedrijfsvoering werken samen aan het proces realistisch begroten, gericht op het onderdeel onderhoud.

1.5 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 2025 uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Rotterdam, 24 juni 2026.

Stichting MaasWonen

Richard de Boer,
directeur-bestuurder MaasWonen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

2. Verslag raad van commissarissen

In dit verslag blikt de raad van commissarissen (RvC) van MaasWonen terug op het jaar 2025 en laat hij zien op welke manier invulling is gegeven aan het toezicht.

2.1 Toepassing governancecode woningcorporaties

De doelen van de governancecode woningcorporaties 2025 zijn in het voorwoord van de betreffende code als volgt omschreven:

1. Het integer, maatschappelijk verantwoord, doelmatig en efficiënt vormgeven van toezicht en bestuur.
2. Het verschaffen van een kader van normen en waarden aan bestuur en RvC, waarmee zij zowel hun eigen handelen als het handelen van de corporatie kunnen afwegen en beoordelen.
3. Het bijdragen aan het vertrouwen van de in- en externe belanghebbenden in de sector.

De RvC onderschrijft de governancecode en deze is consequent toegepast. Hieronder is verantwoord hoe de RvC invulling heeft gegeven aan het toepassen van de code.

Principe 1:

De woningcorporatie handelt volgens 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 2025.

Begin 2025 is een nieuwe commissaris benoemd. In de selectieprocedure en bij de aanvraag zienswijze Aw is ingezoomd op de activiteiten, de nevenfuncties en eventueel vastgoedbezit om te voorkomen dat zich een schijn van belangenverstrengeling voordoet. Datzelfde is gedaan bij de tweede werving en selectieprocedure van een nieuwe huurderscommissaris, die halverwege 2025 is gestart.

De hele organisatie heeft in september een integriteitstraining gevolgd die begeleid is door een gespecialiseerd extern bureau. Bij MaasWonen is de Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid van kracht, evenals een Protocol voorkomen ongewenste omgangsvormen.

De visie op bestuur en toezicht dateert uit 2022. De RvC heeft besloten deze te actualiseren als de nieuwe commissaris in 2026 is aangetreden.

Principe 2:

Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

De bestuurder rapporteert jaarlijks in het jaarverslag over de voortgang van maatschappelijke, operationele en financiële doelstellingen en de behaalde resultaten van de corporatie. Hij legt op deze manier actief verantwoording af.

De RvC houdt toezicht op de voortgang en bijsturingsmogelijkheden van de gestelde doelen met behulp van de managementrapportage die elke vier maanden in de RvC vergadering wordt ingebracht.



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

De RvC heeft er bewust voor gekozen om de vergaderingen overdag te plannen, zodat het mogelijk is om informeel in contact te komen met de medewerkers.

Principe 3:

Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar

De RvC streeft naar een diverse en gebalanceerde samenstelling van de raad. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, kennis, expertise, culturele achtergrond en persoonlijkheidskenmerken. De RvC voldoet hier grotendeels aan. Bij de werving en selectie van het tweede nieuwe lid van de RvC is in 2025 vanuit dit streven gezocht naar een geschikte opvolger. Deze beoogd commissaris is gevonden en deze voegt meer diversiteit toe aan de raad.

Deze nieuwe commissaris wordt, bij een positieve zienswijze van de Aw, in het tweede kwartaal van 2026 benoemd.

Voor de werving en selectie van de tweede commissaris is een profiel opgesteld, gebaseerd op het kwaliteitsprofiel RvC MaasWonen, d.d. november 2023. Verderop in dit hoofdstuk is meer te lezen over het werving en selectieproces.

Vanuit zijn werkgeversrol beoordeelt de RvC, aan de hand van een beoordelingscyclus, de geschiktheid van de bestuurder voor de huidige opdracht en de komende periode. Voorafgaand aan de beoordeling is mondeling input opgehaald over de samenwerking met de bestuurder bij het bestuur van de SHMW.

De toezichthouders volgen in voldoende mate individueel cursussen en opleidingen, zodat hun kennis up-to-date en relevant blijft voor de corporatie. In paragraaf 2.6 wordt dit nader toegelicht.

In 2025 heeft MaasWonen een incompanytraining georganiseerd voor RvC, bestuur en MT. Dit jaar was het onderwerp actuele ontwikkelingen in de corporatiesector. Aan bod kwamen de belangrijkste wijzigingen in de governancecode, solidariteit in de sector en wet versterking regie volkshuisvesting.

In mei heeft de RvC zijn zelfevaluatie gedaan met externe begeleiding. Er is onder meer aandacht besteed aan de cultuur binnen MaasWonen en het doel van het cultuurtraject Uitgerust. De bestuurder heeft bij een deel van de bijeenkomst een actieve en betrokken rol gespeeld.

Principe 4:

De woningcorporatie gaat in dialoog met belanghebbende partijen

De huurderscommissarissen hebben dit jaar twee vergaderingen van het algemeen bestuur van de SHMW bijgewoond. Daarnaast hebben zij in augustus overleg gehad met het bestuur van de SHMW om een aantal ander punten met elkaar te bespreken. Onder andere over de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris, de betrokkenheid in het proces van de strategische verkenning en over de samenwerking met MaasWonen en de gemeente om te komen tot prestatieafspraken.

De RvC heeft een informele lunch georganiseerd met de OR om, naast de formele momenten van een overlegvergadering waar de RvC tweemaal per jaar als ~~toehoorder bij aanwezig~~ is, ook over andere onderwerpen te kunnen spreken.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

De remuneratiecommissie heeft in haar overleg stilgestaan bij de invulling van de netwerkrol van de RvC. Deze wordt nu nog summier ingevuld. In het nieuwe jaar wordt hieraan extra aandacht besteed.

Principe 5:

De woningcorporatie beheerst de risico's verbonden aan hun activiteiten

Op basis van het tweejaarlijks rapport van Accent Advies over de strategische risico's in de corporatiesector heeft de controller geïnventariseerd hoe MaasWonen op deze risico's anticipeert. Hij heeft geconstateerd dat voor de risico's afdoende beheersmaatregelen zijn genomen.

2.2 Invulling van de 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.

2.2.1 Reguliere vergaderingen van de RvC

De RvC heeft zevenmaal regulier vergaderd en de AC zesmaal. De accountant is op twee momenten aanwezig geweest bij de AC vergaderingen. Eenmaal bij de bespreking van het jaarverslag/jaarrekening en het accountantsverslag en de tweede keer bij de bespreking van de managementletter.

Op 26 november heeft de Aw een regulier bezoek afgelegd bij MaasWonen en afzonderlijk met de RvC en de bestuurder gesproken.

Gespreksonderwerpen

Naast de reguliere, jaarlijks terugkerende onderwerpen, zijn in 2025 (in willekeurige volgorde) de volgende onderwerpen besproken:

- toevoegen studio's in Emmahuis;
- sloop complex S&A;
- doorkijk nieuwbouwwontwikkeling locatie S&A (blok B en blok C);
- integriteitscode en meldingsprocedure;
- benoeming huurderscommissaris de heer Verlaak;
- strategische verkenning;
- huurbeleid woningen;
- consequenties voorgenomen huurbevriezing;
- ontwikkelgesprek naar aanleiding van visitatie 2024;
- gevolgen voorgenomen huurbevriezing;
- aftreedrooster RvC en werving en selectie nieuwe huurderscommissaris;
- onderzoek integriteit en fraude naar aanleiding van concrete casus;
- netwerksamenwerking;
- investeringsvoorstel optoppen Laurens;

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

- bod prestatieafspraken;
- woonconcepten 'Langer Thuis';
- duurzaamheidsbeleid;
- maximaal presteren, verantwoord investeren.

Bij alle onderwerpen is, daar waar relevant, ook het perspectief van de (toekomstige) huurders meegenomen. Bij de discussies over – en de prioritering van - nieuwbouwambities en duurzaamheidsingrepen is gesteld dat, vanwege de demografische ontwikkelingen, het beschikbaar maken van seniorenhuisvesting nog steeds een belangrijke behoefte is. MaasWonen is als seniorenhuisvester dé corporatie om een bijdrage te leveren aan deze maatschappelijke opgave.

Besluiten

In 2025 zijn door de RvC de volgende besluiten genomen.

Nummer	Besluit	Agendapunt
202501	De RvC besluit de accountant twee extra aandachtspunten mee te geven voor de interimcontrole: - Zijn de kritische processen goed beschreven? - Aandacht voor de cybersecurityrisico's.	Raad van Commissarissen 27-02-2025 5.1. Aandachtspunten voor interimcontrole accountant
202502	De RvC besluit de aanbesteding sloop S&A per mail goed te keuren en mandaat te verlenen aan de bestuurder, zodra de definitieve kosten voor de sloop bekend zijn.	Raad van Commissarissen 27-02-2025 5.3. Proces financieel besluit sloop S&A
202503	De RvC keurt het audit- en controlplan 2025 goed.	Raad van Commissarissen 27-02-2025 5.4. Audit- en controlplan 2025
202504	De RvC stemt in met het analysekader en de afwegingsmatrix voor de strategische verkenning.	Raad van Commissarissen 27-02-2025 6. Analysekader en afwegingsmatrix strategische verkenning
202505	De RvC besluit de honorering van de bestuurder voor 2025 met terugwerkende kracht per 1 januari 2025 te indexeren met 5,4%. De reiskostenvergoeding voor de bestuurder bedraagt € 0,23 per kilometer.	Raad van Commissarissen 27-02-2025 7. Beoordeling 2024 en honorering 2025 bestuurder
202506	De RvC keurt de bestuurlijke doelen 2025 goed.	Raad van Commissarissen 27-02-2025 8. Bestuurlijke doelstellingen 2025
202507	De RvC besluit de heer Verlaak te benoemen tot commissaris op voordracht van de huurders, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw.	Raad van Commissarissen 27-02-2025 10. Voorgenomen benoeming de heer M. Verlaak
202508	De RvC keurt het huurbeleid woningen goed.	Raad van Commissarissen 02-04-2025 5.2. Huurbeleid woningen
202509	De RvC keurt het jaarverslag 2024 goed. De RvC stelt de jaarrekening 2024 vast.	Raad van Commissarissen 26-06-2025 5.1.2 Jaarverslag & Jaarrekening
202510	De RvC stelt het verslag van de zelfevaluatie 2025 vast.	Raad van Commissarissen 26-06-2025 7.1 Verslag zelfevaluatie 2025
202511	De RvC geeft goedkeuring aan het voorstel van de bestuurder om de volgende stap in de strategische verkenning te zetten en de verdiepende fase met twee corporaties voor te bereiden en vervolgens te starten.	Raad van Commissarissen 06-10-2025 1. Strategische verkenning: van verkenning naar selectie
202512	De RvC gaat akkoord met het vervolgproces en tijdspad strategische verkenning.	Raad van Commissarissen 22-10-2025 5.1. Leidraad verdiepende gesprekken
202513	De RvC keurt de notitie <i>Van verkenning naar selectie</i> goed met inachtneming van de tekstuele wijzigingen.	Raad van Commissarissen 22-10-2025 5.2. Van verkenning naar selectie



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

202514	De RvC keurt de update parameters (zijnde de rekenregels uit het investeringsstatuut) goed.	Raad van Commissarissen 26-11-2025 6.2.1. Begroting inclusief parameters investeringsstatuut
202515	De RvC keurt de begroting 2026 & meerjarenbegroting 2027 – 2035 goed. - Met het goedkeuren van deze begroting mandateert de RvC het bestuur om de uitgaven te doen zoals die zijn vermeld voor 2026. - Voor het jaar 2027 mandateert de RvC het bestuur om voor 35% van de onderhoudskosten van 2027 verplichtingen aan te gaan in 2026.	Raad van Commissarissen 26-11-2025 6.2.1. Begroting inclusief parameters investeringsstatuut
202516	De RvC keurt het treasury jaarplan 2026 goed en geeft daarmee goedkeuring aan bestuur om: - Een geborgde financiering te arrangeren voor een volume van € 28,1 mln. - Een maximaal saldo van € 5 mln. aan te houden per tegenpartij. Bij voorziene overschrijding wordt dit besproken in de treasurycommissie en worden de benodigde acties bepaald en uitgevoerd. - Het renterisico 2026 en 2027 te reduceren tot binnen de gestelde norm. - Indien het complex IJsselzicht wordt aangekocht, beoordelen wenselijkheid en voorwaarden van een activa-passiva transactie. - De tien actie- en aandachtspunten uit paragraaf 1.2 van het treasury jaarplan uit te voeren.	Raad van Commissarissen 26-11-2025 6.2.2. Treasury jaarplan
202517	De RvC keurt het bod aan de gemeente Rotterdam goed.	Raad van Commissarissen 26-11-2025 8. Bod Prestatieafspraken (deel B) Rotterdam
202518	De RvC stelt de honorering RvC 2026 vast.	Raad van Commissarissen 26-11-2025 10. Honorering 2026 RvC

Tabel 1; besluiten die de RvC dit jaar heeft genomen

2.2.2 Andere bijeenkomsten RvC

Naast de reguliere vergaderingen heeft de RvC nog andere bijeenkomsten belegd. Dit waren een werkbezoek aan een wooncomplex, een strategische themabijeenkomst, een in-company training, een informele lunch met de OR en een extra overleg met het bestuur van de SHMW.

2.2.3 Commissies

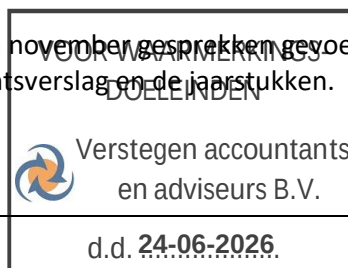
De RvC heeft vanuit haar midden twee commissies ingesteld die adviserend zijn aan de RvC.

Auditcommissie

De auditcommissie (AC) bestond tot 1 maart uit mevrouw C. van de Wiel en de heer P. Rutte. Laatstgenoemde was voorzitter tot hij per 28 februari aftrad vanwege het aflopen van zijn zittingstermijn. Vanaf 6 maart heeft de heer Verlaak de rol van voorzitter van de AC overgenomen.

De AC heeft dit verslagjaar zes keer vergaderd. Van de vergadering wordt een verslag gemaakt en daarin is het advies voor de RvC 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.

In aanwezigheid van de bestuurder heeft de AC 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 gegeven van dit gesprek.

De RvC heeft in 2025 eenmaal afzonderlijk met de onafhankelijk controller gesproken.

Remuneratiecommissie

Mevrouw de Grave is voorzitter van de remuneratiecommissie en de heer Smeets is lid.

De remuneratiecommissie heeft dit verslagjaar driemaal vergaderd. Hiervan zijn verslagen gemaakt, die gedeeld zijn met de RvC. In die vergaderingen zijn afspraken gemaakt over competenties, permanente educatie, de zelfevaluatie, de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris en het toezicht op netwerksamenwerking in relatie tot de visie op bestuur en toezicht.

De remuneratiecommissie heeft tweemaal informeel met de bestuurssecretaris gesproken.

Werkgeverstaken

De commissie heeft de werkgeverstaken vormgegeven in de reguliere voortgangs- en beoordelingsgesprekken op basis van door de bestuurder geformuleerde bestuurlijke doelstellingen 2025. De bestuurlijke doelstellingen zijn door de RvC goedgekeurd.

Werving en selectie

De werving en selectie van de nieuwe huurderscommissaris is door de remuneratiecommissie voorbereid. Mevrouw De Grave is alleen bij de voorbereiding van het proces betrokken geweest, omdat de werving haar opvolging betrof. Samen met een extern bureau is de werving en selectie vormgegeven. Er werd gezocht naar een huurderscommissaris en daarom is ook input bij het bestuur van de SHMW opgehaald voor dit profiel. Daarnaast zijn met het bestuur afspraken gemaakt over het proces.

Na de voordracht van de SHMW van een huurderscommissaris is begin 2026 de zienswijze van de Aw aangevraagd.

2.3 Invulling van de adviesrol

De RvC heeft zijn adviesrol volop ingezet bij de gesprekken over de strategische verkenning. De strategiemiddag in september is gebruikt om met elkaar de eerste stappen van de verkenning te duiden en nader te bepalen hoe de verdieping verder vormgegeven zou kunnen worden.

De bestuurder heeft ook enkele malen met de RvC kunnen sparren over de wijze waarop het overleg met de SHMW plaatsvindt. De huurderscommissarissen zijn tweemaal per jaar bij de vergadering van bestuurder en manager Klant & Wonen met de SHMW aanwezig. Op deze manier krijgen de commissarissen een goed beeld van de gang van zaken tijdens deze vergaderingen. Aandachtspunt is de verdere professionele ontwikkeling van het dagelijks bestuur van SHMW in haar rol als gesprekspartner van het bestuur. Naast aandacht voor praktische zaken willen bestuurder en het bestuur SHMW meer verdieping in het gesprek over beleidszaken van MaasWonen.

