



Jaarverslag en volkshuisvestelijk verslag 2024

maasvallei

Goed leven,
goed wonen

Vastgesteld: 20 juni 2025



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1 Missie, visie en verantwoording	6
1.1 Missie en visie.....	6
1.2 Verantwoording.....	7
1.3 Samenwerking en overleg	14
1.4 Woningverhuur en dienstverlening aan derden.....	16
1.5 Prestatieafspraken	18
2 Onze plannen voor 2025	20
2.1 Strategisch doel 1: Leefbare wijken met aantrekkelijke buurten	20
2.2 Strategisch doel 2: Voldoen aan de vraag van de doelgroep door kwantitatieve en kwalitatieve groei.....	21
2.3 Strategisch doel 3: Optimale bedrijfsprocessen	21
2.4 Strategisch doel 4: Een duurzaam businessmodel.....	22
2.5 Strategisch doel 5: Duurzaam inzetbare medewerkers	22
3 Organisatie.....	23
3.1 Organogram.....	23
3.2 Verbindingen	23
3.3 HR.....	24
3.4 Klachten.....	24
4 Verslag van de Raad van Commissarissen	26
4.1 Over toezicht houden	26
4.2 Besluiten van de Raad van Commissarissen	28
4.3 Samenstelling en rooster van aftreden Raad van Commissarissen en bestuur.....	29
4.4 Zelfevaluatie Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder.....	31
5 Risicomanagement.....	32
5.1 Three lines of defence	32
5.2 Frauderisico's	33
5.3 Treasury, financiering en leningen.....	33
5.4 Privacy en informatiebeveiliging	34
5.5 Soft controls	35



Voorwoord

Het jaar 2024 was voor Woningstichting Maasvallei een mooi jaar, waarin we talrijke acties uit ons strategisch plan 2023-2027 hebben uitgevoerd. We hebben de verbinding gelegd tussen onze strategische doelen, het volkshuisvestelijk beleid en uitdagende maatschappelijke opgaven.

Focus op betaalbaarheid en verduurzaming

De nieuwe Wet Betaalbare Huur heeft verhuurders uitgedaagd om de betaalbaarheid van hun huurwoningen onder de loop te nemen. Als sociale volkshuisvester onderschrijven wij het belang van voldoende betaalbare huurwoningen en het reduceren van de woonlasten. De komende jaren richten we ons daarom onverminderd op het verduurzamen van onze woningportefeuille, zodat we in 2028 geen onzuinige woningen met een energielabel E, F of G hebben. Echter, de onzekerheid die volgt uit het huidige politieke beleid in Nederland kan leiden tot een noodgedwongen heroverweging van keuzes met betrekking tot al onze uitgaven. Los hiervan zien we kostenstijgingen vanwege stijgende rente en hoge bouw- en personeelskosten. Om onze financiële middelen en beschikbare technieken adequaat in te zetten herijken we in 2025 onze verduurzamingsstrategie, het financieel beleidsplan en het investeringsstatuut. We verwachten deze documenten medio 2025 op te leveren.

Investeren in leefbare wijken

In lijn met onze missie 'goed leven, goed wonen' hebben we aanzienlijke stappen gezet in het versterken van de leefbaarheid in onze wijken. We investeerden in energiecoaches, wijkgerichte leefbaarheidsactiviteiten en kleinschalige groenprojecten die de leefomgeving verbeteren en de ontmoetingen tussen buurtbewoners bevorderen. Een belangrijke mijlpaal was het laden van het 'Transitieplan Openbare ruimte'. Dat legt de basis voor de nieuwe raamovereenkomst met groen-aannemers. Klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid en participatie nemen in dit transitieplan een belangrijke plek in.

Versterken van de organisatie

In 2024 werkten we ook verder aan de optimalisatie van onze interne bedrijfsvoering. We hebben een collegiaal managementteam ingesteld dat de directeur-bestuurder adviseert. Dit brengt de besluitvorming dichterbij de werkvloer en versterkt de samenwerking. Ook hebben we onze nieuwe huisstijl gelanceerd en onze website vernieuwd. Hiermee maken we onze identiteit en waarden duidelijk zichtbaar.

Trots op wie we zijn en wat we samen bereiken

Als we terugkijken op 2024 en de voorgaande jaren, kunnen we trots op onszelf zijn! Onze strategische koers is uitgewerkt, we hebben belangrijke mijlpalen bereikt en onze organisatie is versterkt met nieuwe collega's. We hebben de zelforganisatie verder ingevuld en de vastgoedsturing is geprofessionaliseerd. Ik ben ontzettend trots op wat we hebben bereikt en wil mijn waardering uitspreken voor alle medewerkers, de Raad van Commissarissen en onze partners! Dit mooie resultaat is dankzij ieders inzet, passie en samenwerking tot stand gekomen.

Met voldoening kijk ik terug op de transitieperiode bij Maasvallei. Nu de organisatie stevig staat en klaar is voor de toekomst, geef ik met vertrouwen het stokje door aan mijn opvolger, die de ingezette koers verder kan versterken en uitbouwen. Ik wens mijn opvolger net zo'n fijne tijd toe als ik bij Maasvallei heb gehad!

Sarah Klein Haneveld

directeur-bestuurder
20 mei 2025

2024 in één oogopslag

Samen bouwen aan leefbare wijken

In 2024 werkten we samen aan goede woningen en fijne buurten.

We deden dit met bewoners, vrijwilligers en partners, op basis van onze vijf strategische doelen. Hier zie je wat we samen hebben bereikt!

Samen sterk in de wijk

Zo tevreden zijn bewoners over hun buurt



Cijfer buurt

7,2



Cijfer leefbaarheid

6,7

4

bewoners-krachtenteams

20

bewonersoverleg-commissies (BOC's)

Uitgaven leefbaarheid en bewonersparticipatie*

€ 262.455,-

Met extra inzet op buurtbetrokkenheid, leefomgeving en betere service voor studenten en senioren.

Meer woningen, betere kwaliteit

29

nieuwbouw-woningen opgeleverd
(doel: 28)

Gemiddeld energielabel van onze woningen



77%

van onze woningen heeft een 'groen' energielabel

Uitgave onderhoud*

€ 6.078.118

Woningen toewijzing aan primaire doelgroepen:

98,7%

(norm 85%)

Investering in duurzaamheid*

€ 6.601.268

Woningen in bezit

3.774

* Exclusief personeelskosten

Gezond werken en samen groeien



50

medewerkers



Ons Vitaliteitsproject
'Be Inspired' loopt door

Ziekteverzuim
kort

0,9 %

Ziekteverzuim
lang

8,7 %



Werkgeluk steeg naar

6,8

Financieel gezond en toekomstbestendig

Interest Coverage Ratio (ICR)

2,3

(norm: > 1,4)

Solvabiliteit

60,3 %

(norm: > 30%)



Loan to Value

36,4 %

(norm: < 70%)

Slimmer werken voor betere resultaten

Huurders geven onze
dienstverlening bij het
betrekken van hun
nieuwe woning een

7,8

(norm: 8)

Bij vertrek geven
huurders een

6,8

(norm: 7)

Huurders geven
uitgevoerde reparaties
en onderhoud een

8,6

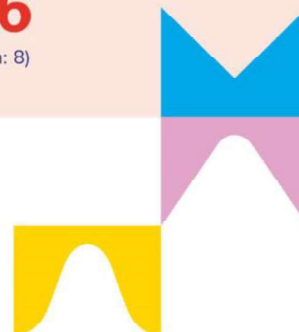
(norm: 8)

In 2024 hebben we samen - met bewoners, gemeenten, zorg- en welzijnspartners, collega-corporaties en andere partijen - veel bereikt: meer woningen, duurzamer wonen, fijnere buurten, tevreden bewoners, betere service en gezonde medewerkers.

Samen blijven we bouwen aan de toekomst

maasvallei

Goed leven,
goed wonen





1 Missie, visie en verantwoording

In ons ondernemingsplan 2022-2026 'Goed leven, goed wonen' hebben wij onze koers uitgezet op gebied van volkshuisvesting, maatschappelijke betrokkenheden bedrijfsvoering. De strategische doelen en onze aanpak zijn verder uitgewerkt in het strategisch plan 2023-2027.

In dit jaarverslag blikken we terug op 2024 en laten we zien wat we het afgelopen jaar hebben bereikt.

1.1 Missie en visie

Goed leven, goed wonen is onze missie. Door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen is het takenpakket van woningcorporaties breder geworden. Naast het bieden van 'passende huisvesting' dragen we bij aan een prettige leefomgeving.

In 2024 hebben we onze koers verstevigd door beleidsstukken en reglementen te actualiseren en onze kernwaarden te vertalen naar gedragswaarden. Dit jaar hebben we ook onze Leefbaarheidsstrategie formeel vastgesteld, inclusief een meerjarig uitvoeringsprogramma.

Om op een slagvaardige, doelmatige wijze te investeren in onze woningportefeuille en leefbaarheid, hebben we in 2024 ons Investeringsstatuut (versie 12 juni 2020) geactualiseerd. Binnen onze organisatie hebben we de vastgoedsturing verder ontwikkeld. Assetmanagement en Portefeuillemanagement hebben nu een eigenstandige rol, ook in onze investeringsprocessen.

Daarnaast hebben we de financiële beoordeling van investeringsprojecten herzien. Het geactualiseerde statuut bevat een nieuwe methodiek van toetsing. Deze is gekoppeld aan de (vastgestelde) meerjarenbegroting en ligt in lijn met de geldende financiële kaders.

Om ervoor te zorgen dat we ook de komende jaren voldoende betaalbare, passende huurwoningen kunnen bouwen, nemen we actief deel in de Bouwstroom Limburg. Samen met andere Limburgse woningcorporaties bundelen we de vraag naar nieuwbouwwoningen en realiseren we deze volgens het principe van conceptueel bouwen. In 2024 hebben we een aanbesteding uitgevoerd en twee leveranciers geselecteerd.



Medewerker en aannemer op bouwlocatie Rembrandtstraat



1.1.1 Strategisch plan 2023 - 2027

Ons Strategisch plan voor de periode 2023 tot en met 2027 bevat vijf strategische doelen die richting geven aan onze volkshuisvestelijke, maatschappelijke en bedrijfsmatige werkzaamheden. De acties die hierbij horen, zijn vastgelegd in een meerjarenplanning. Drie keer per jaar brengen we tertiaal rapportages uit om inzicht te geven in onze voortgang.

Hieronder blikken we terug op de acties die we in 2024 uitvoerden om onze strategische doelen te realiseren.

1.2 Verantwoording

1.2.1 Strategisch doel 1: Leefbare wijken met aantrekkelijke buurten

Sterk verankerd in de wijk, de buurt in balans

In 2024 waren er 20 bewonersoverlegcommissies (BOC) en 4 bewonerskrachtenteams (BKT) actief. Zij zijn onze ogen en oren in specifieke wooncomplexen.

Om de verbinding met bewoners en in deze wijk actieve partners te versterken, hebben we in de wijken Amby, Heer en Mariaberg wijk-inlooppunten georganiseerd. Per wijk is een programmering ontstaan die aansluit bij de vraag en behoefte van de wijk. Ook partners en georganiseerde bewoners maakten gebruik van deze inlooppunten.

Daarnaast zijn we in 2024 aangesloten bij een werkgroep van Aedes om leefbaarheid beter te duiden in de benchmark. Dit helpt ons om gericht te werken aan het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten. Uit onderzoek onder onze huurders naar de leefbaarheidsbeleving bleek dat de buurt gemiddeld met 7,2 werd gewaardeerd en de leefbaarheid met een 6,7.



Bewoners tuinieren in de moestuin Hof van Severen

Leefbaarheidsprogramma 2025

In 2024 hebben we een Leefbaarheidsprogramma opgesteld, gebaseerd op onze Leefbaarheidsstrategie. Dit jaar stond in het teken van het durven ontdekken en het durven anders doen. Wij zijn actiever de wijk ingegaan en kijken terug op een jaar van experimenteren, leren en bijsturen. Om onze aanpak te versterken, hebben we ons gericht op de prestatievelden 'fysieke leefomgeving' en 'betrokkenheid & eigenaarschap'. Hierbij lag de focus op het verbeteren van onze dienstverlening aan studenten en senioren. We gaven in 2024 € 492.654,- uit aan leefbaarheid.

Communicatie

In 2024 hebben we volop aandacht besteed aan de lancering van onze nieuwe huisstijl en de invulling van onze identiteit. Zowel de interne lancering (fase 1) als de externe lancering (fase 2) van de nieuwe huisstijl verliep volgens plan. Daarnaast zijn we gestart met fase 3: het verder uitwerken van communicatiemiddelen en huisstijldragers. Dit gebeurt volgens een gefaseerde planning. Hierbij liggen we goed op schema.



Wijk-inlooppunten

In 2024 hebben we wijk-inlooppunten gerealiseerd in Amby, Heer en Mariaberg. Vanuit een verkennende aanpak is er per inlooppunt een programmering ontstaan die aansluit bij de vraag en de behoefte van de wijk. In 2024 hebben we ook besloten om de vorm van een wijk-inlooppunt flexibeler af te stemmen op de situatie en behoefte ter plekke. Dat kan een vaste locatie zijn, maar ook periodieke buurtbezoeken op wisselende locaties).

Bewonerskrachtenteams

In 2024 hebben we bewonerskrachtenteams opgericht in de wijken Heer, Wittevrouwenveld en Mariaberg in de gemeente Maastricht. Daarmee hebben we in totaal vier actieve bewonerskrachtenteams. Dit jaar lag het accent onder meer op het verbeteren van de samenwerking met de drie nieuwe teams en hen te coachen in hun rol in de wijk. Hierbij is prettig samengewerkt met Woonpunt en Servatius. Samen met Woonpunt verkennen we de mogelijkheden om bewonerskrachtenteams op te richten in de binnenstad en De Heeg.

Student-vrijwilligers

In vijf studentencomplexen zijn inmiddels 'student-volunteers' actief. Uit de eerste ervaringen blijkt dat hun inzet vooral van meerwaarde is in complexen met gemeenschappelijke ruimten zoals keukens, wc's en badkamers en op plekken waar extra aandacht nodig is.

Deelname aan buurtnetwerken

Na het aanvullen van de bezetting binnen het gemeentelijk regieteam en de vier gebiedsteams, namen de leden van het regieteam in november 2024 deel aan een tweedaagse heidag. Wij waren hier onderdeel van. Tijdens de heidagen deelden de deelnemende organisaties hun strategieën en talenten om wederzijds begrip en slagkracht te vergroten. Daarnaast is een actieprogramma opgesteld om de Leefbare Wijken Aanpak-werkwijze in 2025 verder te optimaliseren.

Actualiseren wijkvisies

In 2024 hebben we voor de wijk Amby een eerste stap gezet in het opstellen van een 'wijkfoto'. Deze data zijn handmatig verzameld. Dit onderstreept het belang van laagdrempelige en goed beschikbare gegevens bij zowel het opstellen als het onderhouden van wijkvisies. Op basis van de afgestemde data met de andere corporaties actualiseren we onze wijkfoto. Wij wachten hiervoor eerst op de terugkoppeling vanuit de leverancier. Deze verwachten we uiterlijk in april 2025.



Student volunteer in studentencomplex

Jaarlijkse schouw in elke wijk

Elk woonplein heeft in 2024 een schouw uitgevoerd in de wijken binnen zijn rayon. De opbrengsten hiervan nemen we mee in de terugblik op 2024 en de plannen voor 2025.



1.2.2 Strategisch doel 2: Optimaal voldoen aan de vraag van de doelgroep door kwantitatieve & kwalitatieve groei

In 2024 hebben we de huurderstevredenheid over uitgevoerde reparaties en onderhoudswerkzaamheden nauwlettend gemonitord. Met een gemiddelde score van 8,6 (in 2023 een score van 8,2) zitten we ruim boven onze interne norm van een 8.

In het verslagjaar hebben wij de nieuwbouw aan de Rembrandtstraat opgeleverd en in verhuur genomen. Hiermee voegden we 12 grondgebondenwoningen en 17 levensloopbestendige appartementen toe aan onze woningportefeuille. De realisatiegraad van onze nieuwbouwinvesteringen, inclusief planinitiatieven, lag lager dan begroot: 62% ten opzichte van onze interne norm van 75%. Dit kwam onder andere door vertraagde vergunningsprocessen bij het sloop-nieuwbouwproject aan de 7 Januaristraat en een nog aan te kopen bouwplan in Maastricht. Verder zijn de subsidies voor het nieuwbouwproject aan de Bauduinstraat in 2024 ontvangen, hetgeen in 2023 was voorzien.

Om bij vastgoedprojecten de doorlooptijden van processen te versnellen, werkten woningcorporaties en de gemeente Maastricht in 2024 bij specifieke bouwprojecten samen in een 'versnellingstafel'. We hebben hier positieve ervaringen mee opgedaan.



Eerste sleuteluitgifte nieuwbouw Rembrandtstraat

Innovatie en procesoptimalisatie

Wij blijven ons verdiepen in innovaties die bijdragen aan het optimaliseren van processen of producten.

