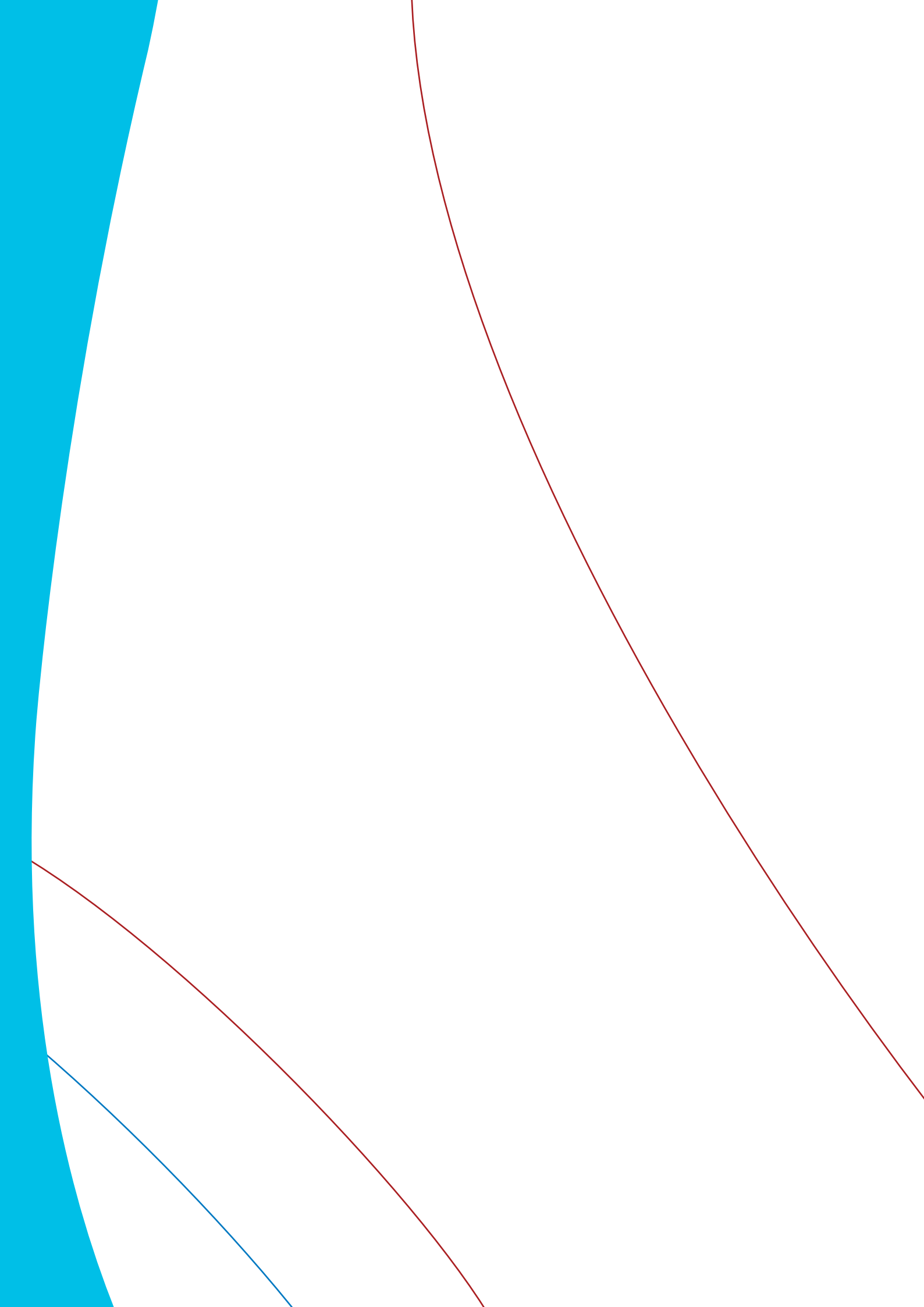


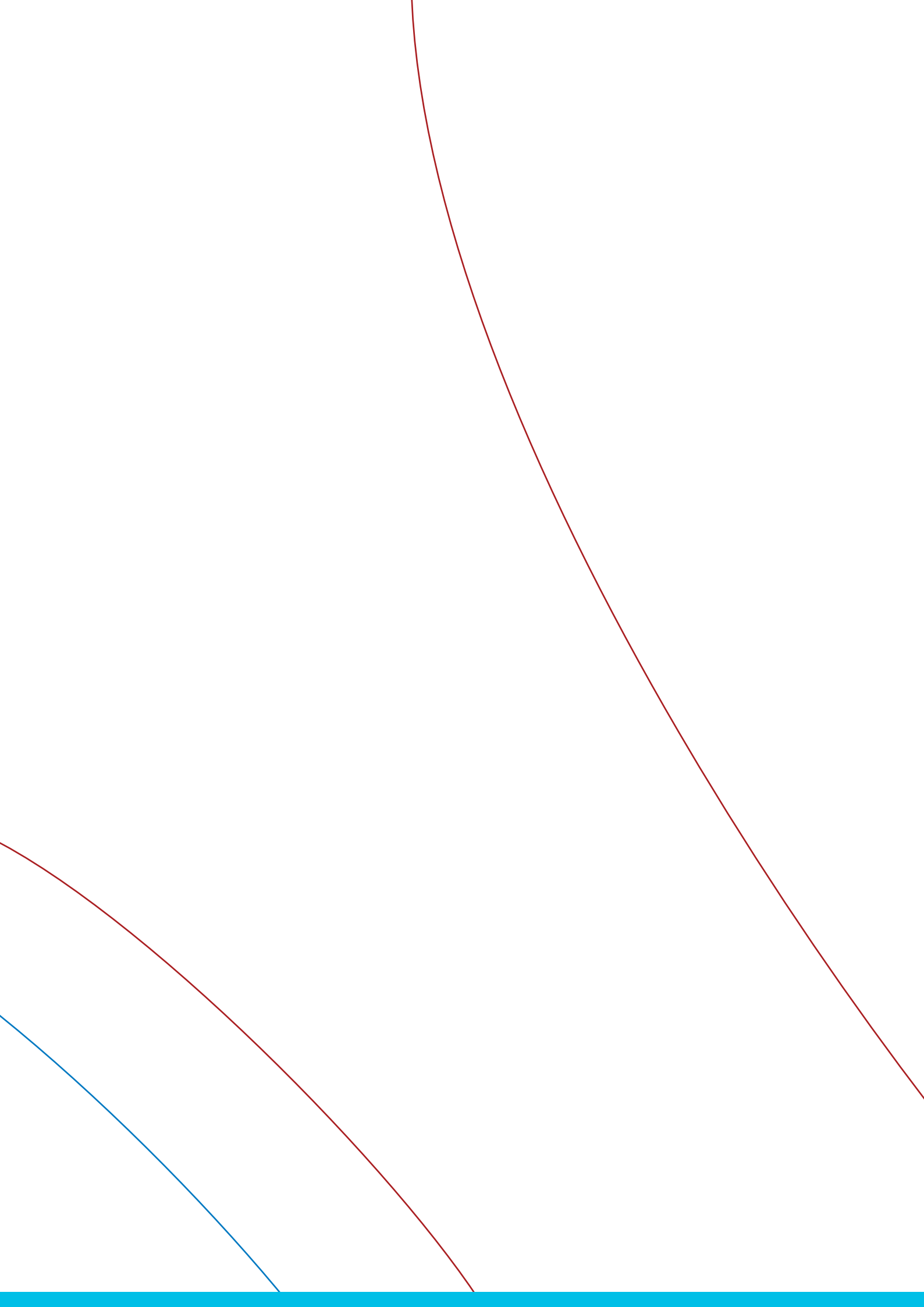


Jaarrekening 2024



Inhoudsopgave

1	Jaarrekening 2024	
1.1	Balans per 31 december 2024 (na resultaatbestemming)	6
1.2	Winst-en verliesrekening over 2024	7
1.3	Kasstroomoverzicht over 2024	8
1.4	Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	9
1.5	Toelichting op de balans per 31 december 2024	13
1.6	Mutatieoverzicht materiële vaste activa 2024	20
1.7	Overzicht langlopende schulden ultimo 2024	21
1.8	Toelichting op de resultatenrekening over 2024	22
2	Overige gegevens	
2.1	Resultaatbestemming	28



1 Jaarrekening

1.1 *Balans per 31 december 2024 (na resultaatbestemming)*

ACTIVA	ref.	2024	2023
Vaste activa			
I Materiële vaste activa	1		
1 bedrijfsgebouwen en -terreinen		€ 35.862.362	€ 36.328.070
2 machines en installaties		€ 5.137.489	€ 3.554.376
3 andere vaste bedrijfsmiddelen vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering en vooruitbetaald op materiële vaste activa		€ 5.735.113	€ 3.832.948
4 niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbaar		€	€
		€ 46.734.964	€ 43.715.394
Vlottende activa			
I Vorderingen	2		
1 overige vorderingen		€ 7.531.791	€ 105.196
2 overlopende activa		€ 65.447	€ 68.724
II Liquide middelen	3	€ 3.547.460	€ 9.837.110
		€ 11.144.698	€ 10.011.029
Totaal activa		€ 57.879.662	€ 53.726.424
PASSIVA	ref.	2024	2023
Eigen vermogen	4		
I Overige reserve		€ 27.246.710	€ 27.122.204
Langlopende schulden	5		