2.4 Invulling van de 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 2025 hebben dit



jaar onder meer als leidraad gediend voor de gesprekken. Het beoordelingsgesprek met de bestuurder heeft plaatsgevonden in december 2025.

Het verslag van het beoordelingsgesprek over 2025 met de bestuurder is met de voltallige RvC gedeeld. In de RvC vergadering van 11 maart 2026 is dat verslag samen met een voorstel voor de honorering 2026 vastgesteld.

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

2.5 Invulling van de netwerkkrol

Tijdens het werkbezoek in september heeft de RvC kennisgemaakt met Oekraïense vrijwilligers die in het complex de Wilgenborgh werken. Dit complex huurt de gemeente van MaasWonen voor opvang van vluchtelingen.

Bij het onderwerp Langer Thuis, dat in juni in de RvC vergadering als strategisch thema was geagendeerd, is besproken hoe MaasWonen op operationeel en tactisch niveau de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen vorm en inhoud geeft. In de RvC vergadering in oktober is verder gesproken over de strategische rol van MaasWonen en hoe de RvC toezicht kan houden op netwerksamenwerking. De RvC ziet zichzelf als ambassadeur in relatie tot netwerkpartners en is zich ervan bewust dat met de Governancecode 2025 de rol explicieter moet worden ingevuld. Dit wordt verder vormgegeven in de eerste helft van 2026. Het streven is om de Visie op bestuur en toezicht onder andere op dat punt te actualiseren.

2.6 Kwaliteit en onafhankelijkheid van het toezicht

2.6.1 Kwaliteit

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 de nieuwe commissaris 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.

Permanente educatie

De verplichting tot het halen van permanente educatie punten bedraagt 5 punten per commissaris per jaar. Een eventueel overschot van maximaal vijf punten mag uit het voorgaand jaar worden meegenomen. Alle commissarissen hebben daar in 2025 aan voldaan. Zie onderstaande tabel.

	Dhr. G.W.J. Smeets	Dhr. P. Rutte	Dhr. M. Verlaak	Mevr. D.G.M de Grave - Verkerk	Mevr. C.H.G.M. van de Wiel
Norm PE punten per jaar	5	1 ¹	4 ²	5	5
PE punten behaald dit jaar	6	0	4	3	9
PE punten overschot van vorig jaar	1	5	-	5	0
Totaal PE punten 2025	7	5	4	8	9

Tabel 2; behaalde PE punten in dit jaar en voorgaand jaar

Onafhankelijkheid

Voorafgaand aan elke vergadering wordt expliciet gevraagd naar mogelijke belangenverstrengelingen. In 2025 hadden de commissarissen geen nevenfuncties die invloed zouden kunnen hebben op hun onafhankelijkheid.

2.6.2 Samenstelling RvC

In de Woningwet is bepaald dat leden van een RvC niet langer dan twee termijnen van vier jaar zitting mogen nemen. De samenstelling en zittingsduur is in onderstaande tabel weergegeven.

	Dhr. G. Smeets (1969)	Dhr. P. Rutte (1957)	Dhr. M. Verlaak (1974)	Mevr. D.G.M de Grave - Verkerk (1957)	Mevr. C.H.G.M. van de Wiel (1967)
Functie	Voorzitter Lid remuneratiecommissie	Lid (tot 1 mrt 2025) Voorzitter auditcommissie	Lid (vanaf 6 mrt 2025) Voorzitter auditcommissie	Lid Voorzitter remuneratiecommissie	Lid Vicevoorzitter Lid auditcommissie
Aandachtsgebied	Financiën en controle Governance en organisatie	Volkshuisvesting Vastgoed Huurderscommissaris	Vastgoed Huurderscommissaris	Governance en Organisatie Juridische Zaken huurderscommissaris	Governance en Organisatie Zorg
Hoofdfunctie	Bestuursvoorzitter Achmea Pensioenfonds	Project directeur Schiphol Group	interim manager vastgoed, Gemeente Utrecht	Mediator De Grave Mediation en Advies	Raad van Bestuur GGzE
Relevante nevenfuncties	Lid RvC NabijWonen	Lid RvA Chemelot Research Facilities. Lid Redactie Grondzaken in de praktijk SDU. Lid RvC Alliantie. Lid RvT Stichting de Zorgboog.	Voorzitter omnisportvereniging Zwaluwen Utrecht 1911. Bestuurslid Stichting Sociëteit De Kelder.	Lid Raad van Toezicht Netherlands Heart Institute	Voorzitter RvC Rabobank Rotterdam
Datum benoeming: Herbenoembaar: Datum aftreden (uiterlijk)	1 juli 2024 Ja 30 juni 2032	1 maart 2017 Nee 28 februari 2025	6 maart 2025 Ja 5 maart 2033	3 maart 2020 Nee 2 maart 2028	18 februari 2020 nee 17 februari 2028

Tabel 3; samenstelling RvC in 2025

¹ Norm is lager, vanwege aftreden per 28-2-'25

² Norm is lager, vanwege benoeming per 6-3-25

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

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, 24 juni 2026

w.g.

De heer G. Smeets, voorzitter

w.g.

Mevrouw S. Nhass

w.g.

Mevrouw C. van de Wiel, vice voorzitter

w.g.

De heer M. Verlaak

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

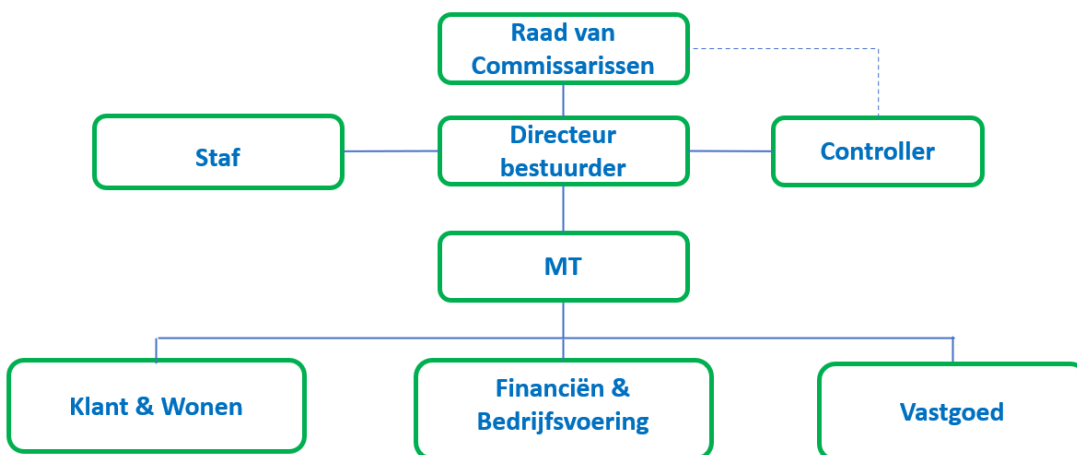


Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24-06-2026**

3. Organisatie

De organisatiestructuur is ongewijzigd gebleven ten opzichte van 2024.



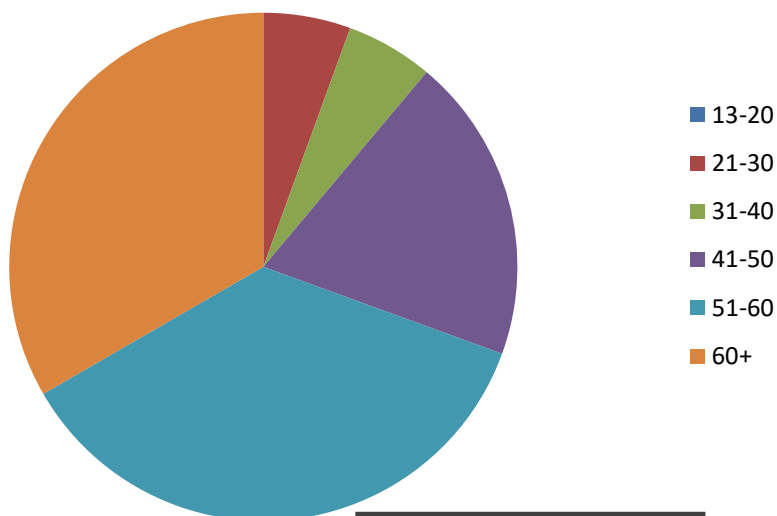
Figuur 1; organisatiestructuur MaasWonen

3.1 Formatie

Per 31 december 2025 zijn er 34 medewerkers in dienst bij MaasWonen. Samen was dat 29,8 FTE. De werkorganisatie heeft al jarenlang ongeveer deze samenstelling. Vanwege onze compactheid varieert het iets doordat medewerkers op eigen verzoek meer of minder gaan werken. Ook is MaasWonen flexibel als een geschikte kandidaat voor een vacature een afwijkend aantal uren wil werken.

Er werken 18 (2024; 19) mannen en 16 (2024; 15) vrouwen. De gemiddelde leeftijd is iets gedaald naar 54,5 jaar. De leeftijdsopbouw van het personeel is als volgt:

Verdeling op leeftijdscategorie



Figuur 2; leeftijdsopbouw en geslacht personeel ultimo 2025

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

3.1.1 Personele wisselingen

De in- en uitstroom in 2025 was aan elkaar gelijk; vijf medewerkers. In 2025 zijn er drie mannen en twee vrouwen in dienst gekomen. Uit dienst zijn vier mannen en één vrouw.

3.1.2 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);
- beleidsadviseur.

3.2 Ziekteverzuim en arbeidsomstandigheden

In 2025 had MaasWonen over het geheel genomen een laag ziekteverzuim, met slechts een tijdelijke stijging aan het einde van het jaar. Het jaar kan daarmee worden gekenmerkt als positief op het gebied van verzuimontwikkeling. De aandacht voor persoonlijke begeleiding en preventie bleek effectief.

Tegelijkertijd is geïnvesteerd in gezonde arbeidsomstandigheden en duurzame inzetbaarheid. Via het meerjarige cultuurtraject Uitgerust is gewerkt aan samenwerking, leiderschap en werkplezier. Daarnaast is aandacht besteed aan het beheersen van werkdruk. De vernieuwde HR-omgeving ondersteunt medewerkers beter in hun ontwikkeling en welzijn. MaasWonen blijft ook de komende jaren gericht investeren in een gezonde en vitale organisatie.

3.3 Opleidingen

In 2025 heeft MaasWonen gericht geïnvesteerd in opleiding en ontwikkeling van medewerkers. Medewerkers namen deel aan vakgerichte opleidingen op het gebied van vastgoed, financiën, veiligheid en digitale weerbaarheid. Daarnaast is ingezet op BHV-herhalingen en e-learning, waarmee kennis over veilig werken en calamiteiten zorg is geborgd. Ook via sectorgerichte scholing is gewerkt aan professionele groei, samenwerking en duurzame inzetbaarheid. Hiermee ondersteunt MaasWonen medewerkers om hun werk vakbekwaam en toekomstgericht uit te voeren.

3.4 Integriteit

In 2025 heeft zich een situatie voorgedaan waarbij een voormalig medewerker, na beëindiging van het dienstverband door MaasWonen, beschuldigingen heeft geuit over het handelen van het bestuur. Deze signalen zijn door MaasWonen en de RvC zorgvuldig en serieus opgepakt en hebben geleid tot een onderzoekstraject onder regie van de RvC, met ondersteuning van externe expertise.

Er is vastgesteld dat de betreffende medewerker zelf onregelmatigheden heeft gepleegd, deze heeft erkend en daarom niet langer bij MaasWonen werkzaam is. Na beëindiging van het onderzoek heeft de RvC vastgesteld dat het dossier, voor zover het betrekking heeft op het handelen van het bestuur en de organisatie, als afgerond wordt beschouwd. De beschuldigingen bleken ongefundeerd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

De aanpak van de casus onderstreept het belang dat MaasWonen hecht aan integriteit, zorgvuldigheid en transparante verantwoording.

3.5 Vertrouwenspersoon Integriteit en Ongewenste omgangsvormen

MaasWonen vindt het belangrijk dat ongewenste omgangsvormen en integriteitskwesties besproken kunnen worden met een extern vertrouwenspersoon. Daarom is begin 2025 met het oog op het aanstaande vertrek van Gonneke Lauret gezocht naar een nieuwe externe vertrouwenspersoon. Deze is gevonden in de persoon van Tineke de Vries. Zij is per 1 mei aangesteld. Tineke de Vries is gecertificeerd vertrouwenspersoon en lid van de Landelijke Vereniging van Vertrouwenspersonen (LVV).

3.5.1 Aantal meldingen

In 2025 zijn er geen nieuwe meldingen ontvangen door de vertrouwenspersonen.

3.5.2 Contact met de organisatie

- In mei hebben OR en MT kennisgemaakt met de externe vertrouwenspersoon tijdens een overleg op locatie.
- Via de wekelijkse nieuwsbrief is de vertrouwenspersoon geïntroduceerd aan alle medewerkers.
- In september nam de vertrouwenspersoon deel aan de workshop Integriteit, inclusief een persoonlijke kennismaking met medewerkers en deelname aan de gespreksronde.
- Gedurende het jaar vonden meerdere gesprekken plaats tussen bestuurder en vertrouwenspersoon over actuele ontwikkelingen binnen MaasWonen.

3.5.3 Professionalisering en deskundigheidsbevordering

- Deelname aan een intervisiegroep (vijf bijeenkomsten per jaar, waarvan vier casuïstiek en thema's behandelen en één gericht is op evaluatie en planning).
- Actieve rol binnen een klankbordgroep waarin thema's worden besproken aan de hand van relevante literatuur, zoals 'Waar ligt de grens?' en 'Socrates op sneakers'.
- Bezoek aan het LVV-jaarcongres met als thema "De vertrouwenspersoon in beweging – op weg naar pro-activiteit".

3.6 Ondernemingsraad

3.6.1 Samenstelling

Begin 2025 bestond de ondernemingsraad uit de volgende leden: Bob Janse, Roland Poterson en Brenda Goedhart. De OR werd ondersteund door Mirjam Kraaij, extern ambtelijk secretaris. In mei is Sandra van Weezel de OR komen versterken. Medio 2025 heeft Bob Janse de voorzittershamer overgedragen aan Roland Poterson, om tot zijn pensionering, eind 2025, nog wel als lid in de OR te blijven. Aan het eind van het jaar is met het vertrek van Bob opnieuw een vacature ontstaan.

3.6.2 Vergaderingen

De OR heeft in 2025 zes keer onderling vergaderd. Met de bestuurder is eveneens zes keer vergaderd. De vergaderdag is gewijzigd zodat ook de HR-functionaris weer kon aansluiten. Bij de overlegvergaderingen van juni en november zijn naar goed gebruik commissarissen (leden RvC) uitgenodigd om aan te schuiven en mee te praten. In juni is daar door de voorzitter, G. Smeets, en de laatst aangestelde commissaris, M. Verlaak, gebruik van gemaakt. In november was de RvC-afgevaardigde helaas verhinderd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

3.6.3 Scholing

Begin juni heeft de OR een scholingsdag gehad onder leiding van de vaste trainer, Peter Regter. Er was aandacht voor de taken en bevoegdheden van de OR, er werd geoefend met echte cases en de laatste ontwikkelingen werden toegelicht. Ook is uitgebreid gesproken over wat de rol van de OR zou kunnen zijn bij de strategische verkenning. De samenwerking binnen de OR vaart wel bij dergelijke scholingsdagen en het helpt leden om zich bewuster te zijn van hun rol en positie als OR-lid.

3.6.4 Overige activiteiten

In februari heeft de OR een informatiebijeenkomst voor alle medewerkers belegd over de nieuwe CAO. Onder het genot van een lekker broodje voor alle 16 aanwezigen legde mevrouw Plat, voorlichter van het FNV, uit wat de belangrijkste punten van onderhandeling zijn en wat dit voor werknemers zoal betekent.

De Ondernemingsraden van MaasWonen en SOR hebben elkaar in juli 2025 getroffen om bij te praten en ervaringen uit te wisselen.

3.6.5 Adviesaanvragen en instemmingsverzoeken

De OR heeft in 2025 geen formele instemmingsaanvragen behandeld. Wel is een concept-instemmingsaanvraag betreffende de herziene HR-cyclus voorgelegd. De OR heeft zich in de herziene regeling verdiept en aandachtspunten meegegeven. Het instemmingsverzoek zal in het nieuwe jaar formeel ingediend en behandeld worden. Er is geen achterbanraadpleging nodig geweest.

Gedurende het verslagjaar zijn allerhande zaken besproken, die in sommige gevallen door de OR zelf en in andere gevallen vanuit de directie waren geagendeerd. Onderstaande tabel bevat een greep uit de besproken onderwerpen, naast aandacht voor de algemene gang van zaken.