In 2024 hebben we deelgenomen aan verschillende initiatieven:

- Pilot digitale woningtoegang voor algemene deuren en daken (procesinnovatie);
- Versnellingstafel gemeente Maastricht (procesinnovatie);
- Het project 'Data-optimalisatie' (procesinnovatie);
- Deelname kennisgroep C8 voor circulariteit, duurzame materialen en dergelijke (bouwinnovatie);
- Oprichten Bouwstroom Limburg (proces- en productinnovatie);
- Toepassing van materialen geënt op biobased en triflex (productinnovatie).

Realisatiegraad onderhoud

In 2024 hebben we de renovatie van 125 woningen in de wijk Heer in Maastricht uitgevoerd. Het merendeel van deze woningen is in 2024 opgeleverd. Daarnaast zijn er woningverbeteringswerkzaamheden uitgevoerd bij complex 157 Charles Voscour. De belangrijkste ingreep was het gedeeltelijk vervangen van het zinken dak. Door slechte weersomstandigheden ronden we dit project in 2025 af. Verder zijn bij 5 complexen in de binnenstad de badkamers/keukens/toiletten vervangen.



Onderhoudsuitgaven en investeringen verduurzaming 2024

Klachtenonderhoud	€ 1.872.629
Mutatieonderhoud	€ 1.427.630
Totaal Niet planmatig onderhoud (NPO)	€ 3.300.259

Planmatig onderhoud	€ 1.610.868
Contract onderhoud	€ 674.496
Totaal onderhoud	€ 5.585.623

Investeringsdeel Onderhoud	€ 492.495
Totaal generaal	€ 6.078.118

Totaal Investerings verduurzaming € 6.601.268,-

In ons strategisch plan hanteren we normen met betrekking tot de realisatie van planbare onderhoudswerkzaamheden. In 2024 behaalden we de volgende resultaten:

	score	norm
• Realisatiegraad Renovatie/Verduurzaming	83%	80%
• Realisatiegraad Planmatig onderhoud	77%	80%
• Realisatiegraad Contract Onderhoud	104%	
• Realisatiegraad NPO-onderhoud	114%	

Energielabels en verduurzaming

Onze woningportefeuille heeft gemiddeld energielabel B en 77% van onze woningen (exclusief rijksmonumenten) heeft een 'groen' energielabel. Daar mogen we trots op zijn, maar we zien nog uitdagingen om verder te verduurzamen. De onderstaande tabel en grafiek laten de verdeling van de energielabels in 2024 zien:

Energielabel 2024	vhe's	%
A+++	73	2,07
A++	17	0,48
A+	73	2,07
A	1291	36,58
B	559	15,84
C	715	20,26
D	307	8,70
E	258	7,31
F	163	4,62
G	73	2,07
Totaal	3529	100,00

Project 'data optimalisatie'

Ook zijn we volop aan de slag geweest om onze data te optimaliseren, zodat sturing en monitoring mogelijk is. Dit doen we door middel van het project 'data-optimalisatie'. Hierbij leggen we jaarlijks een focus op specifieke te optimaliseren data. Om de data organisatie breed inzichtelijk en toegankelijk te laten zijn, vindt er in 2025 een verkenning plaats naar het optimaal ontsluiten van data.

Besluit bouwwerken leefomgeving

In 2024 actualiseerden we ons beleid rondom brandveiligheid in het gebouw, als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving met het Besluit bouwwerken leefomgeving (BbL). We zijn gestart met de uitrol van dit vernieuwde beleid.



Wateroverlast

In een aantal wijken van Maasvallei krijgen onze complexen bij hevige regenval te maken met wateroverlast. In 2024 zijn we gestart met het project 'Wateroverlast' om op basis van inventarisatie en analyse een plan van aanpak voor specifieke complexen te maken. De uitvoering verspreiden we over meerdere jaren.

PDCA-cyclus Portefeuillestrategie doorlopen

In 2024 zijn de eerste stappen van de nieuwe PDCA-cyclus doorlopen. Zo hebben we de complexsessies nieuwe vorm gehouden en zijn we gestart met de Kaderbrief voor de begroting 2025. De kaderbrief betreft de totale begroting van Maasvallei.

Assetmanagement inrichten en uitvoeren

Dit jaar is de functie van assetmanager ingevuld en hebben we de vastgoedsturing verder ingericht. In een nieuw document zijn de uitgangspunten vastgelegd, waaronder:

- de definitie van de vastgoedsturing;
- de bouwstenen;
- het proces (beleidscyclus en jaarcyclus);
- de taken en verantwoordelijkheden;
- de koppeling met de wijkvisies en wijkplannen.

Property management inrichten en uitvoeren

De eerste aanzet voor de inrichting en opzet van het Property management is eind 2023 gestart. Dit proces hangt samen met de inrichting van het Assetmanagement en vormt een onderdeel van de vastgoedsturing.

In 2024 hebben we het softwarepakket SAM aangeschaft en ingericht. Parallel hieraan zijn we gestart met de nieuwe opzet van de complexsessies en de analyses van complexen. De verdere invulling en verduidelijking van het Property management vindt plaats vanaf midden 2025.

Product-marktcombinaties

Voor de inrichting van SAM hebben we de financiële kengetallen van de verschillende product-marktcombinaties (PMC 's) volledig uitgewerkt en opgenomen in het systeem. Ze worden jaarlijks geëvalueerd. In 2025 gebruiken we de PMC 's om ook de technische eisen en sociale aspecten (dienstverlening) verder uit te werken. Dit proces krijgt binnen Maasvallei vorm in samenwerking met de verschillende teams.

Herijken verduurzamingsstrategie

Een extern adviesbureau heeft in 2024 een rapport opgeleverd met een mogelijke richting voor onze verduurzamingsstrategie. Dit rapport legt een basis, maar vergt nog uitwerking. Omdat er op korte termijn behoefte is aan zowel strategische als tactische sturing, hebben we een vraagspecificatie opgesteld om hiervoor een adviesbureau te werven. Het streven is om midden 2025 (mei -augustus) een nieuwe strategie vast te stellen en in uitvoering te brengen.

Beschrijven, actualiseren en toepassen van werkprocessen

In 2024 hebben we de (werk)processen bij de teams Wonen en Vastgoed verder uitgewerkt en op elkaar afgestemd. In 2025 richten we ons op het vastleggen van de belangrijkste (werk)processen bij de teams Financiën en Strategie.



1.2.3 Strategisch doel 3: Optimale bedrijfsprocessen

Afgelopen jaar hebben we gewerkt aan het optimaliseren van onze bedrijfsprocessen. Belangrijk doel was het verbeteren van onze servicegerichte dienstverlening. Dit heeft in 2024 geleid tot de volgende scores:

KPI's	Score 2023	Score 2024	Norm
Huurderstevredenheid Nieuwe woning	7,6	7,8	8
Huurderstevredenheid Verlaten woning	7,1	6,8	7

Leegstandsbeheer en huurdering

We werken continu aan het minimaliseren van de leegstand. Wij hanteren een leegstandsnorm van maximaal 2% huurdering. In 2024 kwam de huurdering uit op 2,28% voor ons totale bezit. Het aantal leegstandsdagen bij een woningmutatie betrof 18 dagen. Hierin zien we een verbeterpotentieel, waaraan we in 2025 werken. Het aantal huurders met een huurachterstand was in 2024 ten opzichte van voorgaande twee jaren vrij stabiel.

	% Huurdering t.o.v.	totale huur
Zelfstandig DAEB	-2,27%	-1,78%
Onzelfstandig DAEB	-0,34%	-0,03%
Niet woongelegenheden DAEB	0,00%	0,00%
Niet woongelegenheden Niet-DAEB (BOG)	-19,62%	-0,04%
Zelfstandig niet-DAEB	-0,70%	-0,08%
Niet woongelegenheden Niet-DAEB (Parkeren)	-24,27%	-0,36%
Totale derving 2024		- 2,28%

Overzicht huurachterstand zittende huurders per 31 december 2024

Jaar	Aantal	Bedrag	Percentage
2021	143	€ 137.849	0,50 %
2022	190	€ 169.855	0,60 %
2023	191	€ 181.516	0,64 %
2024	197	€ 189.649	0,64 %

Ontruimingen

In 2024 zijn er drie ontruimingen vanwege huurachterstand geweest, in bijna alle gevallen waren de bewoners al geruimere tijd vertrokken uit de woning. Er werden in totaal 57 dossiers overgedragen aan de gerechtsdeurwaarder. Voor deze 57 dossiers hebben we 15 keer het 'Eropaf team' van Trajekt ingeschakeld, ter voorkoming van een ontruiming. In de overige zaken hebben de huurders zelf een minnelijke regeling kunnen afspreken of was er al sprake van hulpverlening.

Datagedreven werken: nieuwe dashboards

Meten is weten. In 2024 hebben we ons dashboard Trend vervangen door het nieuwe dashboard GOUD. Dit helpt ons om de kwaliteit van data in het bronsysteem (Viewpoint) en het Verhuurleegstand dashboard te verbeteren. Het Verhuurleegstand-dashboard is in 2024 in gebruik genomen. Na deze twee prioriteiten werken we in 2025 verder aan de ontwikkeling van andere dashboards, zoals debiteuren, Planmatig Onderhoud (PO) en Niet-Planmatig Onderhoud (NPO).



1.2.4 Strategisch doel 4: Een duurzaam businessmodel

In onze bedrijfsvoering streven we naar financiële gezondheid en continuïteit. In 2024 voldeden we aan de geldende financiële ratio's (zie financieel jaarverslag). Als antwoord op de landelijk oproep om meer te investeren en voor de ratio's 'scherper aan de wind te varen', hebben we onze interne normen en ratio's herijkt. Deze sluiten nu nauwer aan bij de voorgeschreven ratio's.

Om tijdig inzicht te krijgen in de wijze waarop we invulling geven aan onze strategische doelen, onze prioriteiten en de budgetten voor de meerjarenbegroting, zijn we in 2024 gaan werken met een Kaderbrief die betrekking heeft op het komend jaar.

In november 2024 zijn we gestart met het actualiseren van ons financieel beleidsplan. Een extern adviesbureau is betrokken om ons hierbij te ondersteunen. Het doel is om dit plan in 2025 vast te stellen. Daarnaast actualiseren we het investeringsstatuut, afgestemd op het nieuwe beleidsplan.

1.2.5 Strategisch doel 5: Duurzaam inzetbare medewerkers

Opleiding en ontwikkeling

Wij vinden het belangrijk om medewerkers voldoende ruimte en middelen te geven om zich te kunnen ontwikkelen. Als aanvulling op de cao-opleidingsnorm van 12 uur, hanteren wij per medewerker een opleidingsnorm van 16 uur per medewerker per jaar. In 2024 behaalde 83% van de medewerkers deze norm. Net onder onze interne norm van 90%. De verwachting is dat het aantal uren dat door medewerkers zelf is ingeschat een onderschatting is.

In ontwikkelgesprekken stimuleren we medewerkers om zich verder te ontwikkelen. In 2024 hebben we met 100% van de medewerkers ontwikkelgesprekken gevoerd. Daarmee is de norm behaald.

Daarnaast besteedden we in 2024 extra aandacht aan het gebruik van persoonlijke koersplannen. Het format hiervan is daarbij vernieuwd en geoptimaliseerd. Doel is om inzicht in en afstemming op persoonlijke kernwaarden (doelen en visie) op organisatiewaarden (doelen en visie) te bewerkstelligen.

Opleidingskalender opstellen en uitvoeren

In 2024 organiseerden we diverse collectieve trainingen. Voorbeelden hiervan zijn:

- MHFA Training (gereed)
- Huurrecht (gereed)
- NTA-8800 (gereed)
- Inkomenstoets en passend toewijzen (gereed).

Hiermee voldoen we aan onze doelstelling uit het strategisch plan.

Vitale en betrokken medewerkers

Periodiek voeren we een werkgelukmeting uit. In 2024 scoorden we een 6,8 tegenover de landelijke score van 7. Dit is een stijging ten opzichte van onze vorige meting in 2020, waarin we een 6,5 scoorden. De volgende meting staat gepland in 2025.



Yoga-activiteit vanuit Be fit - Be Inspired



Ons beleid richt zich sterk op preventie. Dit doen we zeer actief in samenwerking met de bedrijfsarts, arbeidsdeskundige, bedrijfspsychiater en diverse coaches en psychologen. Hierbij zetten we ruim in op preventieve coaching en begeleiding van medewerkers. Indien nodig bieden we ook curatieve ondersteuning. Daarnaast investeerden we in het meerjarige vitaliteitsproject 'Be-Inspired'.

We boden vanuit het project 'Be-Inspired' de medewerkers wekelijks vers fruit aan en organiseerden sport- en bewegingsactiviteiten. Om de continuïteit van deze activiteiten te waarborgen, zijn twee nieuwe leden toegetreden tot de projectgroep.

1.3 Samenwerking en overleg

Huurdersvereniging Woonvallei

Woonvallei onderhoudt sterke banden met haar huurders. Er vindt formeel en informeel overleg plaats tussen Woonvallei en ons. Goed beleid begint met inzicht in de wensen en visies van huurders. In 2024 ondersteunden we Woonvallei met een bijdrage van € 51.113,-.

Gedurende het jaar vonden de volgende overleggen plaats:

- Bestuurlijk overleg (2x): hierbij kwamen onderwerpen aan de orde, zoals de huurverhoging 2024, actualisatie van de kosten van het onderhoudsabonnement, voortgang van renovatie- en nieuwbouwprojecten, klachten van huurders, de forse stijging van energielasten en de toekomstvisie van Woonvallei over hun organisatie en bestuurssamenstelling.
- Overleg met beleidsstrategen (2x): in deze overleggen bespraken we onder andere onze meerjarenbegroting, de begroting van Woonvallei, evaluatie van de jaarlijkse BOC-dag, de kaders voor de huurverhoging 2025 en het verloop van de samenwerking.
- Overleg met Raad van Commissarissen (2x): er vond twee keer een overleg plaats tussen het bestuur van Woonvallei en een (afvaardiging van) de Raad van Commissarissen.
- Operationele overleggen: op operationeel niveau waren diverse afstemmingsoverleggen.

Wijk-inlooppunten

In de wijken Amby, Heer en Mariaberg organiseerden we in 2024 wijk-inlooppunten. Het doel hiervan is om contact en verbinding te leggen met bewoners en partners die actief zijn in deze wijken. In 2024 is er vanuit de gedachte 'experimenteren, leren en bijsturen' een vaste programmering per wijk-inlooppunt ontstaan, die aansluit bij de lokale vraag en behoefte. Onze partners, zoals welzijnsinstellingen, en georganiseerde bewoners krijgen eveneens de mogelijkheid om gebruik te maken van onze wijk-inlooppunten.

Gemeenten

Met alle gemeenten vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de wethouder Volkshuisvesting en onze directeur-bestuurder. Een belangrijk onderwerp van gesprek is het afsluiten of actualiseren van prestatieafspraken is. Daarnaast was er op ambtelijk niveau veelvuldig overleg over de voorbereiding van bestuurlijke besluitvorming en lopende zaken. Onderwerpen die hierbij aanbod kwamen zijn onder andere overlast, schuldhulpverlening, nieuwbouw en verduurzaming.



Samenwerking met de gemeente Maastricht

Het grootste deel van onze woningportefeuille ligt in Maastricht. In 2024 hebben we:

- Drie bestuurlijke overleggen (BOWW) en vier ambtelijke voorbereidende overleggen (AOWW) gevoerd.
- Diverse bilaterale overleggen gehad tussen onze directeur-bestuurder en betrokken wethouders, onder meer tijdens wijkscouwen en bij actuele casussen.
- Op ambtelijk niveau intensief samengewerkt in thematische werkgroepen om uitvoering te geven aan de prestatieafspraken en specifieke projecten zoals de 'Leefbare Wijken Aanpak' en 'energie-armoede'. Daarbij namen wij het voorzitterschap op ons van de overleggen van de Leefbare Wijken-aanpak en Buurtcoaches.
- Met een afvaardiging van de gemeenteraad en de betrokken wethouder een rondgang langs diverse renovatie- en nieuwbouwprojecten (sociale huur) van woningcorporaties gemaakt.

Samenwerking met de gemeente Eijsden-Margraten

In 2024 hebben we in de gemeente Eijsden-Margraten drie bestuurlijke overleggen en zeven ambtelijke voorbereidende overleggen gevoerd om de uitvoering van de meerjarenprestatieafspraken 2023-2026 te monitoren. Op ambtelijk niveau is veelvuldig overleg gevoerd over de uitvoering van prestatieafspraken. Meerdere keren spraken we over onze groei-ambitie en hoe we hieraan invulling kunnen geven in en rondom de kern Eijsden. In dat kader is de haalbaarheid van enkele potentiële herontwikkelingslocaties beoordeeld.

Samenwerking met de gemeente Gulpen-Wittem

In Gulpen-Wittem vonden in 2024 drie bestuurlijke overleggen en vier ambtelijke voorbereidende overleggen plaats. Op ambtelijk niveau is veelvuldig overleg gevoerd in diverse thematische werkgroepen, met als belangrijk onderwerp het opstellen van de nieuwe meerjarenprestatieafspraken.

Zorg- en welzijnsorganisaties

Zorgpartijen en welzijnsorganisaties zijn voor ons belangrijke samenwerkingspartners bij maatschappelijke thema's. We werken samen aan projecten als:

- huren onder voorwaarden;
- begeleid wonen en;
- het realiseren van wonen en zorg in de wijk.