1 schulden aan banken		€ 13.282.765	€ 8.331.701
2 waarborgsommen		€ 87.969	€ 80.549
3 schulden uit financial lease		€ 14.585.330	€ 15.831.067
totaal langlopende schulden		€ 27.956.064	€ 24.243.317
Kortlopende schulden	6		
1 schulden aan banken		€ 743.848	€ 460.504
2 overige schulden		€ 1.933.040	€ 1.900.399
		€ 2.676.888	€ 2.360.903
Totaal passiva		€ 57.879.662	€ 53.726.424

1.2 Winst-en verliesrekening over 2024

	ref.	2024		2023	
Bedrijfsopbrengsten					
Andere beroeps-of bedrijfsmatige activiteiten	7	€	5.634.826	€	5.512.654
Overige bedrijfsopbrengsten	8	€	343.351	€	207.918
Som der bedrijfsopbrengsten		€	5.978.177	€	5.720.571
Bedrijfskosten					
I Personeelskosten	9				
II doorbelaste personeelskosten door moedermaatschappij		€	741.703	€	593.749
III Afschrijvingen op materiële vaste activa	10	€	2.571.698	€	2.429.377
IV IV Overige waardevermindering immateriële vaste activa en materiële vaste activa	11	€	793.520	€	0
V Overige bedrijfskosten	12	€	946.113	€	988.002
Som der bedrijfslasten		€	5.053.034	€	4.011.128
Financiële baten en lasten					
	13				
I financiële baten		€	465.945	€	256.623
II financiële lasten		€	-1.266.582	€	-1.185.064
		€	-800.637	€	-928.441
Resultaat voor belastingen		€	124.506	€	781.001
Belastingen		€	0	€	0
Resultaat na belastingen		€	124.506	€	781.001
Resultaatbestemming					
Het resultaat is als volgt verdeeld:					
toevoeging aan de algemene reserve		€	124.506	€	781.001
		€	124.506	€	781.001