Adviezen (al dan niet formeel)	Instemmingen	Zaken zonder status
HR-cyclus, -formulieren en -handleiding; constructieve wijzigingsvoorstellen. HR- interne bezwaarprocedure beloningssysteem. Eindejaarsuitkering pensioengevend per januari 2026 (toepassing). Loopbaanbudget sport en massage. Werving lid RvC. Risico-inventarisatie en -evaluatie (branche). Actualisatie functie preventiemedewerker. AVG-conforme verwerking van personeelsdeclaraties. Periodiek arbeidsgeneeskundig of medisch onderzoek.	nvt	Ledenwerving OR en verdeling aandachtsgebieden. Volgen/meedenken Uitgerust, borging, verlenging looptijd. Kennismaken vertrouwenspersoon ongewenst gedrag. Integriteit en fraudepreventie. T-rapportages en methodiek jaarplanningen. Strategische verkenning/samenwerking; communicatie personeel. Trends in verzuim, werkdruk en PSA, inhuur externen. Openingstijden frontoffice en klantvisie. Ontwikkelingen woongebouwen.

Tabel 4; behandelde zaken ondernemingsraad MaasWonen 2025

3.7 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 2025 werden drie geschillen ingediend. Eén van deze geschillen is na een hoorzitting ongegrond verklaard. Dit geschil had betrekking op glas van de ramen dat permanent is aangetast door het reinigen van de gevel van het wooncomplex in 2012.



Een tweede geschil was door de verhuizing van de melder niet langer ontvankelijk voor behandeling. Dit geschil had betrekking op woonoverlast. De melder was van mening dat MaasWonen zich onvoldoende inspande om de overlast op te lossen en had zich daarom tot de GAC gewend.

Van het derde geschil is in 2025 nog niet duidelijk of het ontvankelijk is en door de GAC behandeld wordt. Dit geschil gaat over vermeend onrechtmatig handelen van MaasWonen met de bewonerskas. Deze bewonerskas werd in het verleden beheerd door de bewonerscommissie van het complex. Deze bewonerscommissie is in 2023 gestopt. De kas is daarna tijdelijk door de (oud) penningmeester van de opgeheven bewonerscommissie beheerd. Het geld in deze bewonerskas is door de jaren heen opgebracht door bewonersactiviteiten en ook bestemd voor bewonersactiviteiten. Tegen deze achtergrond is de kas in 2025 overgedragen aan het activiteitenteam, nadat met het geld in de kas door bewoners een feest was georganiseerd ter ere van het 35-jarig bestaan van het gebouw. MaasWonen was van dit initiatief op de hoogte en achtte dit een passende bestemming voor het geld. Over het beheer van de bewonerskas is sinds 2023 geen verantwoording meer afgelegd aan de bewoners van het complex. De melder is het niet eens met deze gang van zaken en ziet een verantwoordelijkheid voor de verhuurder. De melder heeft de kwestie ter beoordeling aan de GAC voorgelegd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

4. Volkshuisvestingsverslag

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 betaalbaar 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 2025 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-Daeb³. Alle overige woningen vallen in het Daeb-segment. Daarnaast heeft MaasWonen een aantal zorgcomplexen met in totaal 221 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 huren uit alleenstaanden.

4.1.1 Woonruimteverdeling

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.

Woonnet Rijnmond

Via het online platform WoonnetRijnmond.nl worden vraag en aanbod van woonruimte samengebracht. Binnen het woonruimte verdeelsysteem van de Maaskoepelregio zijn verschillende verdeelmethode mogelijk: inschrijfduur, wens & wacht en directie bemiddeling.

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

³ 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 niet-Daeb genoemd.

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 2025 heeft zich dit niet voorgedaan.

 Wens & wacht

Voor de verhuur van woningen in haar Thuisplusflats maakt MaasWonen gebruik van het ‘Wens & wacht’ zoekmodel. Hier kunnen woningzoekenden zich inschrijven op een wachtlijst voor de betreffende Thuisplusflat.
Het idee is dat de woningzoekende kan en wil wachten op zijn wenswoning. De kandidaten worden op volgorde gezet op basis van het tijdstip van reageren. 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 werd in 2025 ingezet voor kandidaten met een Wmo-of Wlz-zorgindicatie, studenten en kandidaten van woongroepen met recht van voordracht.

In 2025 zijn in totaal 48 verhuringen door directe bemiddeling tot stand gekomen:

- 18 studio’s zijn aan studenten bemiddeld;
- 11 woningen zijn bemiddeld op voordracht van woongroepen;
- 9 woningen zijn bemiddeld op Wmo-zorgindicatie in diverse Thuisplusflats;
- 2 woningen zijn bemiddeld op Wlz-zorgindicatie wegens niet-aangeboren hersenletsel (NAH);
- 1 woning is bemiddeld op doorstroming (via de gemeentelijke Seniorenmakelaar);
- 7 woningen zijn bemiddeld op uitstroom naar zelfstandig wonen vanuit een hulpverleningstraject of opvang en woonvoorziening (HKD-doelgroep).

Huisvesting kwetsbare doelgroepen (HKD)

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

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 2025 was het huisvesten van 13 personen van 50 jaar of ouder. MaasWonen heeft zeven kandidaten succesvol bemiddeld naar woonruimte. De taakstelling voor 2025 is niet behaald, vanwege onvoldoende 50+ kandidaten in deze specifieke doelgroep.

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 2025 heeft MaasWonen geen woningzoekenden gehuisvest met een Regionaal Vangnet registratie.

DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

Urgenten

In 2025 heeft MaasWonen, inclusief de taakstelling die zij heeft voor het huisvesten van kwetsbare Rotterdammers vanuit de prestatieafspraken (zie 4.2.2), in totaal 17 urgente woningzoekenden gehuisvest:

- 4 met ernstige en chronische medische problematiek;
- 3 met een medische noodzaak;
- 2 op basis van woonlasten;
- 4 op basis van uitstroom naar zelfstandig wonen vanuit een opvang- en woonzorgvoorziening (HKD);
- 3 op basis van uitstroom naar zelfstandig wonen vanuit een hulpverleningstraject (HKD);
- 1 vanwege uitstroom uit voorziening.

4.1.2 Weigeren

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.

4.1.3 Onttrekkingen

Onttrekken van woningen aan de voorraad kan door verkoop en sloop.

Verkoop

MaasWonen heeft geen actief verkoopbeleid.

Sloop en vervreemding

In 2025 is gestart met de sloop van de verpleeghuislocatie Simeon & Anna (intramurale plaatsen). Er zijn door MaasWonen in 2025 geen zelfstandige woningen gesloopt.

4.2 Betaalbaarheid

Betaalbaar

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

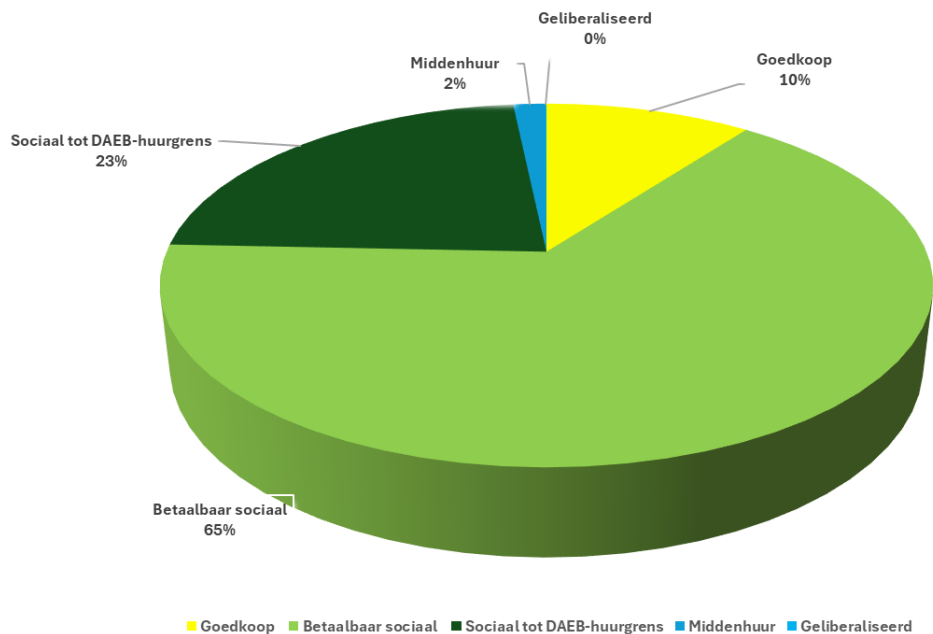
In de figuur op de volgende bladzijde wordt de verdeling van het bezit van MaasWonen over de verschillende huurklassen weergegeven. De figuur is gebaseerd op de huur die bewoners voor hun woning betalen op 31 december 2025.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.



Figuur 3; verdeling bezit MaasWonen

4.2.1 Wettelijke inkomensgrenzen

Woningcorporaties moeten jaarlijks 92,5% van de vrijgekomen woningen toewijzen aan de doelgroep van sociale (Daeb-)huurwoningen. De Daeb-inkomensgrenzen voor woningtoewijzing in 2025 zijn € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens.

In totaal vonden 128 verhuringen plaats, waarvan 121 binnen de Daeb-tak (sociale huurwoningen).

	#	%
contracten met toewijzingsinkomen < € 49.669 / € 54.847	121	100
contracten met toewijzingsinkomen > € 49.670 / € 54.848	0	0
Totaal aantal toewijzingen sociale huurwoningen	121	100
Middenhuur	5	
Geliberaliseerde contracten	2	
Totaal verhuringen	128	

Tabel 5; totaal aantal verhuringen, inclusief verantwoording verhuringen in Daeb-tak volgens staatssteunregeling

4.2.2 Prestatieafspraken

Vanuit wetgeving is sprake van 7,5% vrije ruimte voor toewijzing aan hogere inkomens. Wanneer huurdersorganisatie, gemeente en corporatie hierover afspraken maken in de prestatieafspraken kan deze ruimte verdubbeld worden naar maximaal 15%. MaasWonen is actief in de gemeenten Rotterdam en Barendrecht en maakt met beide gemeenten prestatieafspraken.

Rotterdam

In de prestatieafspraken met de gemeente Rotterdam voor 2024 en 2025 heeft MaasWonen afgesproken maximaal 5-10% van haar vrijkomende huurwoningen in het sociaal hoog segment toe te wijzen aan middeninkomens. In 2025 is door MaasWonen geen gebruik gemaakt van de vrije ruimte om Daeb-

huurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens. Alle sociale huurwoningen zijn aan de doelgroep toegewezen.

Barendrecht

Met de gemeente Barendrecht zijn geen afspraken gemaakt over uitbreiding van de vrije ruimte voor toewijzing.

4.2.3 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.

In 2025 is ervoor gekozen om vrijkomende driekamerwoningen in het sociale (Daeb-)segment te verhuren voor de hoge aftoppingsgrens. De hoge aftoppingsgrens geldt voor meerpersoonshuishoudens (3 of meer personen). Dit heeft tot (bewust) gevolg dat dit type woning niet passend wordt toegewezen aan 1- en 2-persoons(ouderen)huishoudens met een lager inkomen. In 2025 zijn vijf 3-kamerwoningen afgetopt op de hoge aftoppingsgrens. Drie van deze woningen zijn niet-passend toegewezen aan een 1- of 2-persoonshuishouden met een lager inkomen. Daarnaast is de 5% marge ingezet voor toewijzing van een woning in wooncomplex Ravenswaerde aan een bewoner met Niet Aangeboren Hersenletsel (NAH).

MaasWonen was in 2025 met 95% passende toewijzingen aan huishoudens met een lager inkomen compliant aan wet- en regelgeving op het gebied van Passend toewijzen.

Niet-Daeb

Per 1 juli 2024 werd de Wet betaalbare huur 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 gereuleerde 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 2025 verhuurde MaasWonen zeven woningen in de niet-Daeb-tak, waarvan er vijf in het gereuleerde middenhuur segment vallen.

4.2.4 Huurachterstand en derving

Huurachterstand heeft betrekking op het betalingsgedrag van zittende en vertrokken huurders. Huurderving gaat over leegstand binnen het bezit van de corporatie, als gevolg van mutaties (verhuizingen) of projecten.

Huurachterstand

De totale huurachterstand was in 2025 0,65% (2024: 0,55%). Een percentage van 0,44% kan worden toegeschreven aan zittende huurders, de rest aan vertrokken huurders.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

Huurderving als gevolg van leegstand

In 2025 was er sprake van 0,90% huurderving van de totale huurinkomsten als gevolg van leegstand (2024: 0,95%). Hiervan is 0,39% het gevolg van mutatieleegstand.

De resterende huurderving wordt verklaard door leegstand in Simeon en Anna in afwachting van de sloop van het gebouw, en de per 1 juni 2025 in eigendom verkregen parkeerstalling Hof op Zuid, gelegen onder het zorgvastgoed van Woonzorg Nederland, voorheen bekend onder projectnaam *Simeon en Anna blok A*.

In deze parkeerstalling, bedoeld voor de bewoners van de nog te ontwikkelen woonblokken B en C, huurt Stichting Laurens 20 plaatsen voor het personeel van verpleeghuis ‘Hof op Zuid’. De overige 35 plaatsen zijn gedurende de bouw bestemd voor bouwplaats personeel en medewerkers van MaasWonen.

Daarnaast was er in 2025 sprake van projectleegstand in leeg gehouden woningen (rust- en/of modelwoningen) voor de verduurzamingsingrepen in de wooncomplexen Kerkeplaats, Emmahuis en Laurens.

Ontruimingen

MaasWonen is medeondertekenaar van het stedelijk convenant voor preventie van huisuitzettingen. Dit convenant staat voor een proactieve benadering van huurders. MaasWonen is als signaalt partner 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 Kredietbank, de GGD en de Lokale Zorgnetwerken werken daarin samen met de corporatie om de huurder de juiste ondersteuning te bieden.

In 2025 vonden er geen ontruimingen plaats op grond van huurachterstand.

4.2.5 Huurverhoging

Op 16 april 2025 kondigde het kabinet aan de huren van sociale huurwoningen in 2025 en 2026 te bevriezen. MaasWonen besloot de huurverhoging te versturen met de mededeling dat de huurverhoging nog niet definitief was. Na de val van het kabinet op 3 juni werd duidelijk dat de huurbevriezing definitief niet doorging.

Het huurbeleid van MaasWonen is erop gericht om met de jaarlijkse huurverhoging de huur van de woning meer in overeenstemming brengen met de kwaliteit van de woning. Voor de sociale huurwoningen hanteert MaasWonen een streefhuurpercentage van 85% van de maximale huurprijs die op grond van de kwaliteit van de woning geldt. In het kader van betaalbaarheid verhoogt MaasWonen de huur niet 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 kwamen woningcorporaties, gemeenten, huurders en de rijksoverheid een forse huurmatiging overeen. Inflatie zou geen invloed meer hebben op de jaarlijkse huurverhoging. Om ervoor te zorgen dat huren minder hard zouden stijgen dan lonen werd de Cao-loonontwikkeling -0,5% de basis voor de maximaal toegestane huursomstijging.

In december 2024 werden de Nationale prestatieafspraken herijkt en aangepast, hetgeen voor de huurverhoging 2025 leidde tot een aangepast wettelijk kader voor het sociale (Daeb-)segment. De huursom mocht in 2025 niet harder stijgen dan 4,5% en de maximale huurstijging per individuele sociale huurwoning werd bepaald op 5,0%.

MaasWonen paste naar aanleiding van het advies van de huurdersorganisatie SHW voor haar sociale huurwoningen een huurverhoging toe van (maximaal) 4,5% per woning. Voor de woningen die in het middenhuur segment werd een huurverhoging toegepast van 7,7%, mits de kwaliteit van de woning dit

de huurdersorganisatie SHW
VOORWAARDE
DOELINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

toestond. De huur mag in dit segment immers niet boven de maximale huurprijs uitkomen. Voor de geliberaliseerde woningen is de wettelijk maximaal toegestane huurverhoging van 4,1% toegepast.

4.3 Kwaliteit

Kwaliteit

Functionele, bouwkundige en energetische kwaliteit

4.3.1 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

Functionele kwaliteit richt zich op geschiktheid voor het concept *Langer Thuis*, waaronder voorzieningen als liften, scootmobielstallingen en toegankelijke woningen, bij voorkeur levensloopbestendig. Complexen worden ingedeeld van geschikt tot niet geschikt waarbij het grootste deel van de portefeuille geschikt tot gedeeltelijk geschikt is.

Bouwkundige kwaliteit

Deze 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

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. Daar waar ze niet aan deze kwaliteitseisen voldoen zijn we toekomstplannen aan het uitwerken zoals voor complex Wilgenborgh en Joachim & Anna. Deze kwaliteitskaders bieden een actueel en objectief beeld van het bezit en vormen de basis voor strategische keuzes rondom renovatie, verduurzaming en investeringen.