In 2024 namen we deel het samenwerkingsverband 'Housing Maastricht': een verband tussen de Maastrichtse woningcorporaties, Levanto, Leger des Heils, Koraal, Xonar, Radar en Kredietbank Limburg. Daarnaast werkten we met Envida samen aan onder andere de realisatie van het Deltaplan: een samenwerking tussen maatschappelijke organisaties in Maastricht en het Heuvelland om goede en betaalbare ouderenzorg in de toekomst te waarborgen. Wij werken samen met Envida aan het realiseren van een woon-zorgzone in de wijk Heer.

Lokaal en regionaal overleg woningcorporaties

In 2024 namen we zowel bestuurlijk als ambtelijk deel aan diverse overleggen tussen Limburgse woningcorporaties. Doelstelling van deze overleggen is om te komen tot afgestemd beleid en/of het aanjagen van innovaties. Overleggrema's zijn onder meer de kraamkamers, Deltaplan, Bouwstroom en overleg van de C12.

Daarnaast namen we in Maastricht deel aan de plenaire bestuurlijke overleggen (BOC) tussen de actieve woningcorporaties in Maastricht: Maasvallei, Servatius, Woonpunt en Wonen Limburg. In 2024 vond vier keer een overleg plaats.



Thuis in Limburg

Wij zijn aangesloten bij de coöperatieve vereniging Thuis in Limburg (TIL), een bestuurlijke verbinding tussen 16 Limburgse woningcorporaties. Dit samenwerkingsverband coördineert de publicatie en toewijzing van huurwoningen. Het jaarlijkse exploitatieresultaat wordt verrekend onder de deelnemende corporaties.

1.4 Woningverhuur en dienstverlening aan derden

Toewijzingsregels en realisatie

Volgens de overheidsregels moeten woningcorporaties in principe 92,5% toewijzen aan:

- eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 dan wel
- meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671 (prijsspeil 2024).

De resterende 7,5% mogen we vrij toewijzen. Dit percentage mag in overleg met de gemeenten en huurders worden verhoogd naar 15%, mits vastgelegd in de prestatieafspraken. Wij maken van deze mogelijkheid geen gebruik. In 2024 hebben wij 98,7 % van de vrijkomende woningen passend toegewezen aan de primaire doelgroep, terwijl de norm op basis van prestatieafspraken 85% bedraagt. Hiermee is voldaan aan de regelgeving met betrekking tot passend toewijzen.

Verhuringen 2024	Resultaat	Norm
Inkomens tot € 47.699/€ 52.671	98,7 %	85 %
Inkomens daarboven	1,3 %	15 %

Onze verhuurresultaten 2024:

Toewijzingen per huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Huurprijsklassegrens	Aantal toewijzingen
Goedkoop	< € 454,47	336
Betaalbaar	> € 454,47 ≤ € 650,43	130
Middelduur	> € 650,43 ≤ € 697,07	19
Duur tot huurtoeslag grens	> € 697,07 ≤ € 879,66	53
Duur boven huurtoeslag grens	> € 879,66	21
totaal		559

Verhuur Maastricht

Model	Aantal	%
Aanbodmodel	78	40,8
Lotingmodel	19	9,9
Bemiddeling	94	49,3
Totaal	191	100

Verhuur Eijsden-Margraten

Model	Aantal	%
Aanbodmodel	2	100
Lotingmodel	-	-
Direct te huur	-	-
Totaal	2	100



Verhuur Gulpen-Wittem			Verhuur Beek		
Model	Aantal	%	Model	Aantal	%
Aanbodmodel	1	50	Aanbodmodel	-	-
Lotingmodel	-	-	Lotingmodel	-	-
Direct te huur	-	-	Direct te huur	-	-
Bemiddeling	1	50	Bemiddeling	-	-
Totaal	2	100	Totaal	-	-

Beheer en dienstverlening voor derden

Woningcorporaties mogen onder voorwaarden werkzaamheden voor derden uitvoeren. In dat kader voerden we voor twee partijen beheerwerkzaamheden uit.

- Beheerwerkzaamheden voor gemeente Eijsden-Margraten: In de gemeente Eijsden-Margraten bezitten we 56 woningen. Deze zijn niet passend zijn om te verhuren aan statushouders. Als bijdrage in de huisvestingsopgave voor statushouders voerden we in 2024 het beheer uit van de 10 woningen die eigendom zijn van de gemeente en verhuurd worden aan statushouders.
- Dienstverlening aan Woningstichting Berg en Terblijt: Op basis van een dienstverleningsovereenkomst verzorgden we de administratieve, technische en sociaalmaatschappelijke werkzaamheden voor Woningstichting Berg en Terblijt. Eind 2024 is de dienstverleningsovereenkomst beëindigd.

Samenstelling vastgoedportefeuille en beschikbaarheid naar huurklassen

		Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom NIET-DAEB	Totaal aantal in eigendom	Aantal in beheer
Huurwoningen:		31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
Goedkoop	t/m € 454,47	319	0	319	3
Betaalbaar	€ 454,47 t/m € 650,43	1.759	5	1.764	8
Bereikbaar	€ 650,43 t/m € 697,07	282	3	285	0
Duur tot huurtoeslaggrens	€ 697,07 t/m € 879,66	610	17	627	3
Duur boven huurtoeslaggrens	vanaf € 879,66	23	203	226	0
Totaal huurwoningen		2.993	228	3.221	14
Intramuraal (zorgvastgoed)		30	0	30	0
Overige wooneenheden (onzelfstandig)		507	0	507	0
Standplaatsen		13	0	13	0
Woonwagens		3	0	3	0
Totaal woongelegenheden		3.546	228	3.774	14
Garages / parkeerplaatsen		0	732	732	20
Bedrijfsruimten / winkels		0	4	4	0
Overig bezit		0	0	0	0
Maatschappelijk vastgoed		9	0	9	0
Totaal niet woongelegenheden		9	736	745	20
Totaal verhuureenheden		3.555	964	4.519	34

Het gewogen aantal verhuureenheden betrof 3.942 eenheden.



1.5 Prestatieafspraken

Samen met de gemeenten waarin we actief zijn en onze huurdersvereniging maken we prestatieafspraken over hoe wij bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid. Voordat we besluiten nemen over onze voorgenomen activiteiten, het investeringsprogramma en de beleidskeuzes, vragen we onze huurdersvereniging Woonvallei om hun advies en geven we inzicht waarom we bepaalde keuzes maken.

Gemeente Maastricht

In Maastricht werken we met meerjaren-prestatieafspraken. Jaarlijks dienen we een uitvoeringsagenda in met voorgenomen activiteiten in. Gezamenlijk met de bestuurders van de gemeente, collega-corporaties en de huurdersvereniging evalueren we regelmatig of we nog op koers liggen en waar bijsturing nodig is.

Prestatieafspraken Maastricht 2022-2026 voor zover van toepassing op Maasvallei		
Onderwerp	Afspraak	Resultaat Maasvallei 2024
Betaalbaarheid	Gebruik financiële voorzieningen voor de armoedebestrijding	- We participeerden in de pilot Voorzieningenwijzer - Inzet van energiecoaches
	Doorstroming naar passende woningen bevorderen	Start met opstellen beleid 'Doorstroming ouderen'
	80% van de DAEB-huurwoningen op of onder de tweede aftoppingsgrens verhuren	In 2024 realiseerden we 80,6%
	Optimalisatie van de slaagkans in relatie tot de zoekduur woningzoekenden	Het woonruimte-verdeelsysteem is geëvalueerd en aangepast
	Sociaal Huurakkoord volgen voor de jaarlijkse huurverhoging	Wettelijke kaders zijn gevolgd. Hierbij maakten we geen gebruik van de Inkomensafhankelijke huurverhoging
Wonen en zorg	Coördinatiepunt Zorg en Wonen inrichten	In 2024 zijn de structuur en de voorwaarden van het coördinatiepunt vastgesteld. In 2025 starten we met de implementatie
	Bundeling van krachten in buurten.	- Bewonerskrachtenteams in de wijken Mariaberg en Witte Vrouwenveld opgericht. - Wijk-inlooppunten in de wijken Amby, Heer en Mariaberg opgericht. - Negen formele wijkbezoeken afgelegd
Woonruimte-verdeling	Energielasten voorlichting	Deelname aan de projectgroep 'energie-coaches'
	Evaluatie beleid 'woonruimteverdeling'	Het woonruimte-verdeelsysteem is geëvalueerd en aangepast
Veiligheid en leefbaarheid	Leefbare Wijken Aanpak	- Start opstellen wijkvisie Amby - Tool 'Woonatlas' operationeel
	Uitbreiding huurwoonwagenvan standplaatsen	Bestuurlijke overeenstemming bereikt over toevoegen van drie woonwagens
Vastgoed	Conceptueel bouwen	Deelname aan projectgroep 'Limburgse Bouwstroom' en bestuurlijk akkoord voor ondertekenen van de raamovereenkomst
	Realiseren energiezuinige nieuwbouw	Nieuwbouw Rembrandtstraat (17 appartementen en 12 grondgebonden woningen) in verhuur genomen
	Verduurzamen bestaande woningvoorraad	117 woningen verduurzaamd
Gebiedsgerichte aanpak	Leefbare wijken Aanpak en Prioritaire wijken	Deelgenomen aan werkgroep 'Prioritaire wijken' en stuurgroep / werkgroepen 'Leefbare Wijken Aanpak om tot lokale uitvoeringsprogramma's te komen.



Gemeente Eijsden-Margraten

In de gemeente Eijsden-Margraten hebben we een beperkt woningbezit van 56 woningen. Omdat deze woningen al energielabel A hebben, waren er in 2024 geen interventie voor verduurzaming nodig. Onze inzet lag vooral op leefbaarheidscasuïstiek. Ook is er gesproken over de wijze waarop wij kunnen bijdragen aan de uitbreiding van sociale huurwoningen. We zoeken actief naar kansen om in en rondom de kern Eijsden sociale huurwoningen te realiseren.

Prestatieafspraken Eijsden-Margraten 2023-2026 voor zover van toepassing op Maasvallei		
Onderwerp	Afspraak	Resultaat Maasvallei 2024
Verduurzaming sociale	Energetisch verduurzamen van de woningvoorraad	Onze woningen beschikken al over energielabel A. Hierdoor dragen we al bij aan het energetisch verduurzamen van de sociale woningvoorraad
Leefbaarheid	Inkoop Buurtbemiddeling	Buurtbemiddeling is in 2024 actief geworden in Eijsden-Margraten
Vastgoed-ontwikkelingen	Nieuwbouw sociale- en middenhuur	We maakten op bestuurlijk niveau kenbaar te willen investeren in nieuwbouw in en rondom de kern Eijsden. We werkten diverse plan-initiatieven. In overleg met de gemeente bekijken we of realisatie mogelijk is
	Instandhouding bestaande sociale woningvoorraad	Er zijn geen huurwoningen aan de voorraad onttrokken

Gemeente Gulpen-Wittem

In 2024 zijn de nieuwe meerjaren-prestatieafspraken vastgesteld. Daarnaast hebben we met de gemeente overleg gevoerd over onze groei-ambitie. In dat kader hebben wij de haalbaarheid van enkele potentiële herontwikkelingslocaties beoordeeld. Dit heeft in 2024 nog niet geleid tot een concreet nieuwbouwplan.

Gemeente Beek

In Beek bezitten we slechts 23 woningen. Jaarlijks dienen we hier een overzicht in met onze voorgenomen beheeractiviteiten in. In 2024 heeft de gemeente Beek dit overzicht gekwalificeerd als prestatieafspraken. Onze inzet lag vooral op het regulier beheer van onze woningen.



2 Onze plannen voor 2025

In 2023 hebben we onze strategische koers vastgelegd. De hierin genoemde strategische doelen zijn onze ‘kapstok’ om activiteiten te ontplooiën. Hierdoor investeren we op een gestructureerde wijze in het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken en onze woningen, onze dienstverlening, de interne bedrijfsvoering en het welzijn van onze medewerkers.

De acties die hieruit voortvloeien, zijn opgenomen in een meerjarenplanning. Onze plannen voor 2025 zijn samengesteld op basis van deze meerjarenplanning, aangevuld met acties die in 2024 ontstonden door:

- veranderingen in wetgeving;
- organisatiedynamiek;
- landelijk beleid en;
- maatschappelijke ontwikkelingen.

Onderstaand leest u onze plannen voor 2025. Gelet op de onzekerheid die volgt uit het huidige politieke beleid in Nederland houden we rekening met de kans dat gemaakte keuzes noodgedwongen (deels) herzien moeten worden. In de meerjarenbegroting 2025-2030 zijn enkele scenario's uitgewerkt.

2.1 Strategisch doel 1: Leefbare wijken met aantrekkelijke buurten

Onze Leefbaarheidsstrategie vormt de basis voor het jaarlijks Leefbaarheidsprogramma. Hiermee zetten we ons in voor leefbare wijken en aantrekkelijke buurten. Het programma is verdeeld in een achttal prestatievelden.

- Woningbezit en samenstelling
- Veiligheid
- Betrokkenheid en eigenaarschap
- Fysieke leefomgeving
- Voorzieningen
- Gezondheid
- Onderwijs en werk
- Financiën en woonlasten

Voor 2025 leggen we bij onze leefbaarheidsactiviteiten de focus op de prestatievelden ‘Veiligheid’ en ‘Financiën en Woonlasten’.



Bewoners tuinieren in de moestuin Hof van Severen



2.2 Strategisch doel 2: Voldoen aan de vraag van de doelgroep door kwantitatieve en kwalitatieve groei

Onze portefeuillestrategie gaat uit van een groei van circa 30 woningen per jaar. In 2025 bereiden we diverse sloop- en nieuwbouwinitiatieven voor en werken we aan de bouwvoorbereiding van 72 appartementen aan de Gerard Walravenstraat in de wijk Heer in Maastricht. Met dit plan beogen we invulling te geven aan de woonzorgvisie. Daarnaast starten we begin 2025 met de sloop en nieuwbouw van de appartementen aan de 7-Januaristraat/Sint Josephstraat in de wijk Heer. In de wijk Amby zullen we 8 sociale appartementen aankopen. Om de groei te kunnen realiseren zijn we actief in gesprek met marktpartijen over diverse initiatieven en nieuwe woningen passend bij de PMC 's van Maasvallei.

In 2025 ontwikkelen we een nieuwe visie op verduurzaming en de wijze waarop wij onze woningen (technisch) gaan verduurzamen. Het verduurzamen van de monumenten heeft in de visie ook een plaats. Wij vinden dit belangrijk, omdat het energiezuinig(er) maken van woningen bijdraagt aan het reduceren van woonlasten.

We vinden het belangrijk om te kunnen voldoen aan de vraag van de doelgroep. Daarom actualiseren we in 2025 het portefeuilleplan ook voor de PMC voor studentenwoningen en hospitaverhuur. Daarnaast werken we verder aan de doorstroming van senioren. In 2024 stelden we hiervoor beleid op; in 2025 richten we ons op de praktische uitvoering.

2.3 Strategisch doel 3: Optimale bedrijfsprocessen

Om onze bedrijfsprocessen te optimaliseren, richten we ons in 2025 op het definiëren van doelgroepen en het ontwikkelen van specifieke dienstverleningsconcepten hiervoor. Voor 2025 stellen we de volgende doelen:

- Doelgroepen definiëren en per doelgroep een servicegericht dienstverleningsconcept opstellen, afgestemd op concrete verzoeken die ons bereiken en onze positionering;
- Monitoring van klantprocessen en huurderstevredenheid, gebaseerd op scoringsmethodiek die in 2024 is vastgesteld;
- Een optimalisatie van het verhuurmutatieproces, met als doel de huurderving door mutaties te beperken tot maximaal 2%;
- Optimalisatie van het proces van servicekosten en bevoorschotting, met meer transparantie vooraf, betere communicatie richting huurders en minder vragen en bezwaren bij de afrekening en herziening van bevoorschotting.
- Het optimaliseren van de sturing op prestatie-indicatoren van de volkshuisvestelijke doelen. De portefeuillestrategie en leefbaarheidsstrategie vormen hiervoor het uitgangspunt. Daarnaast benutten we de business data uit TIL over woningzoekenden en toewijzingen.
- Het optimaliseren van de ketensamenwerking in het NPO, waarbij we:
 - de regisserende rol van de opzichters versterken;
 - de werkverdeling met de ketenpartners optimaliseren
 - de kennis, inzichten en analyses van ons bezit en onze huurders borgen;
 - de lopende ketensamenwerking evalueren (loopt medio 2025 af) en de randvoorwaarden en doelen voor een vervolg bepalen.
- Verder ontwikkelen van zelforganiserende teams en een sterk faciliterend managementkader.



2.4 Strategisch doel 4: Een duurzaam businessmodel

Onze financiële huishouding voldoet aan de vereiste ratio's van Autoriteit Woningcorporaties (AW) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor 2025 hanteren we - in lijn met het advies van WSW - geen eigen aanvullende marge (vluchtstrook), maar volgen we de ratio's van het WSW.

In 2025 actualiseren we ons financieel beleidsplan en scherpen het investeringsstatuut op basis van het nieuwe beleidsplan nog verder aan. Daarnaast werken we aan een nieuw Risicoplan en werken de scenarioplanning in de MeerJaren Onderhoudsbegroting (MJOB) verder uit om financiële risico's beter te beheersen.