1.3 Kasstroomoverzicht over 2024

	2024		2023	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat	€	925.143	€	1.709.443
aanpassingen voor:				
afschrijvingen materiële vaste activa	€	2.543.787	€	2.429.330
bijzondere waardevermindering van de vaste activa	€	793.520	€	0
mutaties voorzieningen	€	0	€	0
	€	3.337.307	€	2.429.330
veranderingen in vlottende middelen:				
- vorderingen	€	576.681	€	-8.042.972
- overige kortlopende schulden	€	315.986	€	319.149
	€	892.667	€	-7.723.823
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	€	5.155.116	€	-3.585.050
ontvangen interest	€	465.945	€	256.623
betaalde interest	€	-396.582	€	-266.202
betaalde interest financial lease	€	-870.000	€	-918.862
	€	-800.637	€	-928.441
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	€	4.354.480	€	-4.513.492
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
investerings materiële vaste activa	€	-6.384.787	€	-3.600.898
desinvesteringen materiële vaste activa	€	27.911	€	29.828
	€	-6.356.876	€	-3.571.070
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
waarborgsommen	€	7.420	€	2.009
aflossing financial lease	€	-1.245.737	€	-1.161.588
aflossing langlopende schulden	€	4.951.064	€	-1.455.861
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	€	3.712.747	€	-2.615.440
Mutatie geldmiddelen	€	1.710.350	€	-10.700.000
stand der geldmiddelen per 1 januari				
	€	1.837.110	€	12.537.110
stand der geldmiddelen per 31 december	€	3.547.460	€	1.837.110
Mutatie geldmiddelen	€	1.710.350	€	-10.700.000

Er is bij het opstellen van dit kasstroomoverzicht gebruik gemaakt van de indirecte methode.

1.4 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

1.4.1 Algemeen

Activiteiten

Stichting Woonvormen Sint Maarten, statutair gevestigd te Oldenzaal, verschaft huisvesting, verzorging, verpleging en/of andere diensten aan ouderen en anderen die zorg en hulp behoeven. Ter ondersteuning van deze activiteiten, verkrijgt of sticht en exploiteert Woonvormen Sint Maarten woningen of (zorg)gebouwen.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met titel 9, boek 2 BW en de relevante stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijking met voorgaand jaar

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

Transacties met verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis wordt uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegend zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Woonvormen Sint Maarten en hun nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van inzicht.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management 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. Herzien-

ningen 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 kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisten een aantal schattingen en veronderstellingen:

- de waardering materiële vaste activa

1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Algemeen

Voor zover niet anders vermeld worden activa en passiva gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst-en verliesrekening opgenomen wanneer de vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of een verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer op de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet langer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarde van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of de betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van de stichting.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingstermijnen van materiële vaste activa zijn gebaseerd op de verwachte gebruiksduur van het vast actief. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. De gehanteerde afschrijvingspercentages, zijn opgenomen in het "mutatieoverzicht materiële vaste activa". Op de bedrijfsterreinen en op onderhanden projecten en vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven.

Materiële vaste activa - bijzondere waardeverminderingen

Vaste activa met een lange levensduur worden beoordeeld op bijzondere waardevermindering wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de directe opbrengstwaarde. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de hoogste waarde van twee waardebepalingen: de directe opbrengstwaarde van een actief en daarnaast de geschatte contante waarde van de toekomstige netto kasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

De opbrengstwaarde van een actief is gebaseerd op de geschatte verkoopprijs minus de geschatte kosten, welke nodig zijn om de verkoop te realiseren.

Jaarlijks wordt door Woonvormen Sint Maarten op balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief per kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort, bepaald. Woonvormen Sint Maarten heeft bij

het opmaken van de jaarrekening 2024 aan de hand van in- en externe criteria volgens RJ 121.203 beoordeeld of er sprake is van een indicatie voor een bijzondere waardevermindering. Deze beoordeling heeft geleid tot de indicatie voor het doorvoeren van waardevermindering voor de kasstroom-genererende eenheid Hof van Tubbergen voor een bedrag van € 793.520.

Financiële instrumenten

Woonvormen Sint Maarten maakt geen gebruik van complexe financiële instrumenten of derivaten. In de jaarrekening van Woonvormen Sint Maarten zijn de volgende financiële instrumenten opgenomen: financiële vaste activa, vorderingen en overlopende activa, liquide middelen, langlopende schulden, kortlopende schulden en overlopende passiva.

De financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden, indien van toepassing, door Woonvormen Sint Maarten gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien:

- de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn;
- een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen; en
- het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met de verwerking van waardeverminderingen in de winst- en verliesrekening.

Woonvormen Sint Maarten heeft geen derivaten die in dit kader zijn afgescheiden van het basiscontract. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Initiële waardering

Financiële instrumenten worden bij eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen.

Vervolgwaardering

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

Reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is de waarde waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgehandeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. De reële waarde van een lening is gelijk aan de contante waarde van toekomstige kasstromen gebaseerd op een rente die per balansdatum zou gelden voor soortgelijke leningen vermeerderd met een risicopremie voor iedere individuele lening.

Financiële vaste activa

“Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaardemethode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij het kunnen uitbrengen van 20% of meer van de stemrechten. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming. Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de resultatenrekening.

Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen worden opgenomen voor de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening wordt getroffen op de vorderingen op grond van verwachte oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courant-schulden bij banken zijn, voor zover van toepassing, opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen, als onderdeel van kortlopende schulden.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit dotaties van het resultaat aan de algemene reserve. Op de algemene re-

serve rusten geen verplichtingen jegens derden en is daarmee vrij aanwendbaar, mits de aanwending van de reserve past binnen de doelstellingen van Stichting Woonvormen Sint Maarten, zoals opgenomen in artikel 2 van de statuten.

Voorzieningen (algemeen)

“Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is in te schatten. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Wanneer verplichtingen naar verwachting door een derde zullen worden vergoed, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen indien het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting.

Per 31 december 2024 zijn er geen voorzieningen opgenomen in de jaarrekening.

Voorziening negatieve waarde deelneming

Deelnemingen met een negatieve waarde worden volgens de vermogensmutatiemethode op nihil gewaardeerd. Wanneer de stichting geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de stichting ten behoeve van deze deelnemingen.