4.3.2 Niet planmatig onderhoud (NPO)

De begroting en realisatie van niet planmatig onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud) van MaasWonen voor 2025 ziet er als volgt uit:

2025	Soort NPO	Begroting 2025 €	Realisatie 2025 €
1	Reparatieverzoeken	658.428	952.968
2	Mutatie-onderhoud	303.884	662.720
Totaal	Totaal NPO	962.312	1.615.688

Tabel 6; realisatie versus begroting NPO

Realisatie reparatieonderhoud

In 2025 bedroegen de kosten voor reparatieonderhoud tot en met het derde tertiaal € 952.968, tegenover een begroting van € 658.428. Daarmee kwamen de uitgaven duidelijk boven het begrote bedrag uit. Het niveau van de uitgaven lag wel in lijn met 2024.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

De overschrijding hangt vooral samen met een hoger aantal reparatieverzoeken. In 2025 ging het om 1.876 meldingen. Hoewel de gemiddelde kosten per reparatie lager lagen, leidde het grotere aantal meldingen toch tot hogere totale uitgaven. Daarnaast speelden prijsstijgingen van arbeid, materialen en onderdelen een rol. De grootste kostenpost lag bij installaties voor water en warmte. Het ging daarbij onder meer om storingen in de warmwatervoorziening, lekkages, leidingwerk en boilers. Ook waren er in enkele woongebouwen terugkerende technische problemen die voor extra kosten zorgden. In Anatole France en Bertrand Russell leidden storingen aan warmtepompboilers tot hoge kosten voor herstel en vervanging. In 2025 ging het hierbij om circa € 130.000, waarvan ongeveer € 96.000 binnen het reparatieonderhoud viel. Daarnaast zorgden liften en toegangssystemen voor terugkerende en kostbare storingen, vooral in Laurens.

In de loop van 2025 is de sturing op deze kosten verder aangescherpt. Daarbij is meer aandacht gekomen voor structurele oplossingen in woongebouwen met terugkerende storingen. Ook zijn prijsafspraken scherper gevolgd, is kritischer gekeken naar onnodige vervolfbezoeken en is meer aandacht besteed aan een juiste toerekening van kosten. Deze maatregelen waren erop gericht de uitgaven beter beheersbaar te maken.

Realisatie mutatieonderhoud

In 2025 bedroegen de kosten voor mutatieonderhoud € 662.700, tegenover een begroting van € 303.884. Het aantal mutaties kwam met 149 uit op een vergelijkbaar niveau als in voorgaande jaren. De gemiddelde kosten per woning bedroegen € 4.426,80. In totaal zijn 72 keukens, 19 badkamers en 3 toiletten vervangen. De overschrijding hangt vooral samen met woningen waarbij bij vertrek extra werkzaamheden nodig waren en onderdelen bij oplevering in één keer zijn vervangen. De grootste kostenposten waren keukens (circa € 224.700), badkamers (circa € 112.400), schilderwerk en andere werkzaamheden bij oplevering (circa € 118.500) en elektrische voorzieningen (circa € 71.300). De kosten kwamen vooral terecht in een beperkt aantal woongebouwen. Vooral Laurens en Bertrand Russell vielen op door het grote aantal vervangingen van keukens en badkamers. In Maashaven zijn daarnaast hoge kosten gemaakt voor het leegmaken van woningen. Deze kosten konden niet op de vertrekkende bewoners worden verhaald.

In de loop van 2025 is de sturing op deze werkzaamheden aangescherpt. Vervanging van keukens, badkamers en toiletten wordt alleen nog uitgevoerd als dit aantoonbaar noodzakelijk is en goed is vastgelegd in het dossier. Er is ook scherper toegezien op de maandelijkse ontwikkeling van deze kosten en op werkzaamheden die buiten de gebruikelijke prijsafspraken vallen. Deze terugkoppeling is meegenomen in de overleggen met leveranciers, met als doel afwijkingen te beperken en de kosten beter beheersbaar te maken.

4.3.3 Planmatig onderhoud (PO)

De begroting en realisatie contractonderhoud en planmatig onderhoud voor 2025 ziet er als volgt uit:

2025	Soort PO	Begroting 2025 €	Realisatie 2025 €
1	Contract onderhoud	521.670	504.936
3	Projectmatig planmatig onderhoud	1.938.757	1.619.823
Totaal	Totaal planmatig onderhoud	2.460.427	2.124.759

Tabel 7; realisatie versus begroting PO

Realisatie contractonderhoud

Het contractonderhoud is gericht op de tijdige uitvoering van contractueel vastgelegd onderhoud aan installaties en gebouw gebonden voorzieningen. Tot en met T3 2025 is € 504.936 gerealiseerd (2024: € 505.263) bij een begroting van € 521.670. De uitvoering is volgens planning verlopen en is binnen budget gebleven. Een lichte stijging richting het einde van het jaar werd verwacht, omdat halverwege het jaar de onderhoudscontracten voor de parkeergarage van S&A zijn toegevoegd, maar dit effect is beperkt gebleven.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

Realisatie projectmatig onderhoud

In 2025 laat planmatig onderhoud een onderschrijding zien doordat een deel van het MJOB-programma na nadere uitwerking en schouw is uitgesteld, gebundeld met andere werkzaamheden of inhoudelijk is aangepast, waardoor uitvoering en betaling naar latere jaren verschuiven. Daarnaast vallen aanbestedingsresultaten regelmatig lager uit dan de raming en zijn met name bij dynamisch planmatig onderhoud (reparatieonderhoud binnen planmatig onderhoud) ramingen soms bewust ruim genomen om budgetrisico's te vermijden. Dit leidt in de uitvoering tot lagere realisatie zonder dat dit duidt op gebrekkige data. Ook speelden doorlooptijd en capaciteit een rol: interne capaciteit is in 2025 mede ingezet op verduurzamingsopgaven. Leverancierscapaciteit (o.a. bij liftwerk) zorgt soms ook voor het doorschuiven van werkzaamheden naar een volgend boekjaar. Voor 2026 is daarom een eenmalige generieke correctie van minus 20% op het planmatig onderhoud toegepast om begroting en te verwachten uitgavenpatroon beter te laten aansluiten, naast een aangescherpte werkwijze met eerdere schouw/offertes en strakkere programmering. Op middellange termijn wordt toegewerkt naar een meer integrale aanpak (RGS/co-makers) om de voorspelbaarheid van planmatig onderhoud verder te vergroten.

4.4 Duurzaamheid

Duurzaam

Energietransitie, circulair en klimaatadaptatie

MaasWonen streeft ernaar om uiterlijk in 2028 gemiddeld energielabel A te realiseren voor de woningvoorraad en om de woningen in 2050 gasloos te hebben. In dat kader zijn in 2023 drie complexen met blokverwarming (398 woningen) aangesloten op het stadswarmtenet. In 2024 zijn de verduurzamingsaanpakken voor Kerkeplaats, Laurens en Emmahuis uitgewerkt. De uitvoering is in 2025 gestart en de verduurzaming van Kerkeplaats is in 2025 nagenoeg afgerond. De oplevering van Laurens en Emmahuis staat gepland in 2026. Daarnaast is in 2024 gestart met de voorbereiding van zonnepanelen met bijbehorende accu's op 13 complexen voor opwek en opslag van energie. Inmiddels zijn op vrijwel alle complexen in totaal 616 zonnepanelen geplaatst. Emmahuis volgt na afronding van het verduurzamingsproject in 2026. In 2025 zijn ook de voorbereidingen getroffen voor aansluiting van Kreilerburcht op stadswarmte, waarmee dit complex in het derde kwartaal van 2026 volledig van het gas af gaat en daarmee klaar is voor de toekomst.

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.

Leefbaarheid

Veilig en comfortabel oud worden

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, zorgaanbieders en welzijnsorganisaties.

4.5.1 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.

Vijf wooncomplexen van MaasWonen zijn Thuisplusflat. In vier Thuisplusflats is zorgorganisatie Laurens de preferente zorgaanbieder, in de vijfde wordt samengewerkt met Aafje als preferente zorgaanbieder.

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.

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

In 2025 heeft welzijnsaanbieder WMO Radar inzet gepleegd in de wooncomplexen De Mariniershof en Poort van Oost.

Sociaal huismeester

In 2025 nam de gemeente het initiatief voor een subsidieregeling om 'sociaal huismeesters' in te zetten in seniorenwooncomplexen. MaasWonen heeft deze subsidiemogelijkheid benut voor de inzet van een community builder in woongebouw Kerkeplaats. Hiervoor is een samenwerking aangegaan met welzijnsorganisatie SOL. Zij detacheren zes uur per week een Sociaal werker Ouderen die de woongemeenschap vitaler maakt om zo de leefbaarheid te bevorderen. Samen met de bewoners organiseert de sociaal huismeester activiteiten, stimuleert ontmoeting en bevordert zo de sociale veiligheid in het gebouw.

Samenwonen+

In navolging van het Thuisplusflat participeert MaasWonen in wooncomplex Joachim en Anna in het Samenwonen+ concept van zorgorganisatie Laurens. Ook hier staat de samenwerking tussen wonen, zorg en welzijn centraal.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

4.5.2 Overlast en woonfraude

Overlast tast het woongenot van omwonenden aan. In geval van structurele overlast onderzoekt MaasWonen samen met melder(s), veroorzaker en netwerkpartners wat er aan de hand is en bouwt dossier op met de bedoeling de overlast voor omwonenden te beëindigen. Een uiterste maatregel is om de rechter te vragen om de huurovereenkomst met de veroorzaker te ontbinden.

In enkele langsepende overlast situaties probeerde MaasWonen in 2025 een doorbraak te bereiken. In twee gevallen werd een bodemprocedure gestart met de bedoeling de huurovereenkomst te ontbinden. In één geval werd ontbinding op basis van overlast toegewezen door de rechter, de tweede zaak komt in 2026 voor de rechter.

Vervuiling

In 2025 werden in verschillende wooncomplexen in totaal vier woningen schoongemaakt door de gemeente vanwege ernstige vervuiling. MaasWonen maakte dwingende afspraken met de bewoner om herhaling te voorkomen.

Woonfraude

Een woning werd door derden als ontmoetingsplaats gebruikt terwijl de bewoner langdurig in een zorginstelling verbleef. In de woning was sprake van middelengebruik, hetgeen veel overlast gaf voor omwonenden. In overleg met netwerkpartners is de toegang tot de woning onmogelijk gemaakt door sloten te vervangen en de elektronische toegang tot het gebouw voor dit huisnummer te blokkeren. Daarmee kwam een einde aan de overlast.

In een andere situatie kreeg MaasWonen een melding van de netbeheerder dat in een woning geen energielevering meer plaatsvond. Uit onderzoek bleek dat omwonenden de bewoner al lange tijd niet meer hadden gezien. Familieleden bleken de huur van de woning aan te houden. De woning werd niet bewoond. Op verzoek van MaasWonen is de huur van de woning alsnog opgezegd.

4.6 Overleg met huurders en externe partijen

4.6.1 Huurdersparticipatie

MaasWonen overlegt twee keer per jaar met haar huurdersorganisatie, de Stichting Huurdersbelangen MaasWonen (SHMW), en overlegt gedurende het jaar regelmatig met 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. De klankbordgroepen kunnen een structureel karakter hebben, of op thema worden uitgenodigd om mee te praten, bijvoorbeeld bij een grote verduurzamings- of onderhoudsingreep in het wooncomplex.

MaasWonen ziet het faciliteren van ontmoeting als een belangrijke taak en onderdeel van het zo zelfstandig mogelijk (samen)leven in seniorenwooncomplexen. 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 2025 waren in vijf van de 16 wooncomplexen die MaasWonen beheert, is nog een bewonerscommissie actief.

Minimaal één keer per jaar overlegt MaasWonen met de bewonerscommissies. In 2025 zijn de volgende onderwerpen besproken:

- brandveiligheid in algemene ruimten;
- uitkomst van de afrekening servicekosten;

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

- plannen voor renovatie, verduurzaming en groot onderhoud;
- wijziging van leveranciers voor glasbewassing en schoonmaakonderhoud;
- wijzigen van werkprogramma's van glazenwasser en schoonmaker;
- de schoonmaak van ontmoetingsruimten;
- verbetering van tuinen en ontmoetingsruimten;
- de kaders voor het beheer van de ontmoetingsruimten.

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)

Vijf huurders van MaasWonen vormen het dagelijks bestuur van de huurdersorganisatie.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

Samenstelling SHMW

Naam	Functie	Wooncomplex
Dagelijks bestuur*		
De heer A.G. Thomassen	Voorzitter	
De heer W.J. Stam	Penningmeester	
De heer F.H. Helleman	Secretaris	
De heer R. van Hal	Lid	
Mevrouw M.L. Krommenhoek-van Tiggelen	Lid	
Algemeen bestuur		
Mevrouw A.M. van den Berg	Lid	Laurens
Mevrouw A.M. Kalff - Houps	Lid	Kreilerburcht
De heer T. van Eijk	Lid	Mariniershof
Mevrouw M. Koster	Lid	Mariniershof
De heer N.R. Innocent	Lid	Joachim en Anna
De heer R. Gravestein	Lid	Bertrand Russell
Mevrouw E.J.M. Habets	Lid	Grindhorst
De heer A. Verhulst	Lid	Poort van Oost
De heer J.H. Suers	Lid	Nieuw Verlaat
Mevrouw H.W. den Hartog	Lid	Maasveld
Mevrouw J.F. Fritsch	Lid	Sevencamp
De heer L.J. Ansems	Lid	Kerkeplaats
De heer F.M. Grootenboer	Lid	Carnisseborgh
De heer A.J. Peeters	Lid	Carnisseborgh

Tabel 8: samenstelling SHMW per 31 december 2025

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

Overleg van SHMW

Het dagelijks bestuur vergadert maandelijks. 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 2025 zijn besproken:

- huurbeleid;
- huurverhoging 2025;
- gevolgen huurbefriezing voor MaasWonen;
- evaluatie kaders voor beheer ontmoetingsruimten;
- prestatieafspraken 2026 – 2027 met gemeente Rotterdam;
- meerjarige samenwerking stembureaus in wooncomplexen;
- introductie digitale post;
- aanpassing openingstijden per 1 januari 2026;

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

- alcoholbeleid ontmoetingsruimten;
- wijzigingen huurtoeslag vanaf 2026;
- eerste uitkomsten van evaluatie kaders voor beheer ontmoetingsruimten;
- idee van jaarlijkse vergoeding voor ontmoetingsruimten vanaf 2026.

4.6.2 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 Rotterdam

In Rotterdam bestaat de bieding in de cyclus 2026-2027 uit twee delen: naast gezamenlijke afspraken van alle corporaties met de gemeente, hebben individuele corporaties specifieke, op hun organisatie gerichte, afspraken gemaakt. Op 21 januari 2026 zijn de afspraken ondertekend.

Een samenvatting van de afspraken die MaasWonen heeft gemaakt:

- MaasWonen zet in op de start bouw van 148 sociale huurwoningen.
- Bij de toewijzing van de 86 te ontwikkelen sociale huurwoningen in woonblok B van Simeon en Anna geeft MaasWonen in samenwerking met de gemeente voorrang aan senioren uit de wijk Feijenoord.
- MaasWonen werkt samen met welzijn aan vitale woongemeenschappen.
- MaasWonen zet zich in voor een dementievriendelijke inrichting van algemene ruimten.
- de pilot 'Sociaal huismeester' wordt voortgezet in 2026.
- MaasWonen realiseert nieuwe stallingruimtes voor scootmobiel in voormalige containerruimtes als de gemeente ondergrondse vuilcontainers aanbrengt bij wooncomplexen.
- MaasWonen verhuurt voormalig verpleeghuis De Wilgenborgh aan de gemeente voor noodopvang van Oekraïense ontheemden.
- In 2028 heeft MaasWonen geen woningen meer met EFG label.
- MaasWonen verduurzaamt de wooncomplexen Emmahuis en Laurens.
- MaasWonen zet in 2026 614 zonnepanelen aan die bijdragen aan de betaalbaarheid van het algemene elektraverbruik in wooncomplexen.
- Bij het isoleren van woningen heeft MaasWonen aandacht voor het tegengaan van hittestress.
- Bij het verbeteren van tuinen is aandacht voor klimaatadaptatie.
- MaasWonen past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.
- MaasWonen hanteert voor sociale huurwoningen een streefhuur van 85%.
- MaasWonen belast geen kosten door voor het gebruik van ontmoetingsruimten.

VOOR WAARMERKINGSDOELLEN


 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

Prestatieafspraken Barendrecht

In de gemeente Barendrecht benadrukt MaasWonen dat zij kan bijdragen aan realisatie van en kennisdeling over (kleinschalige) woonvormen voor senioren in de gemeente. Er zijn geen concrete prestatieafspraken gemaakt voor 2025-2026.

Corporaties

Als kleinste woningcorporatie voor senioren 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 wonen.