Strategisch doel 5: Duurzaam inzetbare medewerkers

De opgaven voor de corporaties veranderen en worden ingewikkelder. Daarom is het nodig om door te groeien naar een lerende en ontwikkelende organisatie. Ook in 2025 besteden we aandacht aan het stimuleren van de gewenste cultuur, samenwerking en houding. Dit doen we door onder meer:

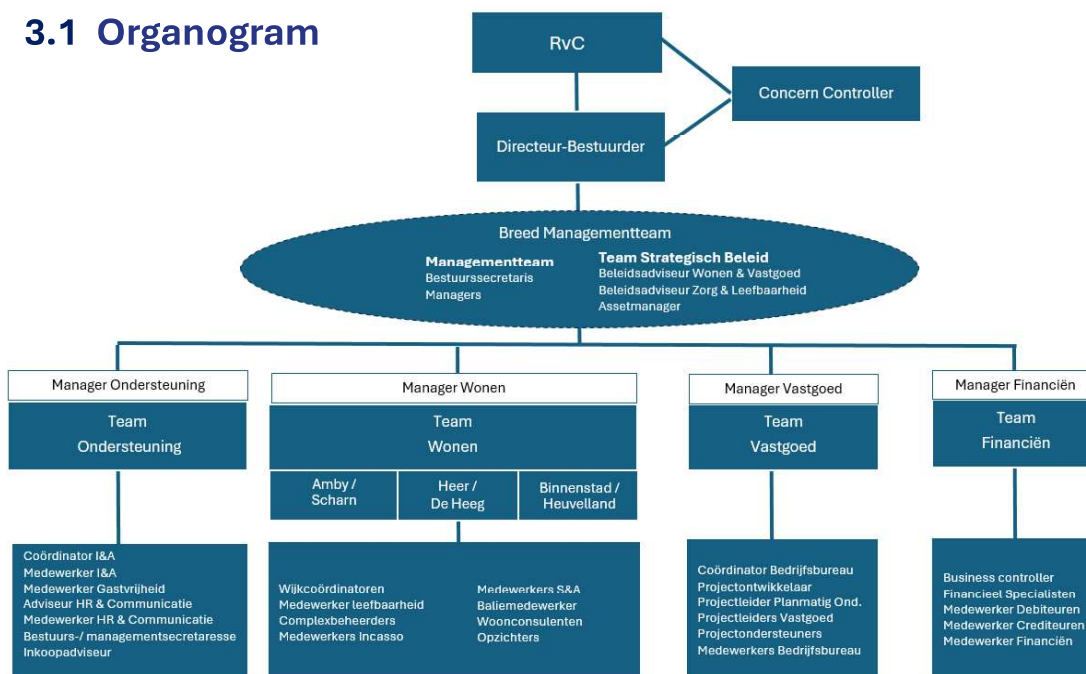
- De strategische personeelsplanning te herijken;
- De zelforganisatie verder te optimaliseren;
- Het preventief beleid en de aandacht voor vitaliteit voort te zetten;
- De ontwikkeling van medewerkers (kennis en vaardigheden) te stimuleren;
- Onze kantoorruimte te optimaliseren.



3 Organisatie

In ons ondernemingsplan 2022 -2026 hebben we onze ambities voor deze periode opgenomen. Om deze ambities te kunnen realiseren is een toegeruste organisatie nodig.

3.1 Organogram



3.2 Verbindingen

Om onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren, hebben we de samenwerking gezocht met andere partijen. Hieronder lichten we de partijen toe waarmee we een formele verbinding hebben.

Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.

Deze entiteit is in 2004 opgericht met als doelstelling de projectontwikkeling in onroerende zaken. Dit omvat onder andere het realiseren, verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren en verhuren van registergoederen. Maasvallei is enige aandeelhouder en bestuurder van deze B.V. De inzet van medewerkers en middelen in de verschillende rechtspersonen gebeurt, indien nodig, vanuit Maasvallei.



PIM-Zuid B.V.

Via Holding WS Maasvallei Maastricht B.V. participeren we voor een derde deel in 'Partners in Maatwerk Zuid B.V. (PIM-Zuid B.V.)'. Deze vennootschap is opgericht door de gezamenlijke Maastrichtse woningcorporaties en heeft als enige aandeelhouders:

- Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.
- Servatius Ontwikkeling B.V.
- Woonpunt Holding B.V.

Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door de bestuurders van de aandeelhouders.

Deze vennootschap is verantwoordelijk voor de verhuur en beheer van woonwagens.

maasvallei

Goed leven,
goed wonen



3.3 HR

Leeftijdsopbouw

Op 31 december 2024 bedroeg het aantal personeelsleden met een arbeidsovereenkomst 50 (45 fte). De gemiddelde leeftijd van onze medewerker is 49 jaar. Onze organisatie kende in 2024 de navolgende leeftijdsopbouw:

Leeftijd	Mannen	Vrouwen	Totaal
20-35 jaar	3	6	9
36-50 jaar	8	9	17
51-65 jaar	12	12	24
Totaal	24	27	50

Ziekteverzuim

Hoewel we veel op preventie inzetten, lukt het helaas het niet altijd om uitval te voorkomen. We verdelen het ziekteverzuim in drie categorieën:

- kort verzuim: 0,89% (2024);
- middellang verzuim: 0,78% (2024);
- lang verzuim: 7,87% (2024).

De ziekmeldingsfrequentie was in 2024 1,15. Dit is binnen de norm van 1,2. De ziekmeldfrequentie is samen met het korte verzuim een indicator voor langdurige uitval op termijn. Beiden zijn relatief laag, wat samen met de preventieaanpak een positief signaal is. Afhankelijk van de situatie en belastbaarheid vangen we ziekteverzuim op met kortdurende inhuur.

Stage en werkplekervaring

We vinden het belangrijk bij te dragen aan de ontwikkeling van studenten. In 2024 begeleiden we drie HBO-stagiairs. Stagiairs komen bij ons terecht in een veilige leeromgeving met goede begeleiding. We zijn een erkend leerbedrijf bij Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB).

3.4 Klachten

Klachtencommissie Qwestie

Onze drijfveer is het bieden van een goede dienstverlening en kwalitatief goede huisvesting aan onze huurders. Ondanks onze goede intenties kan het voorkomen dat een huurder zich niet rechtvaardig behandeld voelt of niet tevreden is over onze handelwijze. In dat geval kan de huurder een klacht voorleggen aan klachtencommissie Qwestie: de onafhankelijke klachtencommissie van de woningcorporaties Maasvallei, Servatius, Woonpunt en VincioWonen. In 2024 namen we alle uitgebrachte adviezen van Qwestie over.

Samenstelling klachtencommissie:

- De heer J. Sengers voorzitter/lid
- Mevrouw B. Notermans lid
- Mevrouw N. Ramljak lid
- De heer V. Deckers lid
- De heer P. Meessen lid



Hieronder een overzicht van de klachten die in 2024 in behandeling zijn genomen, gesplitst naar aantal en aard:

Klachten	2024	Aard van behandelde klachten	2024
Ontvankelijk	8	Dienstverlening	1
Voortijdig ingetrokken	2	Leefbaarheid/overlast	2
Behandeld in klachtencommissie	6	Reparatie/onderhoud	4
		Toewijzing woning	1
Advies Qwestie	2024	Totaal	6
Geground	2		
Ongegrond	2		
Deels gegrond	2		

Huurcommissie

Huurders kunnen bij de Huurcommissie terecht voor geschillen over de huurprijs, het onderhoud van de woonruimte of over de servicekosten. In 2024 is hiervan 17 keer gebruik gemaakt.

Uitspraak Huurcommissie 2024

Onderwerp		<i>Geground</i>	<i>Ongegrond</i>	<i>In onderzoek</i>
Huurverlaging op grond van punten	1	-	-	1
Onderhoudsgebrek	6	1	1	4
Huurverhoging	10	-	9	1
	17	1	10	6

Integriteit

We hanteren een integriteitscode waarin de uitgangspunten voor integer handelen zijn vastgelegd. Deze code biedt een handvat voor zowel de directeur-bestuurder als medewerkers. In de code staan onze belangrijkste regels en richtlijnen. De volledige tekst is te vinden op de website www.maasvallei.nl/governance. In 2024 zijn geen meldingen van integriteitsschending gedaan. Daarnaast hebben we aan leden van de Raad van Commissarissen geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt buiten het bezoldigingsbeleid.

Meldings- en klokkenluidersregeling

We hebben ook een Meldings- en klokkenluidersregeling. Deze regeling stelt medewerkers in staat op adequate en veilige manier eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie te melden. De klokkenluidersregeling sluit aan bij de integriteitscode. In 2024 zijn geen (vermoedens van) misstanden gemeld.



4 Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Maasvallei houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de corporatie. De Raad van Commissarissen doet dit vanuit vier rollen:

- als toezichthouder,
- als werkgever,
- in de klankbordrol.

Bij zijn werkzaamheden handelt de Raad in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties. De principes uit de code passen we volledig toe. Met dit verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over het toezicht in 2024.

4.1 Over toezicht houden

Volgens de Woningwet moeten commissarissen bij hun toezicht rekening houden met drie belangen:

- Het belang van de corporatie.
- Het maatschappelijk belang.
- Het belang van de betrokken belanghebbenden.

Deze drie belangen behoeven een gedeelde interpretatie. Bij Maasvallei hebben de Raad van Commissarissen en de bestuurder een gezamenlijk visie op toezicht en besturen. Het toezicht- en toetsingskader gaat verder dan alleen toezicht op de bedrijfsvoering. Het betreft ook toezicht op de impact van het beleid van de organisatie bij huurders, woningzoekenden, gemeenten binnen het werkgebied, overige stakeholders en de externe toezichthouders.

Om goed op de hoogte te blijven van wat er in- en extern speelt, laat de Raad van Commissarissen zich formeel en informeel informeren door zowel het bestuur als onze medewerkers. Niet alleen de directeur-bestuurder, maar ook andere medewerkers schuiven aan bij de (commissie)vergaderingen van de Raad van Commissarissen als hun inbreng nodig is.

Daarnaast zijn leden van RvC bij opleveringen en personeelsbijeenkomsten. Zo krijgen ze een goed beeld van de sfeer binnen de organisatie en maakt hen aanspreekbaar voor medewerkers. In 2024 bezocht de RvC tijdens een fietstocht diverse vastgoed- en leefbaarheidsprojecten om een beter beeld te krijgen van de ontwikkelingen in de praktijk.

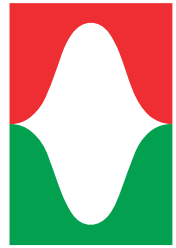
De commissarissen namen in 2024 deel aan cursussen, opleidingen en congressen. Hiermee voldeden zij aan de bepalingen rond het jaarlijks te behalen PE-punten. De zelfevaluatie van 2024 is mede benut om de visie op besturen en toezicht houden te actualiseren. De Raad van Commissarissen heeft in 2024 een actieve klankbordfunctie vervuld bij de optimalisatie van de 'zelforganisatie'.

4.1.1 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De Raad van Commissarissen houdt op actieve wijze toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Maasvallei. Voor deze specifieke rol wil de Raad inzicht hebben in:

- de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen; het kwaliteitsbeleid;

- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.



Auditcommissie

Vanuit de Raad van Commissarissen is een auditcommissie ingesteld. De commissie bestond uit:

- de heer R.E.H. Van der Borgh (voorzitter);
- de heer G.J.A. Mertens (lid).

De vergaderingen van de auditcommissie werden bijgewoond door de directeur-bestuurder, de concern-controller en de bestuurssecretaris. Afhankelijk van de agendaonderwerpen was ook de businesscontroller aanwezig. De auditcommissie heeft in 2024 twee keer vergaderd. De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen waren:

- de jaarrekening 2023
- Controleplan 2024
- begroting 2025-2030
- managementletter en accountantsverslag en
- Financieel Jaarplan 2025.

De vergaderingen van de auditcommissie waren gericht op risicomanagement en het borgen van een financieel gezonde bedrijfsvoering. In dat kader is in 2024 het Investeringsstatuut geactualiseerd en in de auditcommissie inhoudelijk behandeld.

Commissie Maatschappelijk Presteren en Vastgoed

Vanuit de Raad van Commissarissen is de Commissie Maatschappelijk Presteren en Vastgoed (CIEMV) ingesteld. De CIEMV bestond in 2024 uit:

- de heer J.A.W.M. Joosen (voorzitter);
- de heer G.J.A. Mertens (lid);
- mevrouw B.J.H.T. Heesakkers (lid).

De vergaderingen van de CIEMV werden bijgewoond door de directeur-bestuurder, facilitator van team Vastgoed, de portefeuillemanager en de bestuurssecretaris. Afhankelijk van de agendaonderwerpen was ook de businesscontroller aanwezig of de beleidsadviseur Leefbaarheid. De CIEMV heeft in 2024 vijf keer vergaderd. De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen waren:

- Innovatie: deelname van Maasvallei aan de Bouwstroom Limburg, Deltaplan, Kraamkamers Limburg en de inzet van tijdelijke huisvestingsconcepten;
- Beleid: nieuwe Leefbaarheidsstrategie, actualisatie Investeringsstatuut en het Huurverhogingsbeleid 2024;
- Vastgoedinvesteringen: verduurzaming complexen aan de Burgemeester Kessensingel, Van Slijpestraat en omgeving en nieuwbouw van woningen aan de Heukelstraat, Gerard Walravenstraat en Sint Josephstraat/7 Januaristraat te Maastricht.

4.1.2 Verslag vanuit de werkgeversrol

Sinds 1 juni 2021 is mevrouw S.L. (Sarah) Klein Haneveld directeur bestuurder van Maasvallei. Mevrouw Klein Haneveld is, in overeenstemming met de Woningwet en de Governancecode, aangesteld voor onbepaalde tijd en voor vier jaar benoemd als directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder geeft leiding aan de hele werkorganisatie en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen.



Remuneratiecommissie en beoordelingsgesprekken

De Raad van Commissarissen heeft vanuit het eigen midden een selectie- en remuneratiecommissie benoemd. In 2024 bestond deze uit:

- mevrouw B.J.H.T. Heesakkers (voorzitter) en
- de heer P. M. H. J. Stallenberg (lid).

De commissie beoordeelt het functioneren van de bestuurder en doet voorstellen aan de Raad over het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur.

Twee keer per jaar vindt een gesprek plaats tussen de commissie en de directeur-bestuurder. Deze gesprekken zijn bedoeld om terug te blikken op de geleverde prestaties zijn behaald, inzicht te krijgen in de stand van zaken en doelen te stellen voor het komende jaar. Ook wordt vastgesteld of de directeur-bestuurder haar functie onafhankelijk kan vervullen. Dit was in 2024, net als de jaren ervoor, het geval. Een specificatie van de bezoldiging van de directeur-bestuurder is opgenomen in de Jaarrekening.

(Her)benoeming

Wegens het verstrijken van de zittingsperiode heeft de Raad van Commissarissen in 2024 een (her)benoemingsprocedure doorlopen. Hieruit is voortkomen dat de heer J.A.W.M. Joosen is herbenoemd tot 10 september 2026. De benoemingsprocedure is uitgevoerd conform de procedure zoals onder meer vastgelegd in het Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie Woningstichting Maasvallei Maastricht en het Reglement Raad van Commissarissen Woningstichting Maasvallei Maastricht.

4.1.3 Verslag vanuit de rol als klankbord

Naast de rollen als toezichthouder en werkgever vervult de Raad van Commissarissen ook de rol van klankbord voor met name de directeur-bestuurder. In de rol van klankbord kan de Raad van Commissarissen met een frisse blik naar situaties kijken en op basis daarvan met een advies, suggestie of opmerking komen. In 2024 vonden diverse klankbordoverleggen plaats met de directeur-bestuurder en de OR ten behoeve van reflectie en visievorming, onder meer over de optimalisatie van de zelforganisatie. De Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder stelden in 2024 de hernieuwde 'Visie op besturen en toezicht houden' vast.

4.2 Besluiten van de Raad van Commissarissen

In 2024 heeft de Raad van Commissarissen zeven keer formeel vergaderd. Tijdens deze vergaderingen zijn onder meer de volgende onderwerpen vastgesteld dan wel goedgekeurd:

- Vaststellen Toezichtvisie Bestuur & Raad van Commissarissen
- Marktbenaderingsstrategie Bouwstroom Limburg
- Leefbaarheidsstrategie Maasvallei
- Verduurzaming complex 870 aan de Burgemeester Kessensingel en omgeving in Maastricht
- Jaarverslag 2023
- Financieel verslag en Jaarrekening 2023
- Declaration of Accountability 2023
- Aankoop 8 appartementen Heukelstraat te Maastricht
- Nieuwbouw Sint Josephstraat/7 Januaristraat, Maastricht
- Nieuwbouw Gerard Walravenstraat, Maastricht
- Prestatieafspraken Gulpen-Wittem 2024-2027
- Bod jaarschijf 2025 prestatieafspraken Maastricht / Eijsden-Margraten / Gulpen-Wittem
- Bod 2025 prestatieafspraken Beek
- Jaarrekening 2023 PIM-Zuid



- Vaststellen Investeringsstatuut
- Voorgenomen besluit inzake instellen Management Team
- Besluit tot instellen Management Team
- Financieel jaarplan 2025
- Jaarplan interne controle 2025
- Meerjarenbegroting 2025-2030
- Investering renovatie en verduurzaming 48 eengezinswoningen complex 708
- Herbenoeming J.A.W.M. Joosen
- Bezoldiging Raad van Commissarissen 2025

Ter voorbereiding op formele vergaderingen vonden voorbereidende overleggen plaats ter visievorming en onderlinge afstemming.