Langlopende en kortlopende schulden en overlopende passiva

De langlopende en kortlopende schulden en overlopende passiva worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode. De aflossingsverplichtingen van de langlopende schulden voor het komende jaar worden opgenomen onder de kortlopende schulden.

Lease

De beoordeling of een overeenkomst zich kwalificeert als ‘lease’ vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract.

1.4.2 Grondslagen van waardering van activa en passiva

Het contract wordt aangemerkt als leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Operationele leasing

Verplichtingen met betrekking tot operationele lease worden verwerkt in de winst-en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Financiële leasing

Activa die worden gefinancierd door middel van financiële lease worden geactiveerd op de balans op het tijdstip van het aangaan van het leasecontract tegen de reële waarde van het actief of de lagere contante waarde van de minimale leasetermijnen. De te betalen leasetermijnen worden op annuïtaire wijze verdeeld in een aflossings- en een rentecomponent, gebaseerd op een vast rentepercentage. De leaseverplichting wordt exclusief de rentevergoeding opgenomen onder de langlopende schulden. De rentecomponent als onderdeel van de leasetermijnen wordt verantwoord in de winst-en verliesrekening. De relevante activa worden afgeschreven over de economische levensduur.

1.4.3 Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de baten en de lasten over het verslagjaar, met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen. De baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben, uitgaande van historische kosten. Verliezen worden verantwoord als deze voorzienbaar zijn, baten worden verantwoord als deze gerealiseerd zijn.

Baten en lasten uit voorgaande jaren die in dit boekjaar zijn geconstateerd, worden aan dit boekjaar toegerekend.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten uit vastgoed worden lineair in de winst-en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de huuropbrengsten verwerkt.

1.4.4 Waarderingsgrondslag kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode, hetgeen inhoudt dat het gerapporteerde resultaat wordt aangepast voor:

- posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in dezelfde periode;
- mutaties in voorzieningen, overlopende posten, voorraden, handelsdebiteuren en handelscrediteuren;
- posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorend tot de operationele activiteiten.

1.5 Toelichting op de balans

ACTIVA

1. Materiële vaste activa

De specificatie is als volgt weer te geven:

	2024	2023
bedrijfsgebouwen en terreinen	€ 35.862.362	€ 36.328.070
machines en installaties	€ 5.137.489	€ 3.554.376
andere vaste bedrijfsmiddelen, technische en administratieve uitrusting	€ 5.735.113	€ 3.832.948
totaal materiële vaste activa	€ 46.734.964	€ 43.715.394

Het verloop van de materiële activa in het verslagjaar is als volgt weer te geven:

	2024	2023
boekwaarde per 1 januari	€ 43.715.394	€ 42.573.656
bij: investeringen	€ 6.384.787	€ 3.600.898
af: afschrijvingen	€ 2.543.787	€ 2.429.332
bij/af: bijzondere waardevermindering	€ 793.520	€ 0
af: desinvesteringen	€ 27.911	€ 29.828
boekwaarde per 31 december	€ 46.734.964	€ 43.715.394

Onder de materiële vaste activa is voor een boekwaarde bedrag van € 11.297.118 (2023 € 12.542.358) aan vaste activa opgenomen waarvan Stichting Woonvormen Sint Maarten alleen het economisch eigendom heeft.

Voor een nadere specificatie van het verloop van de materiële vaste activa per activagroep wordt verwezen naar het mutatieoverzicht onder 1.6.

De vaste activa zijn als zekerheid gesteld voor de langlopende schulden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het overzicht van de langlopende schulden onder 1.7.

De materiële vaste activa dienen als hypotheek voor schulden aan kredietinstellingen alsmede als garantie voor leningen die zijn geborgd via het Waarborgfonds voor de Zorg (WfZ). Woonvormen Sint Maarten heeft zich verbonden niet zonder voorafgaande toestemming van het WfZ onroerende goederen, waar het recht van hypotheek op is gevestigd, te vervreemden of met ander zakelijk recht te bezwaren.

1.5 Toelichting op de balans

ACTIVA

2. Vorderingen

De specificatie is als volgt weer te geven:

	2024	2023
overige vorderingen	€ 7.500.000	€ 8.000.000
debiteuren	€ 563	€ 175
nog te ontvangen rente	€ 31.228	€ 105.021
totaal overige vorderingen	€ 7.531.791	€ 8.105.196

overlopende activa

voorstelbetaalde bedragen

	€ 65.447	€ 68.725
Totaal overlopende activa	€ 65.447	€ 68.725

3. Liquide middelen

De specificatie is als volgt weer te geven:

	2024	2023
betaal- en spaarrekeningen	€ 3.547.460	€ 1.837.110
totaal liquide middelen	€ 3.547.460	€ 1.837.110

De liquide middelen zijn vrij beschikbaar.

PASSIVA

4. Eigen vermogen

Het verloop is als volgt weer te geven:

	saldo per 1-jan-24	resultaat- bestemming	saldo per 31-dec-24
overige reserve	€ 27.122.204	€ 124.506	€ 27.246.710
totaal eigen vermogen	€ 27.122.204	€ 124.506	€ 27.246.710

1.5 Toelichting op de balans

ACTIVA

5. Langlopende schulden

Schulden aan banken

Het verloop is als volgt weer te geven:

	2024	2023
stand per 1 januari	€ 8.792.206	€ 10.321.806
bij: nieuwe leningen	€ 5.950.000	€ 0
af: aflossingen	€ 720.236	€ 1.534.246
bij: amortisatie disagio	€ 4.653	€ 4.646
stand per 31 december	€ 14.026.623	€ 8.792.206
af: aflossingsverplichting komend boekjaar	€ 743.849	€ 460.505
stand schulden aan kredietinstellingen per 31 december	€ 13.282.765	€ 8.331.701

Opbouw schulden aan kredietinstellingen naar looptijd:

	2024	2023
kortlopend deel van de schulden aan kredietinstellingen (< 1 jr) opgenomen onder de kortlopende schulden	€ 743.849	€ 460.505
langlopend deel van de schulden aan kredietinstellingen (> 1 jr)	€ 12.538.916	€ 7.871.196
hiervan langlopend (> 5 jaar)	€ 10.400.822	€ 6.587.662

Voor een nadere toelichting op de langlopende schulden wordt verwezen naar het overzicht 1.7 langlopende schulden. De verstrekke zekerheden voor de opgenomen leningen staan opgenomen in het genoemde overzicht. De reële waarde van de leningen per ultimo boekjaar is hoger dan de balanswaardering. De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Zorggroep Sint Maarten, waar Stichting Woonvormen Sint Maarten deel van uitmaakt, voldoet in ruime mate aan de door de bank gestelde minimum eisen voor solvabiliteit en dekking voor rente- en aflossingsverplichtingen.