Er is een nauwe samenwerking met de SOR (Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam), maar ook met de andere Rotterdamse corporaties wordt in het kader van stedelijke afspraken samengewerkt op het gebied van Langer thuis, betaalbaarheid en de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Zorg- en welzijnspartijen

MaasWonen heeft een sterke verbinding met de zorgaanbieders Aafje en Laurens in de Thuisplusflats. Daarnaast is Laurens huurder van drie intramurale locaties en verschillende thuiszorgkantoren in wooncomplexen.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

5. Financiën

Voor de realisatie van de volkshuisvestelijke ambities is het van belang dat deze passen binnen de financiële randvoorwaarden van MaasWonen. Deze randvoorwaarden 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 2025 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 2025 is het eigen vermogen afgenomen met € 3,4 miljoen, van € 280,7 miljoen naar € 277,3 miljoen. Het resultaat na belastingen over 2025 bedraagt +/- € 3,4 miljoen. De herwaarderingsreserve is afgenomen met € 16,2 miljoen, van € 236,8 miljoen naar € 220,7 miljoen. De overige reserves zijn gemuteerd met € 20,2 miljoen; van € 39,8 miljoen naar € 60,0 miljoen.

In de dpi 2025 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 2025.

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.

5.4 Fiscale positie

Over het verslagjaar 2025 is de fiscale positie bepaald, wat leidt tot een belastbare winst van € 2,6 miljoen. Er zijn geen compensabele verliezen meer uit het verleden per ultimo 2025.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

5.5.1 WSW

In haar brief van 24 juli 2025 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 2024 en de daaruit af te leiden af te leiden financieringsbehoefte voor Daeb-activiteiten. Het borgingsplafond per ultimo 2025 is vastgesteld op € 63,549 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.

5.5.2 Aw

De uitkomst van de governance inspectie heeft de Aw in toezichtbrief van 4 maart 2025 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 2025 heeft de Aw een oordeel gegeven over de rechtmatigheid over verslagjaar 2024. Op alle onderdelen is er een positief oordeel afgegeven.

5.5.3 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 RvC worden besproken, zijn afzonderlijke hoofdstukken opgenomen met de financiële ratio's en bijbehorende financiële onderbouwingen. Ook 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 uiteen gezet:

Financiële kengetallen	2025*	2026	2027	2028	2029	2030
ICR (norm > 1,4)	3,14	2,44	1,57	1,47	1,52	1,69
LTV Beleidswaarde (norm < 70%)	22,7%	31,5%	39,5%	37,7%	36,8%	35,7%
Solvabiliteit beleidswaarde (%) (norm > 30%)	69,8%	66,4%	60,3%	60,4%	61,5%	62,9%
Dekkingsratio (norm < 70 %)	19,4%	22,5%	28,3%	26,7%	25,6%	24,6%

Tabel 9; financiële ratio's

Uit bovenstaande tabel is te concluderen dat MaasWonen ruim aan 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 overheidsmaatregelen met betrekking tot de huurontwikkeling. Binnen de investeringen en de onderhoudsplanningen kunnen hiervoor compenserende maatregelen worden gevonden.

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 betalingsopdrachten 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 mandaatregeling gaan. Machtigingen en rollen worden door de onafhankelijk controller geaccordeerd.

DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

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

5.6 Marktwaaarde en beleidswaarde

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

5.6.1 Marktwaaarde

Het boekjaar heeft voor MaasWonen gezorgd voor een lichte daling van de marktwaaarde. De totale omvang van het vastgoed in exploitatie kent een waardedaling van ongeveer 1,68%. De marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie is afgenomen met € 5,96 miljoen van € 354,6 miljoen per ultimo 2024, naar € 348,6 miljoen per ultimo 2025.

De ontwikkeling van de marktwaaarde houdt verband met een aantal belangrijke factoren, waaronder:

- disconteringsvoet;
- ontwikkeling WOZ-waarde;
- ontwikkeling van de leegwaarde;
- ontwikkeling van de (markt)huur.

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

5.6.2 Beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde, per ultimo 2025 € 256 miljoen, ten opzichte van de beleidswaarde per ultimo 2024 (€ 228 miljoen) laat een stijging zien.

De volgende factoren dragen bij tot een stijging van de beleidswaarde:

- gestegen beleidshuur;
- aanpassing disconteringsvoet naar norm.



Figuur 4; marktwaaarde en maatschappelijke investering

Uit bovenstaande figuur is af te leiden dat de maatschappelijke investeringen € 93 miljoen bedragen (2024: € 126,2 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 toegankelijkheid, in wooncomfort (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 inzet van huismeesters), individuele dienstverlening (zoveel mogelijk individuele bezichtigingen en afgestemde introductie bij nieuwe verhuringen). Veel aandacht voor huurdersparticipatie (stimuleren bewonerscommissies en regelmatig overleg met woonconsulenten) en 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 1 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:

	2025	2024
Streefhuur (85% van de maximaal redelijke huur voor Daeb, Niet-Daeb woningen 100% van maximaal redelijke huur))	€ 773,69 per woning	€ 760,95 per woning
Onderhoud	€ 3.146,79	€ 3.106,96
Beheer	€ 1.259,67	€ 1.471,16
Sociale disconteringsvoet	4,22% Daeb, 4,76% Niet-Daeb	4,17% Daeb, 4,70% Niet-Daeb

Tabel 10; gehanteerde uitgangspunten

5.7 Risicoparagraaf en 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.



5.7.1 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.

5.7.2 Debiteurenrisico's

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

5.7.3 Renterisico en rentemanagement

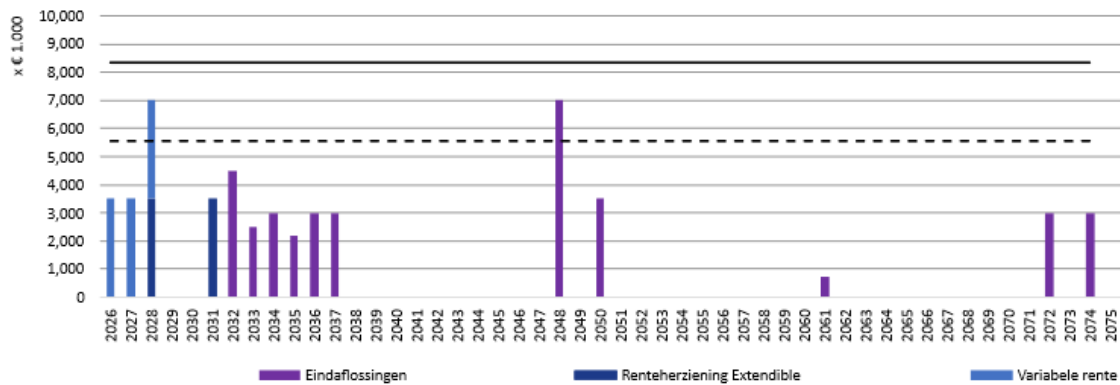
Het doel van het rentemanagement is om het renterisico in de tijd te spreiden, zodat er een hoge mate van zekerheid ontstaat over de toekomstige rentekosten. Jaarlijkse renterisico's worden door (her)financiering of renteconversie beperkt. Het renterisico mag in een bepaald jaar niet hoger zijn dan 15%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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

In onderstaande grafiek is de rente exposure weergegeven van de bestaande leningenportefeuille 2026-2075:



Figuur 5; rente exposure van de bestaande leningenportefeuille 2026 – 2075

In het renterisicoprofiel zijn per jaar eindaflossingen van langlopende leningen, renteherzieningen en herziening van de liquiditeitsopslagen ("spread") weergegeven (per 31 december 2025).

5.7.4 Geopolitiek

Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van MaasWonen. Bij het langdurig aanblijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die MaasWonen afneemt. Indien hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjarenonderhoudsbegroting. MaasWonen volgt de ontwikkeling met aandacht en indien nodig de financiële gevolgen doorrekenen in de verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.

5.7.5 Riskmanagement

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

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; Risicomodel WSW, inclusief verwijzing naar de 24 vragen

5.7.6 Cultuur, gedrag en gedragsregels

Binnen MaasWonen wordt regelmatig aandacht besteed aan softcontrols. Er is onder andere onder begeleiding van een externe deskundige een sessie geweest over integriteit. Bij de sessie was ook de vertrouwenspersoon aanwezig om een toelichting te geven op haar rol. Hierbij is gedrag op de werkvloer een terugkerend onderwerp in de afdelingsoverleggen. 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.

5.7.7 (Fraude)risicomanagement

MaasWonen opereert in een omgeving die wordt gekenmerkt door maatschappelijke opgaven, financiële randvoorwaarden en toenemende eisen aan governance en interne beheersing. Het bestuur onderkent dat deze context onvermijdelijk gepaard gaat met risico's en onzekerheden. Het doel van risicomanagement is niet het volledig uitsluiten van risico's, maar het maken van bewuste afwegingen die passen bij de doelstellingen en risicobereidheid van de organisatie.

Voornaamste risico's en onzekerheden

De voornaamste risico's voor MaasWonen hebben betrekking op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor senioren, de financiële continuïteit, compliance met wet- en regelgeving, de beheersing van vastgoed en projecten, de kwaliteit en continuïteit van de organisatie en de betrouwbaarheid van informatievoorziening. Daarnaast spelen externe onzekerheden een rol, zoals renteontwikkelingen, bouwkosten, krapte op de arbeidsmarkt en politieke en regulatorische keuzes.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Risicobereidheid

Het bestuur hanteert een prudente risicobereidheid. Dit betekent dat MaasWonen bereid is om beheersbare risico's te accepteren waar deze noodzakelijk zijn om maatschappelijke doelen te realiseren, maar terughoudend is waar risico's de continuïteit, betaalbaarheid of integriteit van de organisatie kunnen aantasten. Deze risicobereidheid is richtinggevend bij strategische keuzes, investeringsbeslissingen en de inrichting van interne beheersingsmaatregelen.

Beheersmaatregelen

Voor de geïdentificeerde kernrisico's zijn beheersmaatregelen ingericht op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Deze bestaan onder meer uit beleidskaders, mandaatregelingen, interne controles, rapportages, audits en toezicht door bestuur en RvC. De werking van de beheersmaatregelen wordt periodiek beoordeeld en waar nodig aangescherpt.

Impact op resultaten en financiële positie

De geïdentificeerde risico's kunnen, indien zij zich voordoen, invloed hebben op de operationele prestaties en de financiële positie van MaasWonen. In de verslagperiode hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die hebben geleid tot materiële aantasting van de continuïteit of financiële soliditeit. De meerjarenbegroting en de financiële ratio's blijven binnen de vastgestelde kaders.

Gerealiseerde risico's

In het verslagjaar hebben zich geen voor de continuïteit kritische risico's gerealiseerd. Wel zijn diverse operationele aandachtspunten gesignaleerd, onder meer op het gebied van procesbeheersing en capaciteit. Deze punten zijn opgepakt binnen de reguliere sturings- en verbetercyclus.

Verbeteringen in het risicomanagementsysteem

In 2025 is het risicomanagement verder doorontwikkeld. De samenhang tussen strategie, risico's en prestaties is versterkt en de rapportages richting management, auditcommissie en RvC zijn verder verdiept. Risico's worden structureel besproken in het managementteam en betrokken bij besluitvorming.

Verankering van risicomanagement

Risicomanagement is verankerd in de governance van MaasWonen. Het bestuur is verantwoordelijk voor het systeem van risicobeheersing en legt hierover verantwoording af aan de RvC. De auditcommissie vervult hierbij een belangrijke toezichthoudende en adviserende rol.

Frauderisicomanagement

In het verslagjaar heeft MaasWonen verdere stappen gezet in het versterken van het frauderisicomanagement. Frauderisico's maken integraal onderdeel uit van het bredere risicomanagement en zijn organisatiebreed geïnventariseerd en beoordeeld. Daarbij is niet alleen gekeken naar kwetsbaarheden in financiële en administratieve processen, maar ook naar gedrag, cultuur en soft controls binnen de organisatie.

Op basis van deze inventarisatie is vastgesteld dat voor het merendeel van de geïdentificeerde frauderisico's passende beheersmaatregelen zijn ingericht en in de praktijk functioneren. Waar verbetermogelijkheden zijn geconstateerd, zijn concrete acties geformuleerd en belegd bij de verantwoordelijke managers. De voortgang wordt structureel gevolgd binnen de planning- en controlcyclus en besproken in het managementteam.

Preventie vormt een belangrijk onderdeel van het frauderisicomanagement. MaasWonen investeert in bewustwording en integriteit onder medewerkers. Gedragsregels, de klokkenluidersregeling en het belang van voorbeeldgedrag krijgen structureel aandacht, onder meer bij indiensttreding en in teamoverleggen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

Hiermee wordt beoogd een open organisatiecultuur te bevorderen waarin vermoedens van onregelmatigheden tijdig worden herkend en bespreekbaar zijn.

Het bestuur en de Auditcommissie zijn periodiek geïnformeerd over de uitkomsten van het frauderisicomanagement en de status van de getroffen maatregelen. Frauderisicomanagement is daarmee een vast onderdeel van de governance en interne beheersing van MaasWonen.

5.8 Vooruitblik 2026

Een blik op 2026 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 3,63% (gebaseerd op het 3-jaarsgemiddelde van de inflatie);
- herontwikkeling van complex Simeon & Anna (sloop-nieuwbouw) Blok B;
- optoppen;
- duurzaamheidsuitgaven.

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

6. Jaarrekening 2025

6.1 Jaarrekening

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
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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24-06-2026**.

6.2 Balans per 31 december 2025

		(Bedragen x € 1.000)	
ACTIVA	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<u>VASTE ACTIVA</u>			
Vastgoedbeleggingen			
1. DAEB vastgoed in exploitatie	6.7.1	320.138	327.029
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.7.2	28.499	27.566
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.7.3	<u>3.790</u>	<u>2.280</u>
Totaal vastgoedbeleggingen		352.427	356.875
Materiële vaste activa			
4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	6.7.4	1.098	1.195
Financiële vaste activa			
5. Latente belastingvorderingen	6.7.5	0	0
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>			
Vorderingen			
6. Huurdebiteuren	6.7.6	68	66
7. Overige vorderingen	6.7.7	256	404
8. Overlopende activa	6.7.8	<u>4</u>	<u>71</u>
Totaal vorderingen		328	542
9. Liquide middelen	6.7.9	3.543	1.543
TOTAAL		<u>357.396</u>	<u>360.155</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

PASSIVA	Ref.	(Bedragen x € 1.000)	
		31-12-2025	31-12-2024
<u>EIGEN VERMOGEN</u>			
10. Herwaarderingsreserve	6.7.10	220.665	236.847
11. Overige reserves	6.7.11	59.986	39.815
12. Resultaat boekjaar	6.7.12	<u>-3.362</u>	<u>3.989</u>
		277.289	280.651
<u>VOORZIENINGEN</u>			
13. Voorziening onrendabele investeringen	6.7.13	15.375	24.226
14. Latente belastingverplichtingen	6.7.14	100	121
15. Overige voorzieningen	6.7.15	<u>139</u>	<u>1.271</u>
Totaal voorzieningen		15.614	25.618
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>			
16. Leningen kredietinstellingen	6.7.16	55.734	44.369
17. Derivaten	6.7.17	<u>1.406</u>	<u>4.051</u>
Totaal langlopende schulden		57.140	48.420
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>			
18. Schulden aan banken	6.7.18	2.024	1.909
19. Schulden aan leveranciers	6.7.19	2.101	928
20. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	6.7.20	1.353	394
21. Overige schulden	6.7.21	196	320
22. Overlopende passiva	6.7.22	<u>1.679</u>	<u>1.915</u>
Totaal kortlopende schulden		7.353	5.466
TOTAAL		<u>357.396</u>	<u>360.155</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

6.3 Winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

	Ref.	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
23. Huuropbrengsten	6.8.1	16.365	16.582
24. Opbrengsten servicecontracten	6.8.2	1.996	2.062
25. Lasten servicecontracten	6.8.3	-2.705	-2.027
26. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	6.8.4	-1.706	-1.199
27. Lasten onderhoudsactiviteiten	6.8.5	-5.313	-5.752
28. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.8.6	-1.368	-1.412
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.269	8.254
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.8.7	676	-24.760
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.8.8	-8.268	26.152
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-7.592	1.392
36. Opbrengst overige activiteiten	6.8.9	53	123
37. Kosten overige activiteiten	6.8.10	0	0
Netto resultaat overige activiteiten		53	123
38. Overige organisatiekosten	6.8.11	-1.943	-1.954
39. Leefbaarheid	6.8.12	-493	-682
40. Waardeveranderingen van derivaten	6.8.13	1.485	-277
41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.8.14	63	152
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	6.8.15	-1.654	-1.875
Saldo financiële baten en lasten		-107	-2.000
Resultaat voor belastingen		-2.814	5.133
43. Vennootschapsbelasting		-548	-1.144
Resultaat na belastingen		-3.362	3.989

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

6.4 Kasstroomoverzicht volgens directe methode

KASSTROOMOVERZICHT 2025 (directe methode)

	(Bedragen x € 1.000)	
	2025	2024
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huren	16.541	16.738
Vergoedingen	2.151	1.965
Overige bedrijfsontvangsten	371	33
Renteontvangsten	14	64
Saldo ingaande kasstromen	19.076	18.800
Erfpacht	0	0
Personeelsuitgaven	-3.173	-2.885
Onderhoudsuitgaven	-4.152	-4.669
Overige bedrijfsuitgaven	-6.562	-6.168
Renteuitgaven	-1.550	-1.809
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-24	-10
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheidsuitgaven	-32	-73
Vennootschapsbelasting	-250	-1.974
Saldo uitgaande kasstromen	-15.745	-17.588
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.331	1.212
 Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten kasstromen vastgoedbeleggingen		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	0
Totaal ontvangsten	0	0
Uitgaven kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur	-270	-480
Verbeteruitgaven	-8.395	-134
Aankoop	-2.158	0
Sloopuitgaven	-803	
Investerings overig	-22	-336
Totaal uitgaven	-11.648	-949
 Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-11.648	-949
 Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Stortingen geborgde leningen	12.200	13.000
Aflossing geborgde leningen	-1.883	-19.321
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.317	-6.321
 Totaal mutatie liquide middelen	2.000	-6.058
 <i>Verloop liquide middelen</i>		
Saldo liquide middelen primo	1.543	7.601
Netto kasstroom	2.000	-6.058
Saldo liquide middelen ultimo	<u>3.543</u>	<u>1.543</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

6.5 Toelichting behorende bij de jaarrekening 2025

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025 dat geëindigd is op balansdatum 31 december 2025.