De leden hebben in het verslagjaar vanuit hun eigen netwerk (informele) contacten met de stakeholders van Maasvallei onderhouden. Daarnaast waren er twee overleggen met de huurdersvereniging Woonvallei en twee overleggen met de Ondernemingsraad plaats.

4.3 Samenstelling en rooster van aftreden Raad van Commissarissen en bestuur

Raad van Commissarissen

In 2024 bestond de Raad van Commissarissen van Maasvallei uit de volgende leden:

De heer P. Stallenberg, voorzitter (1963) **

- Hoofdfunctie : Directeur HR Zuyd Hogeschool
Expertise : Personeel & Organisatie, Governance
aftredend : 21 juni 2025 (niet herbenoembaar)
PE punten : 5 punten
Nevenfuncties :
- Bestuurslid Stichting Zorgverzekering Gepensioneerde HBO werknemers
 - Bestuurslid Stichting Baandomein
 - Eigenaar adviesbureau P&S Consult
 - Voorzitter landelijk netwerk HR directeurs Hogescholen
 - Lid bestuurscommissie Mens en Organisatie Vereniging Hogeschool
 - Lid van de CAO-onderhandelingsdelegatie voor de sector

De heer G.J.A. Mertens, vice-voorzitter (1972)

- Hoofdfunctie : Zelfstandig adviseur Guido Mertens
Advies / Stad en Ontwikkeling
Expertise : Financieel, innovatie, grond en vastgoed, gebiedsontwikkeling

- Aftredend : 10 november 2025 (niet herbenoembaar)
PE punten : 13 punten
Nevenfuncties :
- Lid Raad van Toezicht Stichting Kindante
 - Voorzitter stichting Elymu
 - Docent Bestuursacademie
 - Docent Segment
 - Docent Stichting Orbiters



Voorste rij van links naar rechts: de heer J.A.W.M. Joosen en de heer G.J.A. Mertens. Achterste rij van links naar rechts: mevrouw S.L. Klein Haneveld (directeur-bestuurder), mevrouw B.J.H.T. Heesakkers, de heer P.M.H.J. Stallenberg (voorzitter) en de heer R.E.H. van der Borgh.

**De heer ir. J.A.W.M. Joosen (1959) ***

Hoofdfunctie : Directeur / senior-projectmanager Exaedes Bouwrealisten
Expertise : Vastgoed en bouw
Aftredend : 10 september 2026 (niet herbenoembaar)
PE punten : 5 punten
Nevenfuncties : -

De heer drs. R.E.H. van der Borgh (1979)*

Hoofdfunctie : Business controller Bouwgrondstoffen & Gebiedsontwikkeling bij Van Nieuwpoort Groep
Expertise : Financieel-economisch, control
Aftredend : 3 juli 2027 (niet herbenoembaar)
PE punten : 7 punten
Nevenfuncties : -

Mevrouw mr. B.J.H.T. Heesakkers (1978)

Hoofdfunctie : Manager bij het ministerie van financiën
Expertise : Juridisch en Volkshuisvestelijk
Aftreden : 15 december 2026 (herbenoembaar)
PE punten : 7 punten
Nevenfuncties :

- Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Woningbelang
- Voorzitter Rekenkamer Gemeente Sittard-Geleen
- Plaatsvervangend Voorzitter Rekenkamer Gemeente Gulpen-Wittern

* Lid op voordracht van de huurdersvereniging

** Lid op voordracht van de ondernemingsraad

Sinds 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. De bezoldigingsbedragen van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder zijn opgenomen in de jaarrekening en voldoen aan deze normering. Voor de bezoldiging volgt de Raad van Commissarissen eveneens de 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in woningcorporaties. Op grond van deze regelgeving is de bezoldiging van de Raad van Commissarissen-leden jaarlijks per 1 januari met een geadviseerd percentage geïndexeerd. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen lag in 2024 binnen de normering. Zie hoofdstuk financieel jaarverslag.

De leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan de criteria voor onafhankelijkheid die in de Woningwet zijn vastgelegd. Er zijn in 2024 geen besluiten aan de Raad van Commissarissen voorgelegd of situaties aangekaart waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder of een lid van de Raad van Commissarissen spelen. Ook zijn er geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de Raad spelen. En er zijn geen transacties geweest waarbij sprake is van een tegenstrijdig belang tussen Maasvallei en leden van de Raad van Commissarissen.

Bestuur

De directeur-bestuurder was verantwoordelijk voor het realiseren van de strategische doelen, de financiering en resultaatontwikkeling, het naleven van relevante wet- en regelgeving en het beheersen van relevante risico's. Over deze onderwerpen zijn afspraken gemaakt met de Raad van Commissarissen. Om de toezichthoudende taak goed uit te voeren, liet de Raad van Commissarissen zich regelmatig door de directeur-bestuurder informeren over de maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Een specificatie van de bezoldiging van de directeur-bestuurder is opgenomen in de jaarrekening.

maasvallei

Goed leven,
goed wonen



Mevrouw drs. S.L. Klein Haneveld (1975)

Aftredend : 1 juni 2025

PE punten : 2024: 15,5 | 2023: 81,5

Nevenfuncties :

- Directeur van Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.
- Bestuurslid Landelijk Netwerk Vrouwen en Leiderschap Aedes

4.4 Zelfevaluatie Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder

In december 2024 heeft de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. Hierbij waren alle leden van de RvC en de directeur-bestuurder aanwezig. Tijdens de zelfevaluatie kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan bod:

- Het samenspel tussen Raad van Commissarissen, directeur-bestuurder (DB), en de uitvoerende organisatie;
- De rolopvatting van de Raad van Commissarissen (toezichthouder, werkgever en adviseur);
- De teameffectiviteit van de Raad van Commissarissen;
- Het functioneren van de leden van de Raad van Commissarissen;
- Het functioneren van de voorzitter van de Raad van Commissarissen;
- Het functioneren van de commissies;
- Overige onderwerpen die worden aangedragen door opdrachtgever.

Uit de zelfevaluatie is naar voren gekomen dat, naast de formele overlegmomenten, ook tussentijdse contactmomenten wenselijk zijn voor de visievorming.



5 Risicomanagement

Wij hebben te maken met risico's, net als iedere andere organisatie. Risico's zijn gebeurtenissen die voor kunnen komen (er is een waarschijnlijkheid van optreden) en negatieve gevolgen hebben voor het bereiken van de doelen die we ons stellen. Risicomanagement is een continu proces.

We willen door middel van het risicomanagement inzicht krijgen in de (interne en externe) risico's die de organisatie loopt en die van invloed zijn op de continuïteit en het bereiken van onze doelstellingen. Het inzicht in deze risico's kan bijdragen aan het tijdig bijsturen en het aanpassen van de interne organisatie hierop. Het risicomanagementsysteem dat we hanteren is gebaseerd op de risicobeoordeling van het WSW. Deze hebben we aangevuld met zelf gedefinieerde risico's die strategische doelen in gevaar zouden kunnen brengen. In 2022 hebben we de strategische risicoanalyse geactualiseerd.

In 2024 hebben we diverse processen geïnventariseerd en herijkt. Binnen deze procesbeschrijvingen beschrijven we nog de controlemaatregelen voor de vastgestelde risico's. Het werken conform vastgestelde processen mitigeert het risico op verschillende werkwijzen.

5.1 Three lines of defence

Wij inventariseren, beoordelen risico's om deze vervolgens te beperken door het nemen van passende beheersmaatregelen. Hiervoor hanteren we een cyclisch proces waarbij we de organisatie systematisch doorlopen. De relevante risico's worden vermeden, verminderd (door de waarschijnlijkheid van optreden en/of de impact bij optreden te verkleinen), overgedragen, verzekerd of geaccepteerd. Uiteindelijk doel is om 'in control' te zijn en te blijven. Hierdoor verschaffen een redelijke mate van zekerheid ten aanzien van de realisatie van onze eigen doelstellingen.

Hiertoe hanteren we het drie-lijnen model (three lines of defence) om op een gestructureerde manier in control te zijn en relevante risico's naar een acceptabel niveau te brengen:

- Eerste linie : teams zijn verantwoordelijk voor realiseren van doelstellingen en beheersen van risico's binnen het proces.
- Tweede linie : business-controller is verantwoordelijk voor adviseren over en toezicht houden op risicobeheersing door eerste linie.
- Derde linie : concern-controller is verantwoordelijk voor objectief toetsen van kwaliteit van en interactie tussen linies.

De concern-controller ziet toe op de realisatie van de audits op basis van het audit jaarplan en de verantwoording aan de directeur-bestuurder, de auditcommissie en de Raad van Commissarissen. Bij audits toetsen we op zowel hard als soft controls. Audits dragen hiermee bij aan de borging van de kwaliteit en resultaten van het risicomanagement en daarmee aan het in control zijn en blijven.

In het controleplan wordt de mix bepaald van de toe te passen controlemiddelen (onderzoek administratieve organisatie, verbandscontroles, cijferbeoordelingen en detailcontroles). Hierbij hanteren we het uitgangspunt dat de controlewerkzaamheden rationeel dienen te zijn. Vandaar dat de toepassing van de controlemiddelen is gebaseerd op een risicoanalyse. De risicoanalyse heeft mede als doel de efficiency van de interne controle te vergroten. Dat doen we door waar mogelijk gebruik te maken van de waarborgen die de administratieve organisatie biedt om de betrouwbaarheid van de interne informatievoorziening te garanderen.



Dit impliceert dat bij de uit te voeren controlewerkzaamheden de nadruk zal liggen op de zogenaamde systeemgerichte controlewerkzaamheden (onderzoek administratieve organisatie, verbandscontroles en cijferbeoordelingen). Hierdoor bereiken we dat de gegevensgerichte detailcontroles tot een aanvaardbaar minimum kunnen beperken.

5.2 Frauderisico's

In 2021 is de fraude risicoanalyse volledig geactualiseerd. Vanuit de fraude risicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen Maasvallei vanuit onze activiteiten en primaire processen. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detectieve maatregelen. Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent:

Risico	Beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid en staatsteunnorm en functiescheiding hierin, woonruimteverdeling via Thuis in Limburg, bemiddelingsprocedure.
Manipulatie van cijfers door middel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaalboekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdrachtgeven voor eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

We concluderen dat voor deze fraude risico's een adequate AO/IB is geïmplementeerd. Gezien de eigenschappen van een woningcorporatie hebben we ook specifiek stil gestaan bij de primaire processen rondom onderhoud, verhuur, inkopen & betalingen, verkopen. Hierbij is geconcludeerd dat in deze processen de AO/IB eveneens op orde is en ons in staat stelt fraude signalen te detecteren en te voorkomen.

Er is sprake van een gezonde en open cultuur. We staan open voor verbetering en adviezen ten aanzien van de AO/IB in brede zin en volgen deze waar mogelijk direct op. Het onderwerp Fraude en integriteit komt periodiek terug bij de RvC en het bestuur. Verder zijn we scherp ten aanzien van cybercrime. Zo doen we veel aan bewustwording middels trainingen en hebben we passende afspraken met onze leveranciers waarvan we de naleving periodiek toetsen.

We beschikken niet over een formeel fraude responsplan. Iedere casus is namelijk maatwerk en niet te ondervangen in een specifiek plan. Indien een situatie zich voordoet, nemen we passende maatregelen in lijn met de NBA publicatie "Opstellen fraude responsplan – aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders".

5.3 Treasury, financiering en leningen

In ons treasurystatuut hebben wij de kaders vastgelegd van het financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeleid. Ook zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van het beleid vastgelegd evenals de informatievoorziening. Jaarlijks stellen we een financieel jaarplan op waarin we de kaders uitwerken naar concrete doelen.



Doelstellingen van het treasurybeleid

- Gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit.
- Het verzekeren van een duurzame toegang tot financiële markten (zowel geld- als kapitaalmarkt) tegen acceptabele condities.
- Het optimaliseren van renteresultaten (baten en lasten) rekening houdend met de wettelijke kaders.
- Voldoende liquide zijn en daardoor in staat zijn liquiditeitsrisico's op te kunnen vangen.
- Het beschermen van het vermogen en resultaten tegen ongewenste financiële risico's.
- Zorg dragen voor (kosten)effectief en efficiënt betalingsverkeer.
- Voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
- In 2024 zijn de volgende transactievoorstellen uitgevoerd:
 - Aantrekken 5 geldleningen à € 5.000.000: € 25.000.000
 - Aflossing totale geldleningen: € 19.905.985

Voor 2024 was begroot een totaalbedrag van € 30,1 mln. aan te trekken. De realisatie is lager dan de begroting vanwege een de bijgestelde liquiditeitsprognose. De looptijd van nieuwe leningen is afgestemd op onze leningenvervalkalender en de daarin opgenomen rente- en herfinancieringsrisico's.

Aanmerkelijk belang/meldingsplichtige besluiten

In het verslagjaar zijn buiten de begroting en het vastgelegde in het activiteitenplan, geen verbindingen aangegaan c.q. besluiten genomen die van een dergelijke importantie zijn om hier nog aanvullend vermelding te krijgen dan wel op basis van het BTIV vooraf gemeld hadden moeten worden aan het Ministerie van BZK. In het verslagjaar hebben we geen financiële ondersteuning verleend aan buitenlandse instellingen als bedoeld in de relevante wet- en regelgeving (MG) en de hieraan gerelateerde circulaires.

Beleggingen

Gelet op de sociale taakstelling van de toegelaten instellingen dient het maatschappelijke kapitaal op een verantwoorde wijze te worden beheerd. Dit houdt in dat toegelaten instellingen geen onverantwoorde risico's mogen nemen met hun beleggingen. Riskante beleggingsvormen worden met de 'beleidsregels verantwoord beleggen per 1-2-2015' uitgesloten. In het treasurystatuut is in het hoofdstuk Beleggingsmanagement vastgelegd waaraan beleggingen moeten voldoen. Wij maken momenteel uitsluitend gebruik van de rekening-couranten en spaarrekeningen bij Nederlandse banken om tijdelijke liquiditeitsoverschotten te beleggen. Ultimo boekjaar bedroeg het saldo aan liquide middelen € 3,4 miljoen. Ons treasurystatuut is na te lezen op de website www.maasvallei.nl.

5.4 Privacy en informatiebeveiliging

In 2024 hebben we onze inzet voor de bescherming van (persoons)gegevens voortgezet met passende organisatorische en technische maatregelen. Onze aanpak omvatte onder andere:

- Het vastleggen van beveiligingsafspraken in verwerkersovereenkomsten
- Jaarlijkse toetsing van belangrijke verwerkers op naleving van deze afspraken via vragenlijsten
- Beoordeling van beveiligingscertificeringen en -audits van verwerkers
- Doorlopende aandacht voor bewustwording onder medewerkers

We werken met een specifiek normenkader voor informatiebeveiliging dat is toegespitst op woningcorporaties. De implementatie hiervan zetten we in 2025 voort. Hiermee maken we aantoonbaar dat onze technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen een gedegen



beschermingsniveau bieden. In 2024 hebben we belangrijke stappen gezet om onze cyberweerbaarheid te versterken:

- Implementatie van een systeem voor detectie van cyberaanvallen
- Instelling van 24/7 bewaking van onze informatievoorziening
- Ontwikkeling van een incident response plan voor grote cyberincidenten (oefening gepland in 2025)

Voor 2025 staat, als onderdeel van het normenkader informatiebeveiliging, een risicoanalyse gepland om de belangrijkste informatieveiligheidsrisico's in kaart te brengen. We hebben een proces ingericht dat zorgt voor continue aandacht voor informatiebeveiliging.