Waarborgsommen

De specificatie is als volgt weer te geven:

	2024	2023
waarborgsommen debiteuren	€ 87.969	€ 80.549
totaal waarborgsommen	€ 87.969	€ 80.549

Schulden langlopende huurverplichtingen

Het verloop is als volgt weer te geven:

	2024	2023
stand per 1 januari	€ 16.992.493	€ 18.084.373
mutatie financial lease i.v.m. aankoop onderliggende actief	€ 0	€ 0
af: aflossingen	€ 1.161.301	€ 1.091.880
stand per 31 december	€ 15.831.192	€ 16.992.493
af: aflossingsverplichting komend boekjaar is opgenomen onder kortlopende schulden	€ 1.245.862	€ 1.161.426
stand schuld uit langlopende huurverplichtingen per 31 december	€ 14.585.330	€ 15.831.067

1.5 Toelichting op de balans

PASSIVA

Opbouw schulden langlopende huurverplichtingen naar looptijd:

	2024	2023
kortlopend deel van de langlopende huurverplichtingen (< 1 jr)		
opgenomen onder kortlopende schulden	€ 1.245.862	€ 1.161.426
langlopend deel van de langlopende huurverplichtingen (> 1 jr)	€ 14.585.330	€ 15.831.067
hiervan langlopend (> 5 jaar)	€ 11.548.186	€ 11.819.550

De contante waarde van de ingegane huurovereenkomsten die worden gekwalificeerd als financial lease, de waarde van de gebruiksrechten, zijn op grond van de Richtlijnen voor de Jaarverslaglegging opgenomen onder de materiële vaste activa in de jaarrekening (economisch eigendom). Onder de langlopende verplichtingen (looptijd > 1 jaar) en voor het kortlopende deel onder de kortlopende verplichtingen (looptijd < 1 jaar) is de bijbehorende schuldpositie verantwoord.

De huurovereenkomsten zijn gesloten met enkele woningcoöperaties. De gemiddelde looptijd bedraagt 25 jaar en omvat meer dan 50% van de economische levensduur van het object. De resterende looptijd per 31 december 2024 bedraagt 9 jaar. De objecten zijn zodanig specifiek dat ze, zonder grote aanpassingen, alleen geschikt zijn voor de huurder.

6. Kortlopende schulden

Schulden aan banken

De specificatie is als volgt weer te geven:

	2024	2023
aflossingsverplichtingen komend boekjaar	€ 743.848	€ 460.504
totaal schulden aan banken	€ 743.848	€ 460.504

Schulden aan groepsmaatschappijen

De specificatie is als volgt weer te geven:

	2024	2023
rekening-courant stichting Zorggroep Sint Maarten	€ 123.810	€ 186.211
totaal schulden aan groepsmaatschappijen	€ 123.810	€ 186.211

Overige schulden en overlopende passiva

De specificatie is als volgt weer te geven:

	2024	2023
crediteuren	€ 491.489	€ 290.473
aflossing langlopende huurverplichtingen (kortlopend)	€ 1.245.862	€ 1.161.426
rente verplichtingen	€ 57.266	€ 60.070
overige kortlopende schulden	€ 14.614	€ 202.220
totaal overige schulden en overlopende passiva	€ 1.809.231	€ 1.714.188

PASSIVA

9. Financiële instrumenten

Algemeen

De instelling maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de instelling blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Dit betreffen financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen. De instelling handelt niet in deze financiële derivaten en heeft procedures en gedragslijnen om de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij of markt te beperken. Bij het niet nakomen door een tegenpartij van aan de instelling verschuldigde betalingen blijven eventuele daaruit voortvloeiende verliezen beperkt tot de marktwaarde van de desbetreffende instrumenten. De contractwaarde of fictieve hoofdsommen van de financiële instrumenten zijn slechts een indicatie van de mate waarin van dergelijke financiële instrumenten gebruik wordt gemaakt en van het bedrag van de krediet- of marktrisico's.

Kredietrisico

De vorderingen uit hoofde van de handelsdebiteuren zijn beperkt in omvang en derhalve is het risico minimaal.

Valutarisico

De stichting is alleen werkzaam in Nederland waardoor er geen vorderingen of schulden zijn in vreemde valuta.

Renterisico en kasstroomrisico

Het renterisico is beperkt tot eventuele veranderingen in de marktwaarde van opgenomen en uitgegeven leningen. Bij deze leningen is veelal sprake van een vast rentepercentage over langere perioden. De leningen worden aangehouden tot het einde van de looptijd. De stichting heeft derhalve als beleid om geen afgeleide financiële instrumenten te gebruiken om (tussentijdse) rentefluctuaties te beheersen.

Liquiditeitsrisico

Het management ziet erop toe dat er steeds voldoende liquide middelen beschikbaar zijn om aan de verplichtingen van de stichting te kunnen voldoen en tevens dat er voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten blijft zodat de stichting steeds binnen de gestelde leningsconvenanten blijft.

Reële waarde

De reële waarde van de meeste in de balans verantwoorde financiële instrumenten, waaronder vorderingen, effecten, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de overige in de balans verantwoorde financiële instrumenten wijkt niet af van de boekwaarde.

10. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Verstrekte zekerheden

Er is op 30 januari 2024 een recht van eerste hypotheek gevestigd op alle op dat moment aan Stichting Woonvormen Sint Maarten toebehorende onroerende zaken, waaronder begrepen erfpacht- en opstalrechten alsmede een pandrecht op de roerende zaken. Nadien verworven onroerende goederen vallen niet onder dit hypotheekrecht. De hypotheeknemer is de Coöperatieve Rabobank UA, die tevens optreedt als zekerhedenagent namens de Stichting Waarborgfonds voor de Zorgsector, de BNG Bank NV, de Nederlandse Waterschapsbank NV en de Coöperatieve Rabobank UA.

Stichting Woonvormen Sint Maarten is, naast Stichting Zorggroep Sint Maarten, hoofdelijk medeschuldenaar voor alle schulden aan de Coöperatieve Rabobank UA voortvloeiend uit door deze bank verstrekte leningen en aan de Stichting Waarborgfonds voor de Zorgsector voor schulden die voortvloeien uit of mede verband houden met door deze stichting verleende borgstellingen.

Per 3 januari 2024 is er met de Coöperatieve Rabobank U.A.

1. een (onbeborgde) overeenkomst zakelijke financiering geldleningen gesloten voor een bedrag van € 5.950.000 gesplitst in:

- a. een deel A groot € 2.809.722 opgenomen per 31 januari 2024 met een looptijd van 10 jaar af te lossen in maandelijkse termijnen;
- b. een deel B groot € 3.140.278 opgenomen per 31 januari 2024 met een looptijd van 10 jaar af te lossen ineens aan het einde van de looptijd.

2. een (onbegornde) investeringsfaciliteit overeengekomen van € 4.800.000 ter beschikking gesteld tot 3 januari 2026, voor de vastgoedinvestering op de locatie Bosweg in Lochem; de faciliteit is per 31 december 2024 nog niet opgenomen.

Voor de financiering van het bouwproject locatie Bosweg in Lochem heeft het Waarborgfonds voor de Zorgsector in 2023 een bereidstellingsverklaring afgegeven tot borging voor een bedrag van € 9.600.000 met een maximum looptijd van 30 jaar. Op 14 januari 2025 is deze bereidstelling omgezet naar een borgstellingsverklaring voor een kasgeldfaciliteit.

Operationele lease

Woonvormen Sint Maarten heeft, ultimo boekjaar, geen operationele leaseverplichtingen.

Waarborgfonds voor de Zorg

a. Obligoverplichting

Deelnemers van het Waarborgfonds voor de Zorgsector dragen bij aan het fondsvermogen door storting van een disagio. In het extreme geval dat het fondsvermogen door een cumulatie van financiële problemen bij de zorginstellingen uitgeput zou dreigen te raken kan het Waarborgfonds voor de Zorgsector een beroep doen op tijdelijke financiële hulp van de deelnemers, het zogenaamde obligo. Het obligo is maximaal 3% over de boekwaarde van de lening. Het obligo wordt weer terugbetaald aan de instelling zodra het vermogen van het Waarborgfonds voor de Zorgsector weer op niveau is. De totale boekwaarde van de leningen, welke door het Waarborgfonds geborgd zijn, bedraagt ultimo 2024 € 8.066.665. Derhalve is het obligo ultimo 2024 een bedrag van € 242.000.

b. Hoofdelijk medeschuldenaarschap

Stichting Woonvormen Sint Maarten is hoofdelijk medeschuldenaar voor alle schulden aan Stichting Waarborgfonds voor de Zorgsector die voortvloeien of verband houden met door de Stichting Waarborgfonds voor de Zorgsector die voortvloeien of verband houden met door de Stichting Waarborgfonds voor de Zorgsector verleende borgstellingen.

Fiscale eenheid

Stichting Woonvormen Sint Maarten is samen met Stichting Zorggroep Sint Maarten opgenomen in een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van

de invorderingswet is de Stichting hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belasting. Ultimo 2024 bedragen de schulden van de fiscale eenheid € 9.507.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een significante invloed op de omvang van het eigen vermogen van Stichting Woonvormen Sint Maarten.

1.6 Mutatieoverzicht materiële vaste activa

1.6.1 Materiële vaste activa

stand per 1 januari 2024

- aanschafwaarde	€	62.643.425	€	8.500.701	€	130.696	€	3.747.159	€	555.881	€	75.577.863
- cumulatieve afschrijvingen	€	26.871.236	€	4.946.325	€	44.907	€	0	€	0	€	31.862.469
- bijzondere waardevermindering	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0
boekwaarde per 1 januari 2024	€	35.772.189	€	3.554.377	€	85.789	€	3.747.159	€	555.881	€	43.715.394

mutaties in het boekjaar

Investeringen												
- aanschafwaarde	€	30.137	€	207.857	€	144.257	€	6.002.536	€	0	€	6.384.787
- afschrijvingen	€	2.100.702	€	414.560	€	28.525	€	0	€	0	€	2.543.787
- bijzondere waardevermindering	€	793.520	€	0	€	0	€	0	€	0	€	793.520
	€	-2.864.085	€	-206.703	€	115.732	€	6.002.536	€	0	€	3.047.480

terugname geheel afgeschreven activa

- aanschafwaarde	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0
- cumulatieve afschrijvingen	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0
	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0

reclassificatie

- aanschafwaarde	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0
- afschrijvingen	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0
- bijzondere waardevermindering	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0
	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0	€	0

gereedmelding onderhanden werk

- gereedgemeld	€	2.400.135	€	1.810.676	€	0	€	-4.210.811	€	0	€	0
----------------	---	-----------	---	-----------	---	---	---	------------	---	---	---	---

desinvesteringen

- aanschafwaarde	€	-2.068	€	-53.670	€	-10.961	€	0	€	0	€	-66.700
- cumulatieve afschrijvingen	€	-310	€	-32.811	€	-5.669	€	0	€	0	€	-38.789
	€	-1.759	€	-20.860	€	-5.292	€	0	€	0	€	-27.911

mutaties in boekwaarde (per saldo)