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 2025, dat geëindigd is op balansdatum 31 december 2025.

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 Burgerlijk 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

6.6 Grondslagen voor 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 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

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. Voor genoemde 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 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 voor genoemde 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

VOOR EIGEN REËLE WAARDE
ONDERNEMING

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

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 waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waarde- verminderingverliezen 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 vervolgwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 waardeverminderingverlies, 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.

Marktwaaarde

Waardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde zijnde marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'). MaasWonen past voor de BOG/MOG/ZOG de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe. De woningen worden met de basisversie gewaardeerd.

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

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' vindt waardering op marktwaaarde 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 waardeverminderversverlies 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

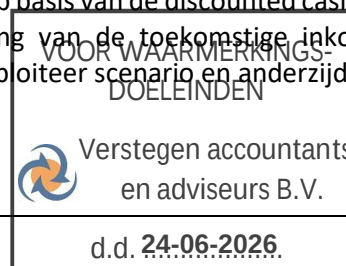
De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winsten-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardemutatie van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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:

		2025	2026	2027	2028	2029
Algemeen	Inflatiereeks					
	Prijsinflatie	3,20%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
	Loonstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	2,50%
	Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	2,50%
Woongelegenheden	Leegwaarde stijging Woongelegenheden	6,60%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Instandhoudingsonderhoud MGW	1.341	1.341	1.341	1.341	1.341
	Beheerkosten MGW	857	857	857	857	857
	Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0685%	0,0685%	0,0685%	0,0685%	0,0685%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%	0,0700%
	Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Mutatiekans doorexploiteren MGW	8,47%	8,47%	8,47%	8,47%	8,47%
	Mutatiekans uitponden MGW	8,60%	8,60%	8,60%	8,60%	8,60%
	Juridische splitsingskosten	676	676	676	676	676
	Technische splitsingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
	Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
	Verkoopkosten bij uitponden % van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Overdrachtskosten	11,40%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
	Exit yield MGW	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%
	Disconteringsvoet MGW	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%
BOG	Instandhoudingsonderhoud m2	7,69	7,69	7,69	7,69	7,69
	Mutatie onderhoud m2	12,90	12,90	12,90	12,90	12,90
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten BOG (3% vd markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Gemeentelijk OZB	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Exit yield	11,08%	11,08%	11,08%	11,08%	11,08%
	Disconteringsvoet	8,31%	8,31%	8,31%	8,31%	8,31%

VOOR WAARMERKINGEN

DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

		2025	2026	2027	2028	2029
MOG	Instandhoudingsonderhoud m2	9,35	9,35	9,35	9,35	9,35
	Mutatie onderhoud m2	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten MOG (2,0% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gemeentelijk OZB	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%
	Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Exit yield	11,01%	11,01%	11,01%	11,01%	11,01%
	Disconteringsvoet	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%
Intramuraal / ZORG	Instandhoudingsonderhoud m2	12,42	12,42	12,42	12,42	12,42
	Mutatie onderhoud m2	15,62	15,62	15,62	15,62	15,62
	Achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
	Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
	Beheerskosten ZOG (2,5% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	Belastingen, verzekeringen incl OZB	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Exit yield	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%	7,59%
	Disconteringsvoet	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%
Parkeergelegenheden	Leegwaarde stijging Parkeergelegenheden	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%
	Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	70,99	70,99	70,99	70,99	70,99
	Beheerskosten - Parkeerplaats	35,49	35,49	35,49	35,49	35,49
	Belastingen en verzekeringen %	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
	Juridische splitsingskosten	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
	Verkoopkosten	675,55	675,55	675,55	675,55	675,55
	Mutatieleegstaand (In maanden)	6	6	6	6	6
	Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	Mutatiekans doorexploiteren (Parkeerplaats)	8,11%	8,11%	8,11%	8,11%	8,11%
	Mutatiekans uitpanden (Parkeerplaats)	8,11%	8,11%	8,11%	8,11%	8,11%
	Exit yield	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%
	Disconteringsvoet	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%

In het doorexploiteer scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de 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 waarderingcomplex te komen. Een 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.	€ 110 tot € 165 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 risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaardeberekening tot stand komt.	6,50% 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 Koëter 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 gebouwprestaties 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 31-12-2025. Achterstallig onderhoud is niet van toepassing bij opdrachtgever.	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, 351, 409, 410 en 460 zijn gelegen op erfpachtgrond. Voor deze complexen is een correctie ingerekend.	€ 159 tot € 21.591

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Verschillenanalyse: Marktwoaardering 2025 versus Marktwoaardering 2024

Overwegingen

De basisgegevens zijn, buiten de macro-economische parameters en gegevens die jaarlijks wijzigen, niet gewijzigd. VMS (Ortec) is gebruikt als softwaresysteem om de marktwaarde te berekenen. Dit verschilt niet van marktwaardering 2024.

Verschillenanalyse

Genoemde daling van de marktwaarde van het bezit met 1,68% heeft als belangrijkste oorzaken:

Oorzaken	Bedragen x € 1.000	Toelichting
Daling als gevolg mutatie objectgegevens.	-€ 2.590	De daling is met name vanwege de opgezegde huurcontract van Laurens Wilgenborgh.
Stijging als gevolg van vastgoedgegevens.	€ 1.950	De stijging is toe te schrijven aan de stijging van de gemiddelde maximale huur van € 907,16 naar € 913,70. Door de lagere WOZ waarden in 2025 (gemiddeld -2,41%) daalt de MW met bijna € 6 mln. Dit is wel opgevangen door de stijging van de gemiddelde contracthuur (gemiddeld + 5,97%).
Aanpassingen van de parameters als gevolg van validatie van het Handboek.	€ 10.022	Als gevolg van de validatie van het handboek is de disconteringsvoet voor € 10.440 positief bijgesteld en de validatie markthuur is voor € 418 negatief bijgesteld.
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen.	-€ 15.339	De daling wordt met name veroorzaakt hogere historische leegwaardestijging € 12.096 door de negatieve ontwikkeling van de macro-economische parameters en kosten -€ 1.714 en de hogere disconteringsvoet welke een negatief effect heeft van -€ 25.721.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

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 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.

- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van MaasWonen. Hierbij geldt:
 - 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;
 - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025.
- 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt: € 255.995.970, - (2024 € 228.407.662,-). Dat is een stijging van € 27.588.308 (12,08%). De disconteringsvoet in 2025 bedraagt voor DAEB 4,22% (2024 4,17%) en voor niet-DAEB 4,76% (2024 4,70%). Zie in onderstaande tabel de uitgangspunten voor 2025 en voor vergelijking die van 2024.

MaasWonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	2025		2024	
		DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	753	1.155	740	1.159
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.118	3.676	3.078	3.646
3	Gemiddelde beheerlasten per woning	1.219	2.017	1.468	1.531
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN		41	-
5	Achterstalling onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	DOELEINDEN		-	-



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

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).

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 beginsel 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.

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).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

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 60 jaar. Hier is een indexering en BTW over berekend.

Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op de door het bestuur en RvC goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting 2025 en verder. Voor het berekenen van de beheernormen en de onderhoudsnormen heeft MaasWonen gebruik gemaakt van de verdeelsleutels uit de jaarrekening 2025.

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 2025. Voor MaasWonen geldt dat er 43 woningen met een label E gecorrigeerd zijn.

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 1. 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 2025 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.

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van 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.

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.

Financiële vaste activa

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

VERVOLGEND OP
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

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.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

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 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	Leefbaarheid	Ov.waardeveranderingen vastgoedport.	Overige organisatiekosten
34,0%	22,2%	0,0%	7,8%	8,4%	27,7%

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

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.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

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 voor zover 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

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 marktrente 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 2025 geen verbonden partijen.

6.7 Toelichting op de te onderscheiden posten van de balans

6.7.1 DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed in exploitatie		
	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Verloop:		
<u>Stand per 1 januari</u>		
Verkrijgingsprijzen	110.100	109.566
Cumulatieve waardeverandering	216.928	193.765
Boekwaarde per 1 januari	327.028	303.331
Mutaties 2025		
Investeringsrenovatiesprojecten	9.477	534
Aangewende voorziening	-8.224	-534
Desinvesteringen (sloop complex Simeon & Anna)		
Herwaardering marktwaaarde 2025	-8.143	23.697
Herwaardering buitengebruikstelling complex sloop (terugneming van) waardeverminderingen		
Overboekingen		
Totaal mutaties	-6.890	23.697
<u>Stand per 31 december</u>		
Verkrijgingsprijzen	119.577	110.100
Cumulatieve waardeverandering	200.561	216.928
Boekwaarde per 31 december	320.138	327.028

De WOZ-waarde van het Daeb vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2024 totaal € 367.978 (per 1 januari 2023 € 379.715).

Het aantal Daeb eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2025: 1.999 eenheden (31-12-2024: 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



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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.

6.7.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	(Bedragen x € 1.000)	
Verloop:	31-12-2025	31-12-2024
<u>Stand per 1 januari</u>		
Verkrijgingsprijzen	10.695	10.695
Cumulatieve waardeverandering	16.871	14.416
<u>Boekwaarde per 1 januari</u>	<u>27.566</u>	<u>25.111</u>
<u>Mutaties 2025</u>		
Investerings	2.158	
Desinvesteringen		
Aangewende voorziening	-1.100	
Herwaardering	-125	2.455
(Terugneming van) waardeverminderingen		
Overboekingen		
Totaal mutaties	<u>933</u>	<u>2.455</u>
<u>Stand per 31 december</u>		
Verkrijgingsprijzen	12.853	10.695
Cumulatieve waardeverandering	15.646	16.871
<u>Boekwaarde per 31 december</u>	<u>28.499</u>	<u>27.566</u>

De WOZ-waarde van het niet-Daeb vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2024 totaal € 32.683 (per 1 januari 2023 € 33.596).

Het aantal niet-Daeb eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2025: 187 eenheden (31-12-2024: 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 waarden 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 (+/- 10%) 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 VMS van Ortec Finance en is voorzien van een goedkeurend assurance-rapport.

6.7.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	(Bedragen x € 1.000)	
Verloop:	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
<u>Stand per 1 januari</u>		
Verkrijgingsprijzen	2.280	1.764
Cumulatieve waardevermindering	0	0
Cumulatieve herwaardering	0	0
<u>Boekwaarde per 1 januari</u>	<u>2.280</u>	<u>1.764</u>
<u>Mutaties boekjaar</u>		
Investeringsen	1.510	1.470
Desinvesteringsen	0	0
Herwaardering	0	0
(Terugneming van) waardeverminderingen	0	0
Afboeking	0	0
Overboeking Stiko naar vastgoed in exploitatie	0	-954
Totaal mutaties	<u>1.510</u>	<u>516</u>
<u>Stand per 31 december</u>		
Verkrijgingsprijzen	3.790	2.280
Cumulatieve waardevermindering	0	0
Cumulatieve herwaardering	0	0
<u>Boekwaarde per 31 december</u>	<u>3.790</u>	<u>2.280</u>

Het saldo einde boekjaar betreft de volgende projecten:

	(Bedragen x € 1.000)	
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Simeon & Anna Zorg	1.624	1.539
Wilgenborgh	0	0
Kerklokatie H/S	219	219
Optoppen complexen	150	31
Zonnepanelen	0	0
Verbouwing recreatieruimte Emmahuis	0	5
S&A blok B	305	265
S&A blok C	1.492	211
Aankoop De Snip Bleiswijk	0	3
Project Bruis	0	7
	<u>3.790</u>	<u>2.280</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

6.7.4 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)	
	31-12-2025	31-12-2024
<u>Stand per 1 Januari</u>		
Verkrijgingsprijzen	2.244	2.115
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.049	-936
Boekwaarde	1.195	1.180
<u>Mutaties</u>		
Investerings	23	128
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-120	-113
Cumulatieve afschrijvingen op desinvesteringen	0	0
Totaal mutaties	-97	15
<u>Stand per 31 december</u>		
Verkrijgingsprijzen	2.267	2.243
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.169	-1.049
Boekwaarde per 31 december	1.098	1.195

De investeringen in 2025 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.

6.7.5 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)	
	31-12-2025	31-12-2024
Boekwaarde begin boekjaar	0	0
Investerings: vermeerderingen actieve belastinglatenties	0	0
Desinvesteringen: verminderingen actieve belastinglatenties	0	0
Boekwaarde einde boekjaar	0	0

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

6.7.6 Huurdebiteuren

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Huurachterstand huurdebiteuren	121	91
Afwaardering wegens oninbaarheid	-53	-25
Huurbetalingen onderweg	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand 31 december	<u>68</u>	<u>66</u>

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totale huuropbrengst bedraagt voor 2025 0,65% en voor 2024 0,55%. In 2025 is een dotatie van € 28K t.l.v.de winst- en verliesrekening verwerkt, terwijl in 2024 was er sprake van een dotatie van € 33K.

6.7.7 Overige vorderingen

	(Bedragen x € 1.000)	
Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2025	31-12-2024
Debiteuren niet zijnde huurvorderingen	0	50
Diversen	<u>256</u>	<u>354</u>
Stand 31 december	<u>256</u>	<u>404</u>

De post overige vordering in 2025 betreft een te ontvangen subsidie van de gemeente Rotterdam voor de investering in de zonnepanelen. De afname t.o.v. 2024 was een vordering op de gemeente Rotterdam voor de begeleiding van de opvang Oekraïners.

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.

6.7.8 Overlopende activa

	(Bedragen x € 1.000)	
Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2025	31-12-2024
Vooruitbetaalde kosten	0	0
Vooruitontvangen huren	0	0
Nog te ontvangen servicekosten	0	71
Te ontvangen vennootschapsbelasting	0	0
Diversen	<u>4</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>4</u>	<u>71</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

6.7.9 Liquide middelen

	(Bedragen x € 1.000)	
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Rekening-courant banken	3.543	1.543
Kasmiddelen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>3.543</u>	<u>1.543</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting

Eigen vermogen

	(Bedragen x € 1.000)	
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Stand per 1 januari	280.651	276.662
Uit resultaatbestemming	<u>-3.362</u>	<u>3.989</u>
Stand per 31 december	<u>277.289</u>	<u>280.651</u>

6.7.10 Herwaarderingsreserve

	(Bedragen x € 1.000)	
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Stand per 1 januari	236.847	211.228
Uit resultaatbestemming	-6.845	25.619
Naar overige reserve	-9.397	0
Overige mutaties	<u>60</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u>220.665</u>	<u>236.847</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	vastgoed in exploitatie		Totaal
	DAEB	niet-DAEB	
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	219.967	16.880	236.847
Realisatie door verkoop	0	0	0
Realisatie door sloop	0	0	0
Uit resultaatbestemming	-6.975	130	-6.845
Naar overige reserve	-9.397	0	-9.397
Overige mutaties	<u>60</u>	<u>0</u>	<u>60</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>203.655</u>	<u>17.010</u>	<u>220.665</u>

Herwaarderingsreserve

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

Per 31 december 2025 is in totaal € 220,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 236,8 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 € 256 miljoen (2024: € 228 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.

6.7.11 Overige reserves

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Stand per 1 januari	43.805	65.435
Resultaat boekjaar	-3.362	
Uit resultaatbestemming	6.845	3.989
Naar overige reserve	9.397	
Overige mutaties	-60	-25.619
Stand per 31 december	56.625	43.805

6.7.12 Resultaat boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2025 is opgenomen in de post ‘Resultaat boekjaar’ van het eigen vermogen.

Voorstel tot resultaatbestemming

De RvC wordt voorgesteld voor het resultaat na belastingen over het boekjaar 2025 ad. -/- € 3.361.988 (2024 EUR € 3.989.742) als volgt te bestemmen, conform artikel 29 van de statuten:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2025 ad -/- € 3.361.988 (2024 EUR € 3.989.742) ten laste van de overige reserves te brengen.