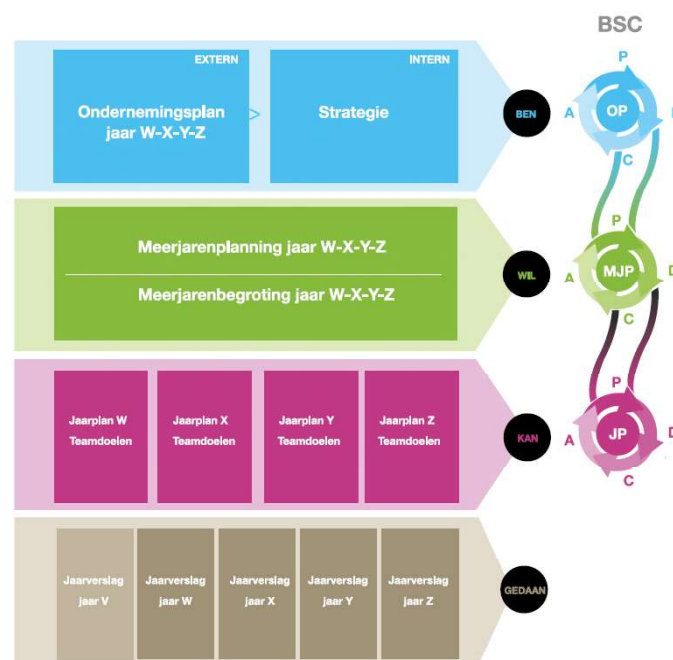
5.5 Soft controls

Buiten de genoemde formele regels, procedures en structuren (hard controls) vinden we ons soft control minstens net zo belangrijk. Hier besteden we veel aandacht aan in het kader van risicomanagement. Soft controls zijn belangrijk voor ons succes omdat ze het gedrag van medewerkers sturen zonder strikte regels of toezicht. Aan de volgende aspecten besteden we continu aandacht:

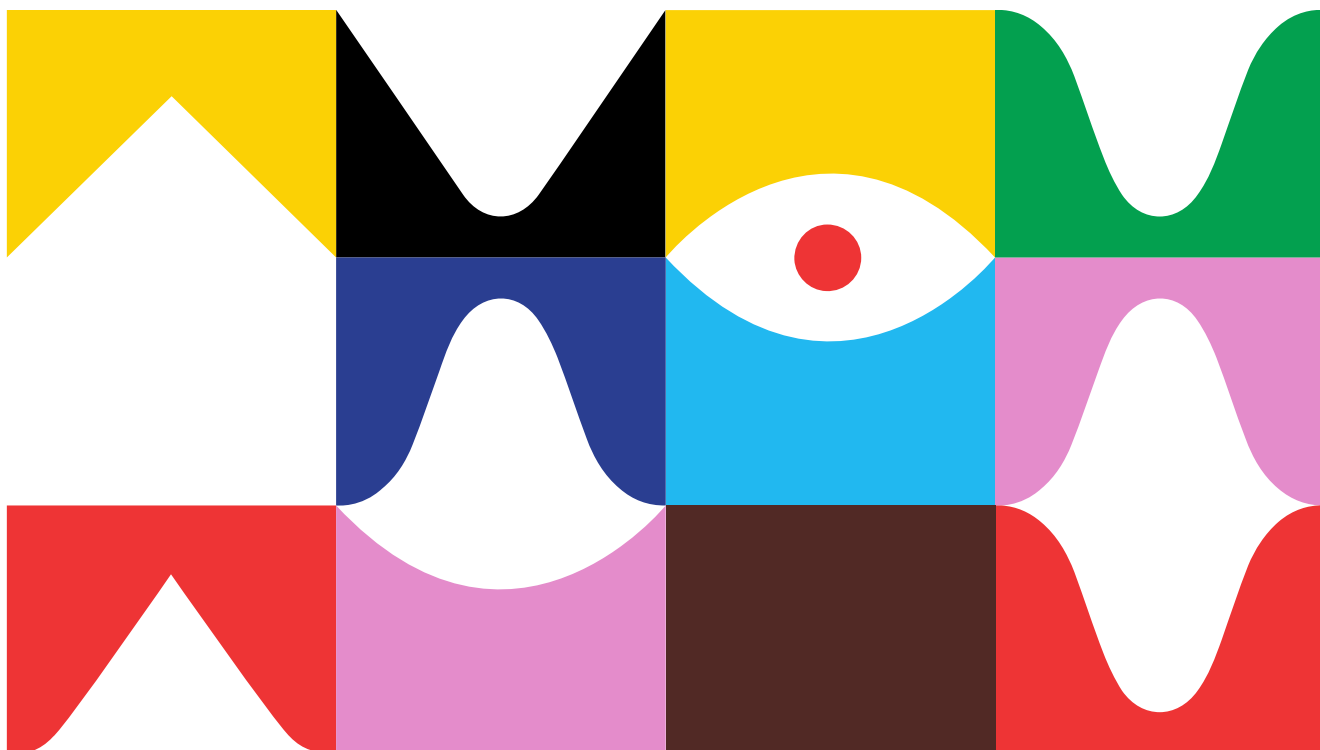
- Leiderschap & voorbeeldgedrag: Hoe leidinggevendend zich gedragen en welke normen ze uitstralen.
- Cultuur & waarden: De gedeelde overtuigingen en normen binnen een organisatie.
- Motivatie & betrokkenheid: Hoe medewerkers zich voelen over hun werk en de organisatie.
- Vertrouwen & transparantie: De mate waarin mensen zich veilig voelen om hun mening te geven of fouten toe te geven.
- Ethisch bewustzijn: Hoe medewerkers omgaan met morele dilemma's en integriteit in hun werk.

5.5.1 Planning en controlcyclus

In 2022 is een nieuw ondernemingsplan vastgesteld voor de periode 2022 tot en met 2026. De strategische doelen monitoren we periodiek op strategisch niveau. Op tactisch en operationeel niveau vertalen we in de periodieke overleggen op procesniveau samen met de medewerkers naar concrete procesacties. De verzameling van deze acties resulteert in dynamische jaarplanning die meebeweegt met wat op strategisch niveau is vastgesteld en zorgt anderzijds voor nuttige feedback en input voor strategische bijstelling.



Schematische weergave van PDCA-cyclus



Financieel Verslag 2024

Woningstichting Maasvallei Maastricht

Maastricht, 20-06-2025

maasvallei

Goed leven,
goed wonen

Inhoudsopgave



1	Financieel verslag 2024	4
1.1	<i>Cijfermatige beschouwing jaarrekening</i>	4
1.2	<i>Beleidsmatige beschouwing markt- en beleidswaarde</i>	5
1.3	<i>Inzicht in de financiële ratio's</i>	5
1.4	<i>Gebruik en aanwezigheid van financiële instrumenten</i>	6
2	Jaarrekening	7
2.1	<i>Balans per 31 december 2024</i>	7
2.2	<i>Winst- en verliesrekening 2024.....</i>	9
2.3	<i>Kasstroomoverzicht 2024</i>	10
3	Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening.....	11
3.1	<i>Algemeen</i>	11
3.2	<i>Activiteiten</i>	11
3.3	<i>Continuïteit van de activiteiten.....</i>	11
3.4	<i>Vestingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister</i>	11
3.5	<i>Groepsverhoudingen</i>	11
3.6	<i>Stelselwijzigingen.....</i>	11
3.7	<i>Schattingswijzigingen</i>	12
3.8	<i>Presentatiewijzigingen.....</i>	12
3.9	<i>Oordelen en Schattingen</i>	12
3.10	<i>Consolidatievrijstelling</i>	13
3.11	<i>Verbonden partijen.....</i>	13
3.12	<i>Toelichting op het kasstroomoverzicht.....</i>	13
3.13	<i>Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB.....</i>	13
4	Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	14
4.1	<i>Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening</i>	14
4.2	<i>Vergelijking met voorgaand jaar.....</i>	14
4.3	<i>Vastgoedbeleggingen</i>	14
4.3.1	<i>DAEB- en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....</i>	14
4.3.2	<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	18
4.4	<i>Materiële vaste activa.....</i>	19
4.4.1	<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>	19
4.5	<i>Financiële vaste activa</i>	19
4.5.1	<i>Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</i>	19
4.5.2	<i>Latente belastingvordering(en).....</i>	20
4.5.3	<i>Leningen u/g</i>	21
4.6	<i>Vorraden.....</i>	21
4.6.1	<i>Vastgoed bestemd voor de verkoop</i>	21
4.6.2	<i>Overige voorraden</i>	21



4.7	Vorderingen	21
4.8	Liquide middelen	21
4.9	Eigen Vermogen	22
4.9.1	Herwaarderingsreserve	22
4.10	Voorzieningen	22
4.10.1	Algemeen	22
4.10.2	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	22
4.10.3	Latente belastingverplichtingen	23
4.10.4	Overige voorzieningen	23
4.11	Langlopende schulden	25
4.12	Kortlopende schulden	25
5	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	26
5.1	Algemeen	26
5.2	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26
5.3	Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	27
5.4	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	27
5.5	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27
5.6	Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	28
5.7	Overige organisatiekosten	29
5.8	Kosten omtrent leefbaarheid	29
5.9	Totaal van financiële baten en lasten	30
5.10	Totaal van resultaat voor en na belastingen	30
5.10.1	Belastingen	30
5.10.2	Resultaat deelnemingen	30
5.10.3	Toerekening baten en lasten	30
6	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	32
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	33
7.1	Financiële instrumenten	33
7.2	Leasing	33
7.3	Risicobeheersing	34
8	Toelichting op de balans per 31 december 2024	35
8.1	Toelichting op de balans	35
8.2	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	46
9	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024	48
10	Enkelvoudige balans na resultaatbestemming per 31 december 2024	54
10.1	Enkelvoudige balans na resultaatbestemming DAEB per 31 december 2024	54
10.2	Enkelvoudige balans na resultaatbestemming Niet-DAEB per 31 december 2024	56
10.3	Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB over 2024	58
10.4	Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2024	59

10.5	<i>Kasstroomoverzicht DAEB over 2024</i>	60
10.6	<i>Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024</i>	61
11	Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)	62
11.1	<i>Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling</i> .	63
11.2	<i>Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12</i>	64
11.3	<i>Toezichthoudende topfunctionarissen</i>	65
12	Gebeurtenissen na balansdatum	66
13	Ondertekening van de jaarrekening	67
14	Overige gegevens	68





1 Financieel verslag 2024

1.1 Cijfermatige beschouwing jaarrekening

In deze paragraaf zal op hoofdlijnen een nadere beschouwing worden gegeven van de jaarrekening. Een verdere uiteenzetting hiervan volgt in de verdere hoofdstukken.

Het verloop van het eigen vermogen kan als volgt worden weergegeven:

Eigen Vermogen	2024	2023
Overige reserves per 1 januari	€ 112.497.008	€ 109.650.758
Herwaarderingsreserve per 1 januari	€ 265.198.853	€ 299.256.544
Resultaat boekjaar	€ 19.994.043	-€ 31.211.440
Vorming herwaarderingsreserve	-€ 14.479.781	€ 30.883.181
Realisatie uit herwaarderingsreserve verkoop	€ 327.560	€ 141.686
Realisatie uit herwaarderingsreserve sloop	€ 491.137	€ 3.032.824
Overige mutaties	€ 12.551	€ 0
Overige reserves per 31 december	€ 118.842.518	€ 112.497.009
Herwaarderingsreserve per 31 december	€ 278.859.937	€ 265.198.853
Totaal eigen vermogen	€ 397.702.455	€ 377.695.862

Per 31 december 2024 is in totaal € 278.859.937 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 265.198.853) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Het verloop van de langlopende schulden kan als volgt worden weergegeven:

Langlopende schulden (incl. kortlopend deel)	2024	2023
Saldo leningen ultimo boekjaar	€ 184.045.917	€ 179.347.344
Marktwaarde van de leningen	€ 165.037.908	€ 160.405.324
Langlopende schuld per gewogen vho in exploitatie	€ 42.697	€ 41.913
Gemiddelde rentelast leningen o/g	2,81%	2,90%

Fiscale ontwikkeling

Maasvallei werkt nauw samen met fiscalisten om de fiscale positie van Maasvallei nu en in de toekomst te beoordelen en te optimaliseren.

Resultaten

Maasvallei heeft in 2024 een nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 20,0 miljoen ten opzichte van -/ 31,2 miljoen in 2023. Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is € 51,2 miljoen hoger. De hogere waardeverandering activa (+49,3 mln.), bestaande uit een opwaardering van 13 mln in 2024 ten opzichte van een afwaardering van -36,3 mln. in 2023. Tevens is sprake van een lagere belastingdruk van 1,5 mln.

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.



1.2 Beleidsmatige beschouwing markt- en beleidswaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2024 met circa 5,4% toegenomen van € 552,2 miljoen naar € 581,8 miljoen. De toename van € 29,6 miljoen is het gevolg van marktontwikkelingen, mutaties in het bezit, door gewijzigde objectgegevens zoals huurverhogingen en WOZ-waarde en tot slot wijzingen in het Handboek Marktwaardering 2024.

De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdien capaciteit van de corporatie. Door alle woningen te verkopen, zou Maasvallei in theorie deze marktwaarde kunnen omzetten in geld. Maar Maasvallei is niet van plan de marktwaarde te realiseren. En Maasvallei wil derhalve zorgen voor leefbare buurten en wijken. Maasvallei voert een maatschappelijk beleid en dat heeft tot gevolg dat onze woningen veel minder opleveren dan de marktwaarde bedraagt. We noemen die lagere waarde de beleidswaarde. Bij de berekening van de beleidswaarde heeft Maasvallei de huuropbrengsten aangepast aan het eigen streefhuurbeleid. De doelgroep bestaat immers uit mensen die niet zelf een woning op de woningmarkt kunnen kopen of huren. Daarnaast is het uitgangspunt van Maasvallei om de woningen door te exploiteren.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

TOTAAL		
	2024	2023
Marktwaarde per 31-12	€ 581.786.565	€ 552.242.370
Beschikbaarheid (doorexploiteer scenario)	-€ 52.021.743	-€ 2.203.457
Betaalbaarheid (huren)	-€ 87.502.258	-€ 107.323.218
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 49.925.114	-€ 46.604.812
Beheer (beheerskosten)	-€ 35.857.030	-€ 49.661.166
Sociale disconteringsvoet	€ 119.626.295	-
Beleidswaarde per 31-12	€ 476.106.715	€ 346.449.717

1.3 Inzicht in de financiële ratio's

Financiële positie

Maasvallei stelt een financiële meerjaren prognose op waarbij de financiële positie, op basis van het bewaken van de ratio's, (Solvabiliteit, Ltv, ICR en discontinuïteitsratio) wordt bewaakt. Uit de financiële meerjaren prognose worden de uitgaven van de lopende jaarschijf continu gemonitord en waar nodig bijgesteld. Per tertiaal wordt formeel verantwoording afgelegd aan de RvC middels de tertiaalrapportage.

WSW ratio's

Maasvallei stuurt in de risicobeheersing op de ratio's van het WSW en deze worden ook in de financiële meerjaren prognose gemonitord. Al onze strategische doelen worden in de financiële meerjaren prognose verwerkt en doorgerekend, waarbij de ratio's continu bewaakt worden zodat wordt voldaan aan de door het WSW gestelde normen.

De onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de jaarcijfers 2024.

Ratio AW/WSW	Norm	31-12-2024	31-12-2023
Solvabiliteit	>30%	60,29%	48,17%
Interest Coverage Ratio	>1,4	2,32	2,03
Loan to value	<70%	36,35%	47,38%

**Solvabiliteit**

De solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen gebaseerd op beleidswaarde. De solvabiliteit dient hoger te zijn dan 30%.

Interest Coverage Ratio

De Interest Coverage Ratio (ICR) geeft inzicht in de renteverdien capaciteit en geeft aan in hoeverre de rente uitgaven gedekt worden door de kasstroom uit operationele activiteiten. Indien de ICR kleiner is dan 1 wordt onvoldoende kasstroom uit de operationele activiteiten gegenereerd om de rentelast te betalen. Het WSW houdt een norm aan van 1,4.

Loan to value

De Loan to value (LTV) geeft aan welk deel van de materiële vaste activa op basis van beleidswaarde gefinancierd is met vreemd vermogen. De WSW norm voor de LTV is 70%.

1.4 Gebruik en aanwezigheid van financiële instrumenten

Derivaten

In het BTIV is aangegeven dat een toegelaten instelling een zodanig financieel beleid en beheer moet voeren, dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd. Gebleken is dat dit basisprincipe van financiële continuïteit kan worden bedreigd door het gebruik van derivaten. Om die reden heeft Maasvallei in haar treasury statuut duidelijk vastgelegd in welke gevallen derivaten mogen worden ingezet. Dit sluit aan op de 'beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Zie eveneens voor een nadere uiteenzetting van financiële instrumenten hoofdstuk 7 vanaf pagina 31.

2 Jaarrekening



2.1 Balans per 31 december 2024

In deze paragraaf is de totale balans per 31 december 2024 na resultaatbestemming opgenomen.

ACTIVA	Toelichting	2024	2023
(Bedragen x € 1)			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	514.105.317	487.675.250
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	67.681.248	64.567.120
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	636.558	1.169.763
Totaal van vastgoedbeleggingen		582.423.123	553.412.133
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.669.532	2.727.387
Totaal van materiële vaste activa		2.669.532	2.727.387
Financiële vaste activa	3		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3.1	-	-
Latente belastingvorderingen	3.2	42.046	47.588
Leningen u/g	3.3	8.998	5.059
Totaal van financiële vaste activa		51.044	52.647
Totaal vaste activa		585.143.699	556.192.167
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	4		
Overige voorraden	4.1	33.140	30.100
Totaal van voorraden		33.140	30.100
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	333.230	337.531
Overheid	5.2	83.805	1.020.047
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	5.3	108.982	75.642
Latente belastingvorderingen	5.4	5.542	5.542
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	574.095	-
Overige vorderingen	5.6	343.907	300.934
Overlopende activa	5.7	14.340	167.405
Totaal van vorderingen		1.463.901	1.907.101
Liquide middelen	6	3.400.773	4.524.475
Totaal vlottende activa		4.897.815	6.461.676
Totaal van activa		590.041.514	562.653.843

In deze paragraaf is de totale balans per 31 december 2024 na resultaatbestemming opgenomen.