	€	-465.708	€	1.583.112	€	110.440	€	1.791.726	€	0	€	3.019.570
--	----------	-----------------	----------	------------------	----------	----------------	----------	------------------	----------	----------	----------	------------------

stand per 31 december 2024

- aanschafwaarde	€	65.071.629	€	10.465.564	€	263.992	€	5.538.884	€	555.881	€	81.895.950
- cumulatieve afschrijvingen	€	28.971.628	€	5.328.075	€	67.763	€	0	€	0	€	34.367.466
- bijzondere waardevermindering	€	793.520	€	0	€	0	€	0	€	0	€	793.520

boekwaarde per 31 december 2024

	€	35.306.481	€	5.137.489	€	196.229	€	5.538.884	€	555.881	€	46.734.964
--	----------	-------------------	----------	------------------	----------	----------------	----------	------------------	----------	----------------	----------	-------------------

leninggever	datum	hoofdsom	totale loop- tijd	soort lening	werke- lijke rente	restschuld 31 dec. 2023	nieuwe leningen in 2024	aflossing in 2024	restschuld 31 dec. 2024	restschuld over 5 jaar	resterende looptijd in jaren eind 2024	aflos- sings- wijze	aflossing 2025	gestelde zeker- heden	gemeente garantie/ borging
BNG	28-dec-00	€ 1.815.121	30	bancair	1,38%	€ 423.527	€	€ 60.504	€ 363.023	€ 60.503	6	linear	€ 60.504	hypotheek	borging WfZ
BNG	1-jun-15	€ 7.000.000	30	bancair	1,51%	€ 5.133.333	€	€ 233.334	€ 4.899.999	€ 3.733.329	21	linear	€ 233.334	hypotheek	borging WfZ
RABO	31-jan-24	€ 2.809.722	10	bancair	3,50%	€ 0	€ 2.809.722	€ 259.732	€ 2.549.990	€ 1.133.376	9	linear	€ 283.344	hypotheek	
RABO	31-jan-24	€ 3.140.278	10	bancair	3,55%	€ 0	€ 3.140.278	€ 0	€ 3.140.278	€ 3.140.278	9	vrij	€ 0	hypotheek	
subtotaal		€ 14.765.121				€ 6.924.438	€ 5.950.000	€ 553.570	€ 10.953.290	€ 8.067.486			€ 577.182		
Nationale Nederlanden	11-nov-13	€ 5.000.000	30	bancair	3,26%	€ 3.333.332	€	€ 166.666	€ 3.166.666	€ 2.333.336	19	linear	€ 166.667	hypotheek	borging WfZ
Totaal		€ 19.765.121				€ 10.257.770	€ 5.950.000	€ 720.236	€ 14.119.956	€10.400.822			€ 743.849		
disagio	15-okt-14					€ 20.536		€ 1.027	€ 19.509						
disagio	1-jun-15					€ 77.465		€ 3.617	€ 73.848						
Boek waarde in de balans		€ 19.765.121				€ 10.159.769	€ 5.950.000	€ 715.592	€ 14.026.599	€10.400.822			€ 743.849		

1.8 Toelichting op de winst-en verliesrekening

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

7. Andere beroeps-of bedrijfsmatige activiteiten

De specificatie is als volgt weer te geven:

huuropbrengsten uit woonzorgcentra

huuropbrengsten uit woningen

totaal huuropbrengsten

	2024	2023
€	4.381.595	€ 4.311.788
€	1.253.231	€ 1.200.865
€	5.634.826	€ 5.512.654

8. Overige bedrijfsopbrengsten

De specificatie is als volgt weer te geven:

overige dienstverlening

overige opbrengsten

totaal overige bedrijfsopbrengsten

	2024	2023
€	251.654	€ 204.517
€	91.697	€ 3.401
€	343.351	€ 207.918

1.8 Toelichting op de winst-en verliesrekening

BEDRIJFSLASTEN

9. Personeelskosten

De specificatie is als volgt weer te geven:

	2024	2023
doorbelaste personeelskosten door Stichting Zorggroep Sint Maarten	€ 741.703	€ 593.749
totaal personeelskosten	€ 741.703	€ 593.749

Onder de kosten centrale diensten in de jaarrekening van Stichting Zorggroep Sint Maarten is mede de doorbelasting van de bezoldiging van de bestuurders begrepen. Voor een nadere toelichting van deze bezoldiging verwijzen wij naar de de toelichting in de jaarrekening van Stichting Zorggroep Sint Maarten.

10. Afschrijvingen op materiële vaste activa

De specificatie is als volgt weer te geven:

	2024	2023
terreinen	€ 14.512	€ 9.187
gebouwen*	€ 869.100	€ 800.719
gebouwen, niet juridisch eigendom	€ 1.245.000	€ 1.245.000
installaties	€ 414.561	€ 361.979
inventarissen	€ 20.521	€ 12.492
automatisering	€ 8.004	€ 0
subtotaal afschrijvingen op materiële vaste activa	€ 2.571.698	€ 2.429.377

11. Overige waardevermindering immateriële vaste activa en materiële vaste activa

De specificatie van afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa is als volgt:

	2024	2023
afwaardering materiële vaste activa	€ 793.520	€ 0
Totaal overige waardevermindering immateriële vaste activa en materiële vaste activa	€ 793.520	€ 0

Als gevolg van de impairmenttoets in 2024 is het gebouw van Hof van Tubbergen afgewaardeerd met € 793.520.