6.7.13 Voorziening onrendabele investeringen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari	24.226	-
Dotatie	-686	24.760
Onttrekking	-8.165	-534
Vrijval t.g.v resultaat	0	0
Stand 31 december	15.375	24.226

Mutatie marktwaarde	596	1.545
verwachte investering	23.568	26.305
ORT	-22.972	-24.760
reeds gemaakte kosten	7.597	534
Voorziening ORT	-15.375	-24.226

VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN

Verstegen accountants en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

De voorziening ziet toe op de in 2025 genomen investeringsbesluiten duurzaamheidsprojecten. Het gaat om de volgende projecten:

Project	investering	mutatie MW	Onrendabel	OHW	Voorziening
Emmahuis	9.704	-	9.704	5.294	4.409
Laurens I	9.827	596	9.231	1.639	7.592
Laurens II	4.037	-	4.037	663	3.373
	23.568	596	22.972	7.597	15.375

6.7.14 Voorziening latente belastingverplichtingen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari	121	158
Dotaties boekjaar	-21	-37
Onttrekkingen boekjaar	-	-
Stand 31 december	<u>100</u>	<u>121</u>

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.

6.7.15 Overige voorzieningen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Stand 1 januari	1.271	1.278
Mutaties boekjaar	-1.132	-7
Stand 31 december	<u>139</u>	<u>1.271</u>
Voorziening loopbaanontwikkelingen	71	78
Voorziening jubileum gratificaties	68	54
Voorziening terug te betalen subsidies	0	39
Voorziening overige	<u>0</u>	<u>1.100</u>
	<u>139</u>	<u>1.271</u>

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).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 loopt het af in 2025.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

6.7.16 Schulden/leningen aan banken

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Leningen aan banken	55.734	44.368
	<u>55.734</u>	<u>44.368</u>
Schuldrestand begin boekjaar	46.277	52.578
Nieuwe leningen	12.200	13.000
Aflossingen	-1.883	-19.320
Amortisatie rentelasten	19	
Marktwaardecorrectie vastrentende lening*	1.144	19
Schuldrestand einde boekjaar	57.757	46.277
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.023	-1.909
Saldo langlopende schulden	<u>55.734</u>	<u>44.368</u>
Schuldrestand einde boekjaar	57.757	46.277
Te amortiseren kostprijs per einde boekjaar	137	183
Nominale waarde einde boekjaar	<u>57.894</u>	<u>46.460</u>
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
- Vastrentende leningen	33.257	18.460
- Variabele rentende lening	17.500	17.500
- Extended leningen	7.000	10.500
Nominale waarde einde boekjaar	<u>57.757</u>	<u>46.460</u>
Marktwaarde langlopende leningen	<u>58.718</u>	<u>53.524</u>
* Marktwaardecorrectie vastrentende lening		
Agio lening 17 (01/01)	-	
Overboeking agio (omzetting derivaat naar reguliere lening)	1.161	
Vrijval agio 2025	-17	
Agio lening 17 (31-12)	<u>1.144</u>	

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

6.7.17 Derivaten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Saldo begin boekjaar (17; 18; 19)	4.051	3.774
Mutatie waardeverandering derivaten 2025 (18; 19)	-1.113	277
Expiratie derivaat (17) omzetting reguliere lening (agio)	-1.160	
Vrijval embedded derivaat (17)	-372	
Saldo einde boekjaar (2025 18; 19)	<u>1.406</u>	<u>4.051</u>

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

MaasWonen heeft ultimo 2025 een tweetal Extendible leningen met een totale hoofdsom van EUR 7,0 miljoen. Een Extendible lening is geëxpireerd in september 2025. De bank heeft de optie uitgeoefend en dit is een reguliere lening geworden met een vaste rente van 4,75%.

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.

6.7.18 Schulden aan banken

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Kortlopende deel langlopende schulden	2.024	1.909
Rekening-courant	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.024</u>	<u>1.909</u>

De kredietfaciliteit in rekening-courant bij BNG Bank N.V. bedraagt per 31 december 2025 EUR 3,5 miljoen (2024: EUR 3,5 miljoen). Op balansdatum is van deze faciliteit geen gebruik gemaakt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

6.7.19 Schulden aan leveranciers

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2025	31-12-2024
Crediteuren	1.845	928

6.7.20 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2025	31-12-2024
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	0	0
Te verrekenen vennootschapsbelasting	464	145
Omzetbelasting	889	249
Totaal	1.353	394

De post omzetbelasting betreft de afdracht over het vierde kwartaal 2025.

6.7.21 Overige schulden

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2025	31-12-2024
Reservering vakantiedagen	165	216
Reservering ontslagvergoeding	0	97
Personeelsvereniging	7	7
Waarborgsom	24	0
Totaal	196	320

6.7.22 Overlopende passiva

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2025	31-12-2024
Transitorische rente (passiva)	541	482
Vooruit ontvangen huur	256	175
Subsidie duurzaamheid	126	863
Te betalen service kosten	396	0
Diversen	360	395
	1.679	1.915

Het bedrag € 360K in de post diversen betreft de facturen die in 2025 zijn ontvangen waarvan de kosten of investeringen betrekking hebben op het huidige boekjaar. In dat bedrag zijn er ook kosten € 76K gereserveerd



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

voor de diensten van de taxatie en controle kosten. Verder is er een bedrag van € 133K als meerwerk op de sloopkosten van het complex Simeon en Anne opgenomen. Bovendien is er een opdracht van € 60K gegeven aan de gemeente Rotterdam voor het plaatsen van 8 ondergrondse containers in vijf locatie van ons bezit.

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 2025 aan de geldende wet- en regelgeving.

Renterisico en kasstroomrisico

Het rentepercentage van de gemiddelde leningenportefeuille bedraagt 3,21% (2024: 3,33 %).

Het totaal aangetrokken oorspronkelijke hoofdsom van alle leningen bedraagt ultimo 2025 EUR 81,3 miljoen (2024: 71,6 miljoen).

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt EUR 55,72 miljoen (2024: EUR 55,75 miljoen).

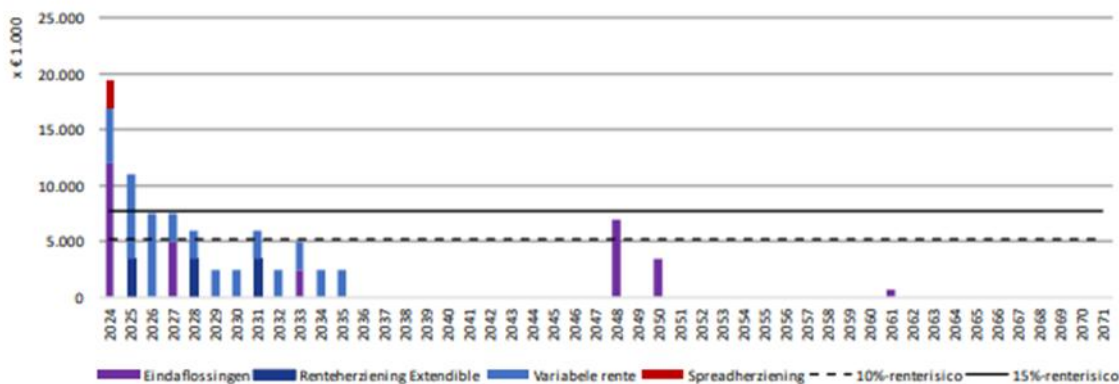
Over het boekjaar 2025 was de rentelast over de renteswaps EUR 0,48 miljoen (2024: EUR 0,48 miljoen).

Renterisico en rentemanagement

Met rentemanagement worden maatregelen bedoeld ter beheersing van negatieve effecten door renteschommelingen op het resultaat alsmede de bescherming van balansverhoudingen tegen nadelige invloeden van rentebewegingen. De omvang van het renterisico wordt gemeten aan de hand van het volume dat in een aaneengesloten periode van twaalf maanden gevoelig is voor rentebewegingen. Doel van het

rentemanagement 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 2025).



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

Binnen MaasWonen is een Treasurycommissie actief met ondersteuning van externe deskundigheid. MaasWonen heeft de monitoring van de financiële risico's (WSW) geborgd in haar processen.

Het reële-waarde-renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente 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 2025 EUR 58,7 miljoen (2024 EUR: 53,5 miljoen) en bestaat uit de volgende componenten:

	(Bedragen x € 1.000)
	31-12-2025
Marktwaarde leningenportefeuille	49.686
Marktwaarde embedded extendible leningen	9.032
Totaal marktwaarde langlopende leningen	58.718

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) Nominale waarde 31-12-2025	(Bedragen x € 1.000) Marktw waarde 31-12-2025
BNG	26.573	26.694
NWB	20.432	24.036
Goldman Sachs	8.710	7.988
	55.715	58.718
Overige schulden	2.042	
	57.757	58.718

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 (2024: 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 2025 EUR 58,7 miljoen (2024: EUR 55,7 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 2025 bestaan er investeringsverplichtingen met name in het kader van het duurzaamheidsproject van € 16.220.356. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar

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 2026 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 ZIG (voorheen Cegeka-DSA) afgesloten voor initieel 5 jaar. Het jaarlijks te betalen bedrag bedraagt circa € 96.000 per jaar.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

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 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (EUR 12.885) en het gecommiteerde obligo 0%.

MaasWonen zal de komende 4 jaren naar verwachting in totaal EUR 0,5 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient 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.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

6.8 Toelichting op de te onderscheiden posten van de resultatenrekening

6.8.1 Huuropbrengsten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Netto huur woningen en woongebouwen	16.558	16.774
Af: Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-42	-33
Af: Huurderving	-151	-159
	<u>16.365</u>	<u>16.582</u>

De netto huren zijn ten opzichte van 2024 afgenomen met gemiddeld 1,31% (2024: 2,56%).

De huurderving in 2025 bedraagt 0,90% (2024: 0,95%).

De daling in de huuropbrengsten is met name te verklaren door de opzegging van de huurcontract met Laurens in het complex Wilgenborgh. Verder is de daling toe te schrijven aan de sloop in het complex Simeon & Anna.

6.8.2 Opbrengsten servicecontracten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Vergoedingen van huurders	2.565	3.179
Derving Servicecontracten	-22	-63
Af te rekenen met huurders	-547	-1.054
Totaal	<u>1.996</u>	<u>2.062</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026

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

6.8.3 Lasten servicecontracten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Servicekosten	2.705	2.027
Totaal	<u>2.705</u>	<u>2.027</u>

Het resultaat op de kosten servicecontracten over 2025 heeft voor een deel betrekking op afrekenresultaten en correcties uit voorgaande jaren voor een bedrag van € 642K, als gevolg van het met terugwerkende kracht verwerken van servicekostenposities vanwege systeemaanpassing. Dit bedrag is als eenmalige als lasten servicecontracten verwerkt, deze kosten betreffen niet-verrekenbare lasten en worden niet verrekend met de huurders. Daarom wordt dit bedrag niet opgenomen in de balans.

Onderstaand overzicht bevat de opbouw van dat bedrag:

Omschrijving soort servicekosten	2023	2024	Totaal
Stookkosten	€ 299.000	€ 119.000	€ 418.000
Kosten algemene ruimten	€ 166.000	€ 90.000	€ 256.000
Overige kosten	-/- € 21.000	-/- € 11.000	-/- € 32.000
Totaal	€ 444.000	€ 198.000	€ 642.000

6.8.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Toegerekende personeelskosten	954	822
Toegerekende overige organisatiekosten	752	377
Overige lasten	-	-
Totaal	<u>1.706</u>	<u>1.199</u>

Als gevolg van de herclassificatie van de verwerking van de huismeesterkosten is het bedrag in de toegerekende personeelskosten in 2024 aangepast.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

6.8.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2025	31-12-2024
Onderhoudslasten (cyclisch)	1.620	2.283
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	2.121	1.922
VVE-Onderhoud	163	152
Toegerekende personeelskosten	857	800
Toegerekende overige organisatiekosten	552	594
Totaal	5.313	5.752

Als gevolg van de herclassificatie van de verwerking van de huismeesterkosten is het bedrag in de toegerekende personeelskosten in 2024 aangepast.

6.8.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2025	31-12-2024
Belastingen	1.059	1.013
Verzekeringen	105	111
Contributie landel. federatie	33	30
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	171	258
	1.368	1.412

6.8.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2025	31-12-2024
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	676	-24.760
	676	-24.760

De post heeft in 2025 betrekking op de dotaties aan de voorziening renovatie DAEB van de duurzaamheidsprojecten waarover in 2024 een positief besluit is genomen door de RvC. De post in 2024 had betrekking op de onrendabele investering van de duurzaamheidsprojecten waarover in 2024 een positief besluit is genomen door de RvC.

6.8.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)		
	31-12-2025	31-12-2024
Niet-gerealiseerde waardever.DAEB vastgoed in exploitatie	-8.143	23.697
Niet-gerealiseerde waardever.Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-125	2.455
	-8.268	26.152

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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)	
	31-12-2025	31-12-2024
Lonen en salarissen	2.151	2.171
Sociale lasten	375	351
Pensioenpremies	281	251
Overige personeelskosten incl.inhuur	1.177	1.100
	<u>3.984</u>	<u>3.873</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 2025 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief uitzendkrachten) bij de toegelaten instelling, omgerekend naar volledige mensjaren, 30,59 (2024: 29,99).

De onderverdeling naar de verschillende functionele gebieden is als volgt:

Afdeling	Aantal van Afdelingen	Totaal FTE
Directie	4	3,16
Financiën/Bedrijfsvoering	9	8,09
Klant en Wonen	16	12,82
Vastgoed	7	6,52
Totaal	36	30,59

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 premies 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 2025 bedroeg de gemiddelde dekkingsgraad van SPW 143,1 % (2024: 129%) (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 pensioenfondsen maatregelen treffen.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	(Bedragen x € 1.000)	
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		
Materiële vaste activa	<u>103</u>	<u>92</u>
	<u>103</u>	<u>92</u>

6.8.9 Opbrengst overige activiteiten

	(Bedragen x € 1.000)	
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Opbrengst overige activiteiten	53	123
Kosten overige activiteiten	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>53</u>	<u>123</u>

Het bedrag in 2024 is aangepast als gevolg van de herclassificatie van de verwerking van de huismeesterkosten in 2025. In 2025 heeft MaasWonen de doorbelasting van de huismeesterkosten naar de servicekosten verwerkt in de indirecte personeelskosten.

6.8.10 Kosten overige activiteiten

	(Bedragen x € 1.000)	
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Kosten overige activiteiten	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

6.8.11 Overige organisatiekosten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Accountantskosten	96	102
Fiscaaladvies	98	71
Raad van Commissarissen	87	74
Participatiekosten huurdersorganisatie	25	17
Bijdrage kosten Autoriteit Wonen	11	10
Obligoheffing	13	16
Toegerekende personeelskosten	777	676
Toegerekende overige organisatiekosten	836	987
	<u>1.943</u>	<u>1.954</u>

Als gevolg van de herclassificatie van de verwerking van de huismeesterkosten is het bedrag in de toegerekende personeelskosten in 2024 aangepast.

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

	Bedrag x € 1.000
- HR	67
- Control	246
- Leefbaarheid	98
	<u>410</u>

6.8.12 Kosten leefbaarheid

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Sociale leefbaarheid	108	78
Toegerekende personeelskosten	220	362
Toegerekende overige organisatiekosten	166	241
	<u>493</u>	<u>682</u>

Als gevolg van de herclassificatie van de verwerking van de huismeesterkosten is het bedrag in de toegerekende personeelskosten in 2024 aangepast.

6.8.13 Waardeveranderingen van derivaten

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Derivaten	1.485	-277
	<u>1.485</u>	<u>-277</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

De stijging in de waardeverandering van de twee derivaten is te verklaren door de gestegen rentecurve in 2025 en een van de drie derivaten is geëxpireerd in september 2025 en is een reguliere lening geworden.

6.8.14 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	(Bedragen x € 1.000)	
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Rentebaten	<u>63</u>	<u>152</u>
	<u>63</u>	<u>152</u>

6.8.15 Rentelasten en soortgelijke kosten

	(Bedragen x € 1.000)	
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
Rente leningen en derivaten	1.599	1.695
Rente amortisatie	46	46
Overige rentelasten	<u>9</u>	<u>134</u>
Totaal rentelasten	<u>1.654</u>	<u>1.875</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

6.8.16 Belastingen

	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Mutatie overige latente belastingvorderingen	-21	-37
Acute VpB last 2025	667	
Acute VpB last 2024	-	1.146
Acute VpB last 2023	-98	-
Acute VpB last 2022	-	35
Overige mutaties	-	-
	<u>548</u>	<u>1.144</u>

Het belastingtarief 2025 bedraagt 25,8% (2024: 25,8%).