PASSIVA (Bedragen x € 1)	Toelichting	2024	2023
EIGEN VERMOGEN	7		
Overige reserves	7.1	118.842.520	112.497.009
Herwaarderingsreserve	7.2	278.859.937	265.198.853
Totaal van eigen vermogen		397.702.457	377.695.862
VOORZIENINGEN	8		
Onrendabele investeringen en herstructurering	8.1	2.353.847	563.208
Latente belastingverplichtingen	8.2	98.805	2.814
Overige voorzieningen	8.3	450.990	414.923
Totaal van voorzieningen		2.903.642	980.945
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden aan overheid	9.1	2.567.855	2.748.586
Schulden aan banken	9.2	152.855.945	143.407.724
Overige schulden	9.3	12.889.607	13.237.975
Totaal van langlopende schulden		168.313.407	159.394.285
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan overheid	10.1	180.732	173.431
Schulden aan banken	10.2	15.551.778	19.779.628
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	1.488.201	1.236.777
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	969.038	734.768
Overige schulden	10.5	24.126	23.600
Overlopende passiva	10.6	2.908.133	2.634.547
Totaal van kortlopende schulden		21.122.008	24.582.751
Totaal van Passiva		590.041.514	562.653.843



2.2 Winst- en verliesrekening 2024

In deze paragraaf is de totale winst- en verliesrekening per 31 december 2024 na resultaatbestemming opgenomen.

Winst-en-verliesrekening 2024			
(Bedragen x € 1)		2024	2023
Functioneel model	Toelichting		
Huuropbrengsten	11	26.790.109	25.761.810
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.719.096	1.879.767
Lasten servicecontracten	12.2	-1.675.586	-1.921.484
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.996.300	-2.693.308
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-9.173.826	-8.209.416
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	15	-2.253.509	-2.192.424
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.409.985	12.624.944
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		640.374	459.700
Toegerekende organisatiekosten		-14.576	-21.862
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-458.745	-356.033
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	167.053	81.805
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.1	-1.472.107	-5.408.475
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.2	14.479.780	-30.883.180
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		13.007.673	-36.291.655
Opbrengsten overige activiteiten		371.782	317.720
Kosten overige activiteiten		-348.834	-302.823
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	19	22.948	14.896
Overige organisatiekosten	22	-48.747	-527.722
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-492.654	-339.123
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		348.368	348.368
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		222.414	150.085
Rentelasten en soortgelijke kosten		-4.952.060	-5.035.889
Totaal van financiële baten en lasten	24	-4.381.279	-4.537.436
Totaal van resultaat voor belastingen		20.684.980	-28.974.291
Belastingen	25	-724.277	-2.246.761
Resultaat uit deelnemingen	26	33.340	9.611
Totaal van resultaat na belastingen		19.994.043	-31.211.440



2.3 Kasstroomoverzicht 2024

In deze paragraaf is het totale kasstroomoverzicht opgenomen. Zowel Daeb als Niet-Daeb activiteiten.

Kasstroomoverzicht (directe methode)		
(Bedragen x € 1)	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	26.766.161	25.671.374
Vergoedingen	1.917.297	1.755.444
Overige bedrijfsontvangsten	556.093	461.843
Ontvangen interest	287.750	5.720
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	29.527.301	27.894.381
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-4.640.305	-3.781.861
Onderhoudsuitgaven	-5.503.264	-5.374.257
Overige bedrijfsuitgaven	-6.409.752	-6.498.333
Betaalde interest	-4.998.012	-4.972.030
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-92.419	-272.417
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-222.167	-172.847
Vennootschapsbelasting	-1.334.953	-1.676.570
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-23.200.872	-22.748.315
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.326.429	5.146.066
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	641.006	459.700
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	641.006	459.700
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-12.640.931	-7.838.790
Verbeteruitgaven	-421.186	-353.564
Investerings overig	-123.036	-28.186
Externe kosten bij verkoop	-	-9.312
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-13.185.153	-8.229.852
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.544.147	-7.770.152
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	25.000.000	30.000.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-19.905.984	-30.878.019
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.094.016	-878.019
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.123.702	-3.502.105
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.524.475	8.026.580
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.400.773	4.524.475



3 Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

3.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

3.2 Activiteiten

Woningstichting Maasvallei Maastricht is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de regio Limburg en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De activiteiten van Woningstichting Maasvallei Maastricht bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

3.3 Continuïteit van de activiteiten

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar en zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling.

3.4 Vestingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestingsplaats van Woningstichting Maasvallei Maastricht is in Maastricht, kantoor houdende te Severenstraat 200 Maastricht. Woningstichting Maasvallei Maastricht is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 14.614.794.

3.5 Groepsverhoudingen

Woningstichting Maasvallei te Maastricht staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen.

Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
BV Holding WS Maasvallei Maastricht	Maastricht	100%	Tussenholding
Partners in Maatwerk-Zuid BV	Maastricht	33,3% (via Holding)	Dienstverlening

3.6 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2024 is geen sprake van een stelselwijziging.



3.7 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijziging:

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Woningstichting Maasvallei Maastricht de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat'. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend.
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 90.823.494 positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

3.8 Presentatiewijzigingen

In 2024 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

3.9 Oordelen en Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woningstichting Maasvallei.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.



3.10 Consolidatievrijstelling

Woningstichting Maasvallei Maastricht staat aan het hoofd van de groep welke bestaat uit:

- Holding Woningstichting Maasvallei Maastricht B.V.

Op grond van art. 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Woningstichting Maasvallei Maastricht een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van de dochtermaatschappij in financiële zin ultimo 2024 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat maakt Woningstichting Maasvallei Maastricht gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407 lid 1 sub a BW.

3.11 Verbonden partijen

Bij Woningstichting Maasvallei Maastricht is in 2024 geen sprake van verbonden partijen.

3.12 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

3.13 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de 'Toegelaten Instelling' tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.



4 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van Woningstichting Maasvallei Maastricht is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens ('WNT').

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

4.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

4.3 Vastgoedbeleggingen

4.3.1 DAEB- en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (ultimo 2023: € 808,06). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009, aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in



bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde2024'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Ultimo 2024 zijn conform begroting 15 woningen bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 3 woningen, met een daarbij behorende marktwaarde van € 921.769 in totaal, binnen 1 jaar verkocht zullen worden.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) doorexploiteerscenario:						
EGW				1.532 - 2.327		
MGW				1.303 - 2.426		
Studenteneenheid:						
Zelfstandig				1.312 - 2.444		
Onzelfstandig				428 - 1.843		
Zorgeenheid (extramuraal)				1.243 - 2.481		
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) uitpondscenario:						
EGW				931 - 1.223		
MGW				755 - 1.405		
Studenteneenheid:						
(On)zelfstandig				428 - 1.843		
Zorgeenheid (extramuraal)				1.243 - 2.481		
Achterstallig onderhoud per VHE (in €):						
EGW				0		
MGW				0		
Studenteneenheid				0		
Zorgeenheid (extramuraal)				0		
Beheerskosten per VHE (in €):						
EGW				542,49		
MGW				532,33		
Studenteneenheid				501,88		
Zorgeenheid				490,61		
Gemeentelijke tarieven 2024 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepelldatum 1-1-2023.						
Gemeentelijke OZB						
Beek				0,1269%		
Gulpen-Wittern				0,1287%		
Eijsden-Margraten				0,1113%		
Maastricht				0,1050%		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)						
				0,07% van de WOZ-waarde		
Huurstijging boven prijsinflatie						
— zelfstandige eenheden	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
— onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom						
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen				1,00%		
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen				0 maanden		
Mutatieleegstand – verkoop				3 maanden		
Mutatieleegstand – verkoop				0 maanden		
Juridische splitsingskosten				€ 643,99 per eenheid prijspeil 31-12-2024		
Technische splitsingskosten				0		
Verkoopkosten				1,0% van de leegwaarde		
Overdrachtskosten				10,4% van de berekende waarde		



Parameters Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud						
	BOG		€ 7,33 per m ² BVO exclusief BTW			
	MOG		€ 8,91 per m ² BVO inclusief BTW			
	ZOG		€ 11,84 per m ² BVO inclusief BTW			
Mutatieonderhoud:						
	BOG		€ 12,29 per m ² BVO exclusief BTW			
	MOG/ZOG		€ 14,89 per m ² BVO inclusief BTW			
Beheerskosten (% van de markthuur):						
	BOG		3,00%			
	MOG		2,00%			
	ZOG		2,50%			
Gemeentelijke OZB		Gemeentelijke tarieven 2024 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2023.				
	Maastricht					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB) BOG-MOG			0,13% van de WOZ-waarde			
ZOG (inclusief gemeentelijke OZB)			0,35% van de WOZ-waarde			
Mutatieleegstand			6 maanden			
BOG,MOG en ZOG						
Overdrachtskosten		De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4%				

Parameters Parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud:						
	parkeerplaats		€ 67,67 per jaar			
	garagebox		€ 227,82 per jaar			
Beheerskosten:						
	parkeerplaats		€ 33,83 per jaar			
	garagebox		€ 46,24 per jaar			
Belastingen en verzekeringen			0,23% van de WOZ-waarde			
Juridische splitsingskosten			€ 643,99 per te splitsen eenheid			
Technische splitsingskosten			0			
Verkoopkosten per eenheid			643,99			
Mutatieleegstand			6 maanden			
Overdrachtskosten		De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4%				

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings- en verbeteringsuitgaven zijn uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.



2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Maasvallei en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningstichting Maasvallei. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningstichting Maasvallei hanteert in haar beleid een streefhuur van 80,87% van de maximaal redelijke huur.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds-)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woningstichting Maasvallei hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Het 60-jarige onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit vermeerderd met de toegerekende personeelskosten en indirecte lasten.
5. 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 beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woningstichting Maasvallei hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.
6. Het vervangen van de disconteringsvoet door de sociale disconteringsvoet.



In beginsel zouden alle verhuurobjecten verhuurd moeten worden aan de streefhuur. In het Huurbeleid is bepaald dat Maasvallei haar streefhuren van de onzelfstandige en zelfstandige woningen met een gereguleerd contract (DAEB) aftopt op de 4 BTIV huurprijsgrenzen (kwaliteitskortingsgrens, 1e aftoppingsgrens, 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens). Onder de randvoorwaarde dat de huur nooit meer mag bedragen dan de maximale huur (wettelijk kader). Zo houden we rekening met de betaalbaarheid van onze sociale huur woningen. We respecteren de afspraak minimaal 80% van de DAEB huurwoningen onder de 2e aftoppingsgrens te verhuren. Bovenstaand beleid resulteert in een streefhuur t.o.v. de maximale huur van 80,87%.

Woningstichting Maasvallei heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Omschrijving	Ultimo 2024	Ultimo 2023
Streefhuur % van de maximaal redelijke huur (rekening houdend met de 4 aftoppingsgrenzen)	80,87%	80,20%
Onderhoudsnorm	2.353	2.251
Beheerlasten	1.257	1.248
Disconteringsvoet gemiddeld (4,17% D en 4,7% ND)	4,28%	6,14%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat), zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

4.3.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie. Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Complexindeling:

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Maastricht	Eengezinswoning	< 1920
Eijsden - Margraten	Meergezinswoning	≥ 1920 < 1940
Gulpen - Wittem	Studenteneenheid	≥ 1940 < 1960
Beek	Zorgeenheid (extramuraal)	≥ 1960 < 1975
	Bedrijfsonroerendgoed	≥ 1975 < 1990
	Maatschappelijk onroerend goed	≥ 1990 < 2005
	Parkeerplaats / Garagebox	≥ 2005
	Zorgvastgoed (intramuraal)	



Eens in de drie jaar wordt het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Woningstichting Maasvallei en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het vastgoed 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.

4.4 Materiële vaste activa

4.4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen en grond wordt niet afgeschreven.

Onderhoud:

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

4.5 Financiële vaste activa

4.5.1 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis (20% of meer van de stemrechten) op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woningstichting Maasvallei.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woningstichting Maasvallei geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende

deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd.



4.5.2 Latente belastingvordering(en)

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen en leningen u/g opgenomen. Er is sprake van een latente belastingvordering indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel besloten is.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woningstichting Maasvallei geldende rente voor langlopende leningen (2,81%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%), resulterend in een disconteringsvoet van 2,08%. De latente belastingvordering heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van de leningportefeuille en op de aanwezige (fiscaal) compensabele verliezen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer dan een jaar is. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

Vastgoed bestemd voor doorexplotatie:

Het beleid van Woningstichting Maasvallei is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak zal over het algemeen sloop en vervangende nieuwbouw van de verhuurobjecten plaatsvinden. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. Woningstichting Maasvallei is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt er geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Woningstichting Maasvallei, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt.



Ultimo 2024 bedraagt de fiscale boekwaarde € 462.951.497, terwijl de marktwaarde € 581.786.565 bedraagt en derhalve lager ligt. Er is sprake van een waarderingsverschil van € 118.835.068, waardoor er bij waardering sprake zou zijn van een latente belastingverplichting van € 30.659.448, zijnde 25,8% van het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde ultimo 2024.

4.5.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van de lening, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

4.6 Voorraden

4.6.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten.

4.6.2 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

4.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statistische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

4.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.



4.9 Eigen Vermogen

4.9.1 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

4.10 Voorzieningen

4.10.1 Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel is.

4.10.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening



gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

4.10.3 Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf '4.5.2 Latente belastingvorderingen'.

4.10.4 Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde. Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.



Voorziening voor pensioenen

Woningstichting Maasvallei heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woningstichting Maasvallei en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woningstichting Maasvallei beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woningstichting Maasvallei en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2024 (en 2023) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige uitgestelde personeelsbeloningen

Overige uitgestelde personeelsbeloningen zijn die welke deel uitmaken van het beloningspakket, zoals beloningen wegens jubilea, tijdelijk verlof en dergelijke, met een langlopend karakter. Hierbij is sprake van opbouw van rechten. De opgenomen verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Voorziening jubileumuitkeringen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 4,0%.

Voorziening loopbaanontwikkeling

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.



4.11 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden. Tevens is er agio ontstaan bij de leningruil met corporatie Vestia.

Overige schulden

De verplichtingen uit hoofde van de extendible leningen hebben betrekking op het derivaatdeel van deze leningen. De verplichting, waarvoor geen kostprijs-hedge Accounting mag worden toegepast, wordt gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de marktwaarde, voor zover deze marktwaarde negatief is. Mutaties worden in de winst- en verliesrekening verwerkt, in de post waardeveranderingen van financiële vaste activa en van verplichtingen.

4.12 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.



5 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

5.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woningstichting Maasvallei naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

5.2 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor vrijesectorwoningen mag de huur in 2024 met maximaal 5,5% stijgen.

Huurverhoging met betrekking tot een sociale huurwoning per 1 juli 2024 betrof:

- Maximaal 5,8% als de (kale) huur € 300 of meer per maand is (conform gemiddelde loonontwikkeling);
- Maximaal € 25 als de (kale) huur lager is dan € 300 per maand.

De huurverhoging is niet afhankelijk van het inkomen.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

1. lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
2. kosten team service en advies.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “5.10.3 Toerekening baten en lasten”.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “5.10.3



Toerekening baten en lasten”. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat Woningstichting Maasvallei vastgoed in bezit heeft.

Gedacht kan worden aan:

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “5.10.3 Toerekening baten en lasten”.

5.3 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

5.4 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

5.5 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die gedurende het verslagjaar is ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar

(exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurerings).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop:

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.



5.6 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “5.10.3 Toerekening baten en lasten”.

Lonen, salarissen, sociale lasten, overige personeelskosten en pensioenlasten

Lonen, salarissen, sociale lasten, overige personeelskosten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen, sociale lasten, overige personeelskosten en pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in “5.10.3 Toerekening baten en lasten”.

De gehanteerde pensioenregeling van “Woningstichting Maasvallei” is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkerings-overeenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.



De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Woningstichting Maasvallei verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Woningstichting Maasvallei heeft in geval van een tekort bij het SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

5.7 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in “5.10.3 Toerekening baten en lasten”. De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

5.8 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten, niet zijnde investeringen, voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.



5.9 Totaal van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

5.10 Totaal van resultaat voor en na belastingen

5.10.1 Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Woningstichting Maasvallei heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. De overeenkomst is vervolgens met een jaar verlengd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 is opgezegd. Hierdoor is de regelgeving van VSO 2 niet langer van toepassing op het belastingjaar 2024. De fiscale positie en het fiscale resultaat 2024 is bepaald op basis van de wetgeving en jurisprudentie per heden. De werkelijk te betalen of te verrekenen belasting kan afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

5.10.2 Resultaat deelnemingen

Als resultaat uit deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woningstichting Maasvallei geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

5.10.3 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van de hiernavolgende verdeelsleutel.

De kosten worden verdeeld op basis van een inschatting van de bestede uren per medewerker. Kosten die niet direct toegerekend kunnen worden zijn verdeeld over de verhuur- en beheeractiviteiten en onderhoudsactiviteiten op basis van verhouding bestede uren.



Omschrijving	Beschikbare uren	Exploitatie vastgoedportefeuille / onderhoud	Procentueel aandeel
Geactiveerde productie	64,92		
Overig activiteiten	82,72		
Verhuur- en beheeractiviteiten	385,92	385,92	46,4%
Onderhoudsactiviteiten	445,08	445,08	53,6%
Verkoop	2,16		
Overhead	708,04		
Service kosten	47,16		
Leefbaarheid	128,00		
Totaal	1.864,00	831,00	100%

6 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht



Bij de opstelling van het kasstroomoverzicht zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode;
- De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen;
- Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.
- Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.