12. Overige bedrijfskosten

De specificatie is als volgt weer te geven:

	2024	2023
huishoudelijke kosten	€ 103.838	€ 55.161
belastingen en verzekeringen	€ 83.152	€ 79.125
algemene kosten	€ 84.193	€ 41.938
onderhoud gebouwen	€ 402.421	€ 573.226
gas, water en elektriciteit	€ 122.772	€ 129.845
huur uit kortlopende huurverplichtingen	€ 149.737	€ 108.707
totaal overige bedrijfskosten	€ 946.113	€ 988.002

1.8 Toelichting op de winst-en verliesrekening

BEDRIJFSLASTEN

13. Financiële baten en lasten

De specificatie is als volgt:

	2024	2023
rentebaten	€ 465.945	€ 256.623
subtotaal financiële baten	€ 465.945	€ 256.623
rentelasten	€ -381.190	€ -242.235
financieringslasten	€ -15.392	€ -23.968
financieringslasten langlopende huurverplichtingen	€ -870.000	€ -918.862
resultaat deelneming	€	€
subtotaal financiële lasten	€ -1.266.582	€ -1.185.064
totaal financiële baten en lasten	€ -800.637	€ -928.441

14. Transacties met verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire bestuursleden en andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Woonvormen Sint Maarten en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

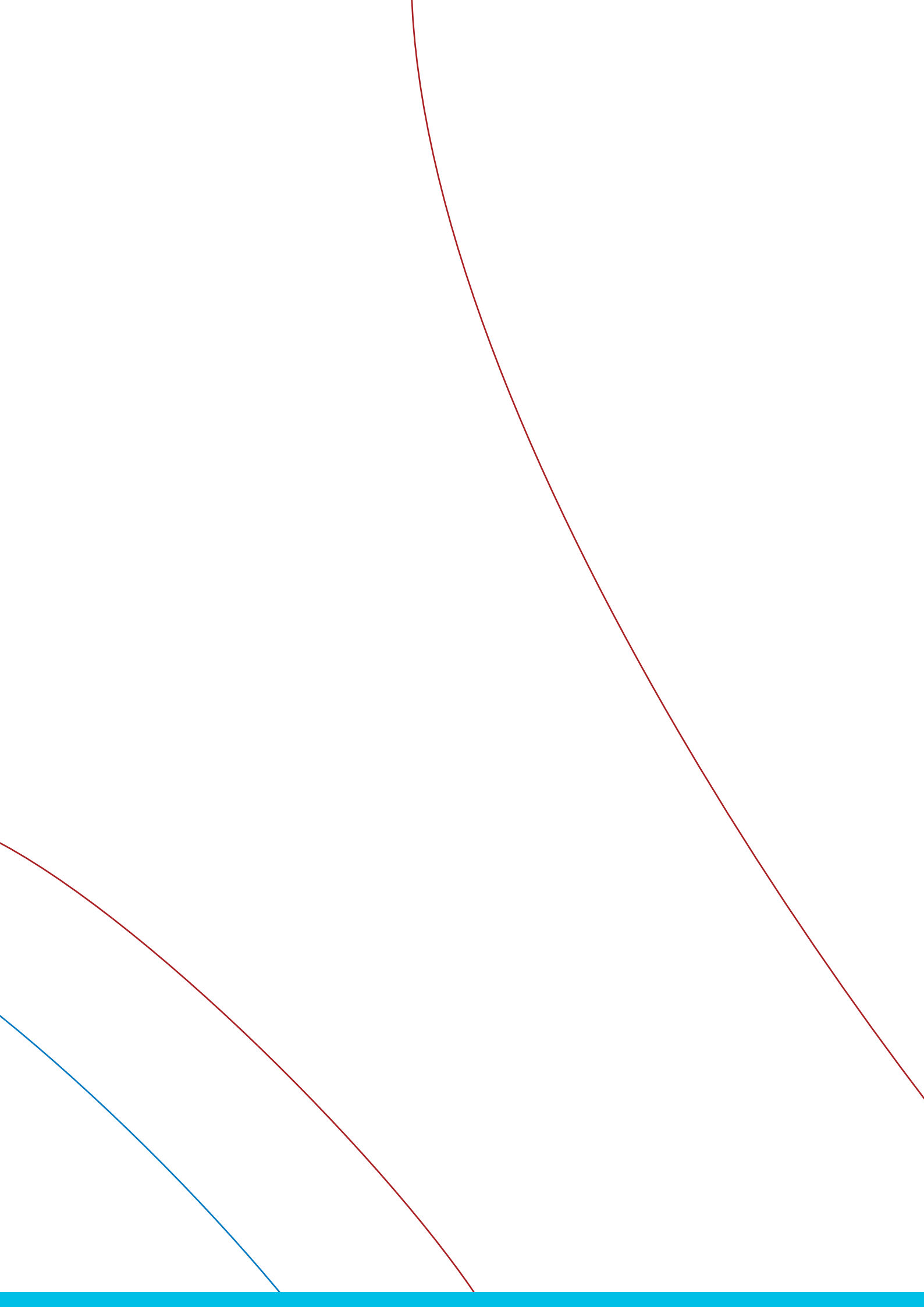
Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transacties en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

15. Ondertekening voor opmaken jaarrekening
Deze jaarrekening is opgemaakt op 15 mei 2025

mevrouw ir. J.P.A. Bangma
voorzitter raad van bestuur

de heer drs. A. Endeman
lid raad van bestuur



2 Overige gegevens

2.1 Statutaire regeling resultaatbestemming

In de statuten is in artikel 2 lid 2 opgenomen dat Stichting Woonvormen Sint Maarten eventuele winsten uitsluitend zal aanwenden ten behoeve van doelstellingen als vermeld in artikel 2 lid 1.



Stichting Woonvormen Sint Maarten
is gelieerd met Stichting Zorggroep Sint Maarten

Gravenallee 13
7591 PE Denekamp
☎ 0541 - 35 80 40

Postbus 244
7570 AE Oldenzaal

info@zorggroepsintmaarten.nl
www.zorggroepsintmaarten.nl

KvK-nr: 06061452