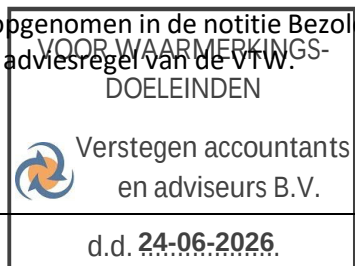
	€ 1.000	€ 1.000
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen 2025		-2.814
Af:		
Fiscale afschrijvingen MVA in exploitatie	-55	
Fiscale afschrijvingen MVA ten dienste van de exploitatie	-105	
Aftrek rentelasten voorgaande jaren (art. 15b)	-1.000	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-1.361	
Fiscaal geen ongerealiseerde waardeverandering MVA	-	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-7	
		-2.528
Bij:		
Fiscaal geen overige waardeveranderingen (ORT)	-676	
Fiscaal geen ongerealiseerde waardeveranderingen MVA	8.268	
Fiscaal lagere afschrijving MVA ten dienste van exploitatie	120	
Gemengde kosten	12	
Fiscale rentetoerekening nieuwbouwprojecten	115	
Fiscaal per saldo vrijval (dis)agio leningen o/g	93	
Fiscaal geen geamortiseerde rente	46	
Voortgewentelde rente o.b.v. art. 15b Vpb	-	
		7.978
Belastbare winst		<u>2.636</u>
Af: verliesverrekening		-
Belastbaar bedrag		<u>2.636</u>

Dit leidt tot een bedrag aan vennootschapsbelasting van € 667k. Hiervan is reeds € 200k op een voorlopige aanslag voldaan. Er resteert nog een bedrag van € 467k 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 2025 heeft MaasWonen geen transacties met verbonden partijen gedaan.

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen in de notitie Bezoldiging RvC 2025. 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)	
	2025	2024
Controle van de jaarrekening	90	97
Controle dVi	6	5
	<u>96</u>	<u>102</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

6.9 Enkelvoudige balans Daeb per 31 december 2025 (bedragen x € 1.000)

(Bedragen x € 1.000)		
ACTIVA	31-12-2025	31-12-2024
<u>VASTE ACTIVA</u>		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	320.138	327.029
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>3.379</u>	<u>2.251</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	323.517	329.280
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.098	1.195
Financiële vaste activa		
Deelneming Niet-DAEB	28.333	27.994
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.952	4.952
Latente belastingvorderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal financiële vaste activa	33.285	32.946
Som der vaste activa	<u>357.900</u>	<u>363.421</u>
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	67	64
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	256	375
Overlopende activa	<u>3</u>	<u>67</u>
Totaal vorderingen	326	506
Liquide middelen	3.053	-178
Som der vlottende activa	<u>3.379</u>	<u>329</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>361.280</u></u>	<u><u>363.750</u></u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

		(Bedragen x € 1.000)	
PASSIVA	31-12-2025		31-12-2024
Eigen Vermogen			
Overige reserves	59.986		39.815
Herwaarderingsreserve	220.665		236.847
Resultaat boekjaar	<u>-3.362</u>		<u>3.989</u>
Totaal eigen vermogen		277.290	280.651
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen	14.312		23.162
Latente belastingverplichtingen	94		114
Overige voorzieningen	<u>135</u>		<u>165</u>
Totaal voorzieningen		14.541	23.441
Langlopende schulden			
Leningen kredietinstellingen	55.734		44.369
Schulden aan groepsmaatschappijen	5.550		6.000
Derivaten	<u>1.406</u>		<u>4.051</u>
Totaal langlopende schulden		62.690	54.420
Kortlopende schulden			
Schulden aanbanken	2.024		1.909
Schulden aan leveranciers	2.030		907
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.310		379
Overige schulden	188		304
Overlopende passiva	<u>1.208</u>		<u>1.740</u>
Totaal kortlopende schulden		6.761	5.239
TOTAAL PASSIVA		<u>361.280</u>	<u>363.750</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24-06-2026**.

6.10 Enkelvoudige balans Niet-Daeb per 31 december 2025 (bedragen x € 1.000)

(Bedragen x € 1.000)		
ACTIVA	31-12-2025	31-12-2024
<u>VASTE ACTIVA</u>		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	28.499	27.566
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>410</u>	<u>28</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	28.909	27.594
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	0
Financiële vaste activa		
Deelneming Niet-DAEB	0	0
Interne lening aan Niet-DAEB	0	0
Latente belastingvorderingen	0	0
Leningen u/g	<u>5.550</u>	<u>6.000</u>
Totaal financiële vaste activa	5.550	6.000
Som der vaste activa	<u>34.459</u>	<u>33.594</u>
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	0	29
Overlopende activa	<u>1</u>	<u>4</u>
Totaal vorderingen	2	36
Liquide middelen	490	1.720
Som der vlottende activa	<u>492</u>	<u>1.756</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>34.951</u></u>	<u><u>35.350</u></u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

PASSIVA	(Bedragen x € 1.000)	
	31-12-2025	31-12-2024
Eigen Vermogen		
Overige reserves	10.984	9.420
Herwaarderingsreserve	17.010	16.880
Resultaat boekjaar	<u>339</u>	<u>1.694</u>
Totaal eigen vermogen	28.333	27.994
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	1.063	1.063
Latente belastingverplichtingen	6	7
Overige voorzieningen	<u>4</u>	<u>1.106</u>
Totaal voorzieningen	1.073	2.176
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	71	21
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	43	15
Overige schulden	8	16
Overlopende passiva	<u>471</u>	<u>176</u>
Totaal kortlopende schulden	593	228
TOTAAL PASSIVA	<u><u>34.951</u></u>	<u><u>35.350</u></u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

6.11 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Daeb over 2025 (bedragen x € 1.000)

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
23. Huuropbrengsten	15.157	15.378
24. Opbrengsten servicecontracten	1.987	2.023
25. Lasten servicecontracten	-2.607	-1.866
26. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.613	-1.128
27. Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.992	-5.427
28. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.197	-1.311
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.735	7.669
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	676	-23.705
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.143	23.697
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.468	-8
36. Opbrengst overige activiteiten	77	100
37. Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	77	100
38. Overige organisatiekosten	-1.838	-1.839
39. Leefbaarheid	-472	-642
40. Waardeveranderingen van derivaten	1.404	-277
41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	151	235
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.770	-1.867
Saldo financiële baten en lasten	-216	-1.909
Resultaat voor belastingen	-3.182	3.372
43. Vennootschapsbelasting	-518	-1.076
Resultaat deelnemingen	339	1.693
Resultaat na belastingen	-3.362	3.989

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

6.12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-Daeb over 2025 (bedragen x € 1.000)

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025

	2025 x € 1.000	2024 x € 1.000
23. Huuropbrengsten	1.208	1.204
24. Opbrengsten servicecontracten	10	39
25. Lasten servicecontracten	-98	-162
26. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-93	-71
27. Lasten onderhoudsactiviteiten	-321	-325
28. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-171	-101
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	535	584
34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-1.055
35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-125	2.455
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-125	1.400
36. Opbrengst overige activiteiten	-24	23
37. Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	-24	23
38. Overige organisatiekosten	-106	-115
39. Leefbaarheid	-21	-39
40. Waardeveranderingen van derivaten	81	0
41. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	209	7
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	-181	-98
Saldo financiële baten en lasten	109	-91
Resultaat voor belastingen	369	1.762
43. Vennootschapsbelasting	-30	-68
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	339	1.694

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

6.13 Kasstroomoverzicht Daeb over 2025 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)

	(Bedragen x € 1.000)	
	2025	2024
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huren	15.419	15.636
Vergoedingen	2.028	1.835
Overige bedrijfsontvangsten	346	31
Ontvangen interest	13	61
Ontvangen interest interne lening	91	91
Saldo ingaande kasstromen	17.896	17.654
Betalen aan werknemers	-2.972	-2.752
Onderhoudsuitgaven	-3.871	-4.455
Overige bedrijfsuitgaven	-6.135	-5.828
Betaalde interest	-1.550	-1.809
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-24	-10
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheidsuitgaven	-32	-73
Vennootschapsbelasting	-250	-1.722
Renteuitgaven interne lening	-206	
Saldo uitgaande kasstromen	-15.042	-16.649
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.854	1.005
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	0
Totaal ontvangsten	0	0
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	-270	-480
Verbeteruitgaven	-8.395	-134
Aankoop	0	0
Sloopuitgaven	-803	
Investerings overig	-22	-336
Totaal uitgaven	-9.490	-950
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-9.490	-950
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Storting geborgde leningen	12.200	13000
Aflossing geborgde leningen	-1.883	-19.321
Nieuwe ongeborgde lening	0	6.000
Aflossing ongeborgde leningen	-450	0
	9.867	-321
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.867	-321
Totaal mutatie liquide middelen	3.231	-266
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	-177	89
Liquide middelen eindstand	3.053	-177
Mutatie liquide middelen	3.230	-266

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

6.14 Kasstroomoverzicht Niet-Daeb over 2025 volgens de directe methode (bedragen x € 1.000)

	(Bedragen x € 1.000) 2025	2024
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huren	1.123	1.102
Vergoedingen	123	129
Overige bedrijfsontvangsten	25	2
Ontvangen interest	1	3
Ontvangen intrest interne lening	206	0
Saldo ingaande kasstromen	1.477	1.237
Betalingen aan werknemers	-202	-133
Onderhoudsuitgaven	-281	-215
Overige bedrijfsuitgaven	-427	-339
Betaalde interest	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheidsuitgaven	0	0
Vennootschapsbelasting	0	-252
Renteuitgaven interne lening	-91	-91
Saldo uitgaande kasstromen	-1.000	-1.029
Kasstroom uit operationele activiteiten	477	208
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	0
Totaal ontvangsten	0	0
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	0	0
Aankoop	-2.158	0
Investerings overig	0	0
Totaal uitgaven	-2.158	0
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	450	0
Uitgaven overig	-	-6000
	450	-6.000
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-1.708	-6.000
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
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	-1.231	-5.792
<u>Aansluiting met liquide middelen balans</u>		
Liquide middelen beginstand	1.721	7.513
Liquide middelen eindstand	490	1.721
Mutatie liquide middelen	-1.231	-5.792

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

6.15 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 2025 € 154.000 gebaseerd op bezoldigingsklasse D.

Per 1 juni 2019 is Richard de Boer benoemd als directeur-bestuurder. Zijn bezoldiging in 2025 is lager dan het gestelde bezoldigingsmaximum van € 154.000.

De bezoldiging van het bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2025 is als volgt:

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

	R.H.A.de Boer
1 Functie (functienaam)	Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functieervulling)	1-jan-25
3 In dienst tot en met (datum einde functieervulling)	31-dec-25
4 (Fictieve) dienstbetrekking	Ja
5 Deeltijdfactor	100,000%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	125.272
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	19.917
8 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	145.189
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	154.000
10 Bezoldiging uit hoofde van nevenwerkzaamheden bij de WNT-instelling	0
11 Bezoldiging voor werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon	0
12 Totale bezoldiging	145.189
13 Voor de WNT-instelling geldend bezoldigingsmaximum (indien nevenwerkzaamheden of werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon)	0
14 Uitkeringen in verband met de beëindiging van het dienstverband	0
15 Individueel toepasselijk maximum	0

Vergelijkende gegevens 2024

1 In dienst vanaf (datum begin functieervulling)	1-jan-24
2 In dienst tot en met (datum einde functieervulling)	31-dec-24
3 (Fictieve) dienstbetrekking	Ja
4 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100,000%
5 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.854
6 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	18.937
7 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	137.791
8 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	146.000
9 Bezoldiging uit hoofde van nevenwerkzaamheden bij de WNT-instelling	0
10 Bezoldiging voor werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon	0
11 Totale bezoldiging	137.791
12 Voor de WNT-instelling geldend bezoldigingsmaximum (indien nevenwerkzaamheden of werkzaamheden bij gelieerde rechtspersoon)	0

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

Toezi chthoudende topfunctionarissen

	De heer Gregor Smeets Voorzitter RvC	De heer P. Rutte Lid RvC	Mevrouw C.H.G.M van de Wiel Lid RvC
1 Functie (functienaam)	1-jan-25	1-jan-25	1-jan-25
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	31-dec-25	28-feb-25	31-dec-25
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	18.480	2.053	12.320
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT			
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.100	2.489	15.400
6 Uitkeringen in verband met de beëindiging van het dienstverband	0	0	0
7 Individueel toepasselijk maximum beëindigingsvergoeding	11.250	7.500	7.500

Vergelijkende gegevens 2024

1 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jul-24	1-jan-24	1-jul-24
2 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	31-dec-24
3 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	8.760	11.680	5.840
4 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.010	14.600	7.340

	Mevrouw D.G.M de Grave-Verkerk Lid RvC	De heer M. Verlaak Lid RvC	Mevrouw C.H.G.M van de Wiel Voorzitter RvC
1 Functie (functienaam)	1-jan-25	6-mrt-25	
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	31-dec-25	31-dec-25	
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	12.320	10.101	
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT			
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.400	12.700	
6 Uitkeringen in verband met de beëindiging van het dienstverband	0	0	
7 Individueel toepasselijk maximum	7.500	7.500	

Vergelijkende gegevens 2024

1 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24
2 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-24	31-dec-24	30-jun-24
3 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	11.680	0	8.760
4 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.600	0	10.890

Toelichting:

De RvC is conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Stichting MaasWonen ingedeeld in klasse D, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Bestuurder € 154.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Bestuurder.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de RvC bedraagt € 23.100 en voor de overige leden van de raad € 15.400. 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 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 24-06-2026.

7. Overige gegevens

7.1 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.

7.2 Controleverklaring

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **24-06-2026**.

Aan de raad van commissarissen van Stichting MaasWonen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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 2025 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 5,7 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 memorialen. Wij hebben de opzet en het bestaan van de maatregelen van interne beheersing geëvalueerd. 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, brieven van de autoriteit woningcorporaties en waarborgfonds sociale woningbouw 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 voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in hoofdstuk 6.7.2 van 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 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd.

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

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 2025, 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
24 juni 2026 20:03 +02:00

drs. J. (Jaap) Schot RA

Bijlage 1 Sensitiviteitsanalyse Beleidswaarde

In de onderstaande tabel is weergegeven wat de invloed is van het aanpassen van verschillende factoren op de hoogte van de beleidswaarde.

Beleidswaarde	Daeb (x 1.000)		Niet-Daeb (x 1.000)		Daeb en Niet-Daeb (x 1.000)
MaasWonen	Woningen	Totaal	Woningen	Totaal	Totaal
Basisvariant	200.068	235.147	14.988	20.849	255.996
Mutatiegraad +1%	201.094	236.173	15.318	21.181	257.354
Mutatiegraad -1%	199.007	234.086	14.575	20.434	254.519
Onderhoud +100 euro	193.536	228.614	14.678	20.540	249.154
Onderhoud -100 euro	206.601	241.679	15.297	21.159	262.838
Beleidsbeheer +100 euro	193.536	228.614	14.678	20.540	249.154
Beleidsbeheer -100 euro	206.601	241.679	15.297	21.159	262.838
Streefhuren +25 euro	211.499	246.577	15.521	21.383	267.960
Streefhuren -25 euro	188.198	223.277	14.557	20.419	243.695

Verschillen %	Daeb		Niet-Daeb		Daeb en Niet-Daeb
MaasWonen	Woningen	Totaal	Woningen	Totaal	Totaal
Basisvariant					
Mutatiegraad +1%	0,51%	0,44%	2,20%	1,59%	0,53%
Mutatiegraad -1%	-0,53%	-0,45%	-2,75%	-1,99%	-0,58%
Onderhoud +100 euro	-3,27%	-2,78%	-2,06%	-1,48%	-2,67%
Onderhoud -100 euro	3,27%	2,78%	2,06%	1,48%	2,67%
Beleidsbeheer +100 euro	-3,27%	-2,78%	-2,06%	-1,48%	-2,67%
Beleidsbeheer -100 euro	3,27%	2,78%	2,06%	1,48%	2,67%
Streefhuren +25 euro	5,71%	4,86%	3,56%	2,56%	4,67%
Streefhuren -25 euro	-5,93%	-5,05%	-2,87%	-2,07%	-4,80%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Verschillen absoluut
MaasWonen
Basisvariant
Mutatiekansen +1%
Mutatiekansen -1%
Onderhoud +100 euro
Onderhoud -100 euro
Beleidsbeheer +100 euro
Beleidsbeheer -100 euro
Streefhuren +25 euro
Streefhuren -25 euro

Daeb	
(x 1.000)	
Woningen	Totaal
1.026	1.026
-1.061	-1.061
-6.533	-6.533
6.533	6.533
-6.533	-6.533
6.533	6.533
11.431	11.431
-11.870	-11.870

Niet-Daeb	
(x 1.000)	
Woningen	Totaal
330	332
-412	-415
-309	-309
309	309
-309	-309
309	309
533	533
-431	-431

Daeb en Niet-Daeb
(x 1.000)
Totaal
1.358
-1.477
-6.842
6.842
-6.842
6.842
11.964
-12.301

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.