7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

In dit hoofdstuk worden de diverse financiële instrumenten, waar Woningstichting Maasvallei gebruik van maakt, verder toegelicht.

7.1 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat.
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Hedge-accounting

Woningstichting Maasvallei past geen hedge-accounting toe.

7.2 Leasing

Financiële lease

Leaseovereenkomsten waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom geheel of nagenoeg geheel door de groep als lessee worden gedragen, worden aangemerkt als financiële leases. Bij financiële leases wordt het leaseobject en de daarmee samenhangende schuld bij aanvang van de leaseperiode verwerkt tegen de reële waarde van het leaseobject of de lagere contante waarde van de minimale leasebetalingen, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de impliciete rentevoet. Na eerste verwerking worden de minimale leasebetalingen gesplitst in rente en aflossing. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig aan elke periode toegerekend dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet. De relevante activa worden afgeschreven over de resterende gebruiksduur.



Operationele lease

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

Woningstichting Maasvallei heeft geen leaseovereenkomsten die te kwalificeren zijn als financiële lease.

7.3 Risicobeheersing

In deze paragraaf is het beleid van Woningstichting Maasvallei opgenomen ten aanzien van financiële risico's.

Algemeen:

De belangrijkste financiële risico's waaraan Woningstichting Maasvallei onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Het financiële beleid van Woningstichting Maasvallei is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktrenten te volgen. Woningstichting Maasvallei maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Renterisico:

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van Woningstichting Maasvallei te beperken en daarmee tevens de netto rentelasten te optimaliseren.

Alle leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in marktrenten. Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden.

Liquiditeitsrisico:

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Woningstichting Maasvallei en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woningstichting Maasvallei heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder een bankgarantie.

Woningstichting Maasvallei beschikt over één gecommiteerde kredietfaciliteit van resp. € 1 mln. (2023: eveneens één kredietfaciliteit € 1 mln.). De overeenkomst voor de gecommiteerde kredietfaciliteit omvat noch financiële convenanten noch clausules voor wijziging bij materiële negatieve veranderingen.

Kredietrisico:

Woningstichting Maasvallei beperkt het kredietrisico door gebruik te maken van kredietlimieten per financiële instelling en door uitsluitend zaken te doen met financiële instellingen met een hoge kredietwaardigheid. Op balansdatum waren er geen significante concentraties van kredietrisico.

8 Toelichting op de balans per 31 december 2024



8.1 Toelichting op de balans

1. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2024	31-12-2023
1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	514.105.317	487.675.250
1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	67.681.248	64.567.120
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	636.558	1.169.763
	<u>582.423.123</u>	<u>553.412.133</u>

2. Materiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.669.532	2.727.387

Het verloop van deze posten is als volgt:

	Vastgoed in exploitatie			
	1.1. DAEB		1.2. Niet-DAEB	
	2024	2023	2024	2023
Stand 1 januari:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	240.905.599	227.713.841	54.653.071	53.776.640
Cumulatieve herwaarderings (positieve HWR)	252.758.846	285.398.775	12.440.008	13.857.770
Cumulatieve herwaarderings (negatieve HWR)	-5.989.195	-4.512.255	-2.525.959	-1.688.713
Boekwaarde 1 januari	<u>487.675.250</u>	<u>508.600.361</u>	<u>64.567.120</u>	<u>65.945.696</u>
Mutaties:				
Investerings - oplevering nieuwbouw	8.582.991	9.944.440	96.000	873.600
Investerings - oplevering duurzaamheid	6.601.268	3.754.972	-	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	444.742	317.779	32.737	2.831
Onttrekking aan voorziening	-2.374.618	-834.893	-	-
Buitengebruikstellingen Sloop	-32.222	-611.086	-	-
Afstotingen verkoop	-35.785	-214.347	-95.400	-
Realisatie herwaardering verkoop	-76.785	-141.686	-250.775	-
Overboekingen naar niet-DAEB/DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-	-
Aanpassing marktwaarde (niet gerealiseerd)	11.645.245	-29.465.419	2.834.536	-1.417.762
Aanpassing marktwaarde sloop (niet gerealiseerd)	-491.138	-3.032.824	-	-
Waardeverminderingen en / of terugname waardeverminderingen	2.166.370	-642.047	497.030	-837.245
Totaal mutaties	<u>26.430.067</u>	<u>-20.925.111</u>	<u>3.114.128</u>	<u>-1.378.576</u>
Stand 31 december:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	256.466.593	240.905.599	54.686.408	54.653.071
Cumulatieve herwaarderings (positieve HWR)	263.836.168	252.758.846	15.023.769	12.440.008
Cumulatieve herwaarderings (negatieve HWR)	-6.197.443	-5.989.195	-2.028.929	-2.525.959
Boekwaarde 31 december	<u>514.105.317</u>	<u>487.675.250</u>	<u>67.681.248</u>	<u>64.567.120</u>

Per 31 december 2024 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderings € 278.859.938. Deze heeft voor € 263.836.168 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 15.023.769 op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde:

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' welke als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

In onderstaand overzicht is het waardeverloop per categorie (DAEB en Niet-DAEB) opgenomen, alsmede het type (woning, parkeerplaats, BOG, MOG of ZOG).



Verloopstaat Marktwaaarde - 2024								
	DAEB				Niet-DAEB			
	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ZOG	Totaal	Woningen	Parkeren	BOG/MOG/ZOG	Totaal
Waarde 2023	€ 459.573.515	€ 0	€ 28.146.151	€ 487.719.666	€ 57.151.589	€ 6.157.634	€ 1.213.494	€ 64.522.717
Voorraadmutaties	€ 5.907.340	€ 0	€ 0	€ 5.907.340	-€ 317.360	€ 199.266	€ 0	-€ 118.094
Vastgoedgegevens	€ 4.060.731	€ 0	€ 29.315	€ 4.090.046	€ 1.076.772	€ 185.213	€ 13.241	€ 1.275.226
Methodische wijzigingen	€ 3.609.341	€ 0	€ 0	€ 3.609.341	€ 147.888	€ 0	€ 0	€ 147.888
Marktontwikkelingen	€ 12.013.562	€ 0	€ 809.619	€ 12.823.181	€ 1.664.826	€ 107.898	€ 36.530	€ 1.809.254
Waarde 2024	€ 485.164.489	€ 0	€ 28.985.085	€ 514.149.574	€ 59.723.715	€ 6.650.011	€ 1.263.265	€ 67.636.991

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaaarde 31/12/2024	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaaarde (€)	Effect op marktwaaarde %
Disconteringsvoet	7,47%	1%	-44.507.728,00	-7,65%
		-1%	92.023.409,00	15,82%
Gemiddelde markthuur	890,29	1%	514.218,00	0,09%
		-1%	-517.918,00	-0,09%
Mutatiegraad	11,52	1%	14.458.408,00	2,49%
		-1%	-16.539.369,00	-2,84%
Leegwaarde	249.072,09	1%	30.377.697,00	5,22%
		-1%	-24.285.248,00	-4,17%

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

WOONGELEGENHEDEN	
Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is generiek toegepast. De woningcorporaties tellen gezamenlijk jaarlijks de 'markthuurtabel' vast op basis van referentietransacties. In die tabel wordt een onderbouwde koppeling tussen markthuur en leegwaarde gelegd. Waar nodig wordt deze op complexniveau vervolgens overruled. De toekomstige markthuurontwikkeling is generiek toegepast op basis van afspraken uit dit overleg.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2024 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG/MOG/INTRAMURALE ZORG	
Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast; waarbij per BOG/MOG/ZOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening en mutatiekans.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken. De Markthuurstijging is niet toegepast.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.



BOG/MOG/INTRAMURALE ZORG	
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.

PARKEREN	
Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: taxateur acht een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. Door taxateur vastgestelde exit yields zijn als vrijheidsgraad gebruikt.
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2024 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 3.555 (2023: 3.531) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 964 (2023:949) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 825.113.000 (2023: € 769.043.429).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woningstichting Maasvallei is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Maasvallei en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 398.630.466 (2023: € 279.665.632). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 77.476.249 (2023: € 66.784.085).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:



	2024		2023	
	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaaarde per 31-12	514.149.575	€ 67.636.991	487.675.250	64.567.120
Beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-49.170.801	-2.850.942	-2.917.573	714.116
Betaalbaarheid (huren)	-92.123.297	4.621.038	-113.484.982	6.161.764
Kwaliteit (onderhoud)	-46.781.087	-€ 3.144.028	-44.178.964	-2.425.848
Beheer (beheerskosten)	-34.537.533	-1.319.498	-47.428.099	-2.233.067
Disconteringsvoet	107.093.608	12.532.687		
Beleidswaarde per 31-12	398.630.466	77.476.249	279.665.632	66.784.085

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde	Uitgangspunt	Beleidswaarde nieuw	Mutatie beleidswaarde
Basis	476.106.715		
Streefhuur	€ 25 hoger	491.054.442	14.947.727
Lasten onderhoud	€ 100 hoger	462.103.075	-14.003.640
Lasten beheer	€ 100 hoger	462.103.075	-14.003.640

De bepaling van de beleidswaarde is met ingang van 2024 ingrijpend gewijzigd. Deze beleidswaarde is reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi2024) bepaald moeten worden. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,17% voor de DAEB portefeuille en 4,7% voor de niet-DAEB portefeuille. Verder wordt nu in de berekening van de beleidswaarde een rekenhorizon gehanteerd van zestig jaar in plaats van vijftien jaar met eindwaarde. De meerjarenonderhoudsplanning zal eveneens een tijdshorizon moeten hebben van zestig jaar. Verder zullen de E, F en G labels leiden tot een vastgestelde waardedaling per label.

	1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
Stand 1 januari:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.169.763	10.603.086	6.998.060	6.957.260
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	0	-4.270.673	-4.071.165
Boekwaarde per 1 januari	1.169.763	10.603.086	2.727.387	2.886.095
Mutaties:				
Investeringsen	7.660.768	3.184.231	129.971	41.775
Desinvesteringen: - Sloop	0	0	0	-975
- Niet doorgegane projecten	0	-299.514	0	0
Afschrijvingen			-187.826	-199.508
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie - nieuwbouw	-8.678.991	-10.818.040	0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	485.017	-1.500.000	0	0
Totaal van de mutaties	-533.205	-9.433.323	-57.855	-158.708
Stand 31 december:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	636.558	1.169.764	7.128.031	6.998.060
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	0	-4.458.499	-4.270.673
Boekwaarde	636.558	1.169.764	2.669.532	2.727.387

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie luiden als volgt:

- Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar.
- Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.
- Automatisering/ inventaris: 5 jaar.



In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 147.959 (2023: € 105.102) aan bouwrente geactiveerd.

3. Financiële vaste activa

3.1. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	Aandeel in geplaatst kapitaal	Aandeel in geplaatst kapitaal	Verkrijgings- prijs deelneming
Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.	100%	18.000	18.000
	31-12-2024		31-12-2023
Het verloop in het boekjaar is als volgt:			
Boekwaarde 1 januari	-		-
Aandeel resultaat deelneming	33.340		9.611
Mutatie voorziening deelneming ten laste van vordering	-		-
Mutatie voorziening deelneming (creditzijde balans)	-33.340		-9.611
Boekwaarde 31 december	-		-

De deelneming in groepsmaatschappij Holding WS Maasvallei Maastricht BV is gewaardeerd op nihil in verband met het negatieve eigen vermogen van de deelneming. Voor het aandeel in het negatieve eigen vermogen van de deelneming is een voorziening getroffen. Deze voorziening bedraagt ultimo boekjaar: € 909.893 (2023: € 943.233).

3.2. Latente belastingvordering(en)

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

	31-12-2024	31-12-2023
Leningen	47.588	53.130
Af: waarvan opgenomen onder de vorderingen (kortlopend)	5.542	5.542
Boekwaarde per 31 december	42.046	47.588

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
47.588	5.542	-5.542
<u>47.588</u>	<u>5.542</u>	<u>-5.542</u>

Algemeen:

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 5.542 (2023: € 5.542) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 15 jaar.

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latentie voor de leningenportefeuille is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Boekwaarde 1 januari	53.130	58.672
Mutatie	-5.542	-5.542
Boekwaarde 31 december	47.588	53.130



Vastgoed in exploitatie:

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie.

3.3. Leningen u/g

De post leningen u/g bestaat uit:

	31-12-2024	31-12-2023
Fietsenplan	8.998	5.059
Het verloop in het boekjaar is als volgt:	Fietsenplan	Fietsenplan
Stand 1 januari	5.059	1.449
Nieuwe leningen	9.595	8.813
Aflossingen	-5.656	-5.203
Stand 31 december	8.998	5.059

Fietsenplan:

De wet op de loonbelasting geeft de ruimte aan werkgevers om eens in de drie jaar aan werknemers een fiets te verstrekken. Woningstichting Maasvallei stelt deze regeling open voor werknemers waarmee een dienstverband is aangegaan en de proefperiode is verstreken. Voor deze groep werknemers laat de fiscale wetgeving ruimte om af te zien van een gedeelte van het brutoloon. Bij Woningstichting Maasvallei is deze mogelijkheid geboden door maximaal drie jaar een gedeelte van het brutoloon in te leveren.

4. Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
4.1 Overige voorraden	33.140	30.100

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen Technische Dienst in de magazijnen en servicewagens.

4. Vorderingen

		31-12-2024		31-12-2023
	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar	Totaal
5.1 Huurbiteuren	-	333.230	-	337.531
5.2 Overheid	-	83.805	-	1.020.047
5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	108.982	-	75.642
5.4 Latente belastingvorderingen	-	5.542	-	5.542
5.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	574.095	-	-
5.6 Overige vorderingen	-	343.907	-	300.934
5.7 Overtopende activa	-	14.340	-	167.405
		1.463.901		1.907.101



5.1 Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2024	31-12-2023
Zittende huurders	189.649	181.516
Vertrokken huurders	<u>131.269</u>	<u>166.142</u>
	320.919	347.658
Overige contractgebonden vorderingen	265.991	265.663
Af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-253.680</u>	<u>-275.790</u>
	333.230	337.531

De huurachterstand huurdebiteuren (zittende huurders) eind 2024 is 0,64% van de nettojaarhuur (2023: 0,64%).

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	-275.790	-268.346
Dotatie	196.466	118.374
Afgeboekte oninbare posten	<u>-174.356</u>	<u>-125.818</u>
Stand 31 december	-253.680	-275.790

5.2 Overheid

	31-12-2024	31-12-2023
Gemeente Eijsden-Margraten	34.509	-
Gemeente Gulpen-Wittern	413	-
Gemeente Maastricht (subsidie Bauduinstraat)	-	700.000
Provincie Limburg (subsidie Bauduinstraat)	-	250.000
WMO bijdragen	<u>48.883</u>	<u>70.047</u>
Totaal overheid	83.805	1.020.047

5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (kortlopend)

	31-12-2024	31-12-2023
Holding WS Maasvallei Maastricht BV	1.018.875	1.018.875
Af: voorziening negatief eigen vermogen	<u>-909.893</u>	<u>-943.233</u>
	108.982	75.642

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over het gemiddeld saldo wordt geen rente berekend.

5.4 Latente belastingvorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Latente belastingvorderingen	5.542	5.542

Voor een toelichting op de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar toelichting 3.2.

5.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Vennootschapsbelasting	574.095	-



5.6 Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Rekening courant PIM-Zuid BV	142.530	106.575
Ad Hoc Beheer BV	-	18.077
Woningstichting Berg en Terblijt	186.545	167.641
Woningstichting Servatius	-	7.410
Diversen	14.833	1.231
	<u>343.907</u>	<u>300.934</u>

5.7 Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
Vooruitbetaalde kosten	-	-
Overige	14.340	167.405
	<u>14.340</u>	<u>167.405</u>

6. Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
Bank	3.400.773	4.524.475
	<u>3.400.773</u>	<u>4.524.475</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van de woningcorporatie.

Woningstichting Maasvallei heeft bij de Rabobank een kredietfaciliteit ter grootte van € 1,0 miljoen. Op balansdatum is geen gebruik van deze faciliteit gemaakt.

7. Eigen vermogen

7.1. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	112.497.009	109.650.758
Resultaat boekjaar	19.994.043	-31.211.440
Vorming herwaarderingsreserve	-14.479.780	30.883.181
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop / sloop)	818.697	3.174.510
Overige mutaties	12.551	-
Stand 31 december	<u>118.842.520</u>	<u>112.497.009</u>

7.2. Herwaarderingsreserve

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve Niet- DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2023	285.398.774	13.857.770	299.256.544
Realisatie uit hoofde van verkoop	-141.686	-	-141.686
Realisatie uit hoofde van sloop	-3.032.824	-	-3.032.824
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	-29.465.419	-1.417.762	-30.883.181
Herclassificaties/herkwalificaties	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>252.758.845</u>	<u>12.440.008</u>	<u>265.198.853</u>
Boekwaarde per 1 januari 2024	252.758.845	12.440.008	265.198.853
Realisatie uit hoofde van verkoop	-76.785	-250.775	-327.560
Realisatie uit hoofde van sloop	-491.137	-	-491.137
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	11.645.245	2.834.536	14.479.781
Herclassificaties/herkwalificaties	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>263.836.168</u>	<u>15.023.769</u>	<u>278.859.937</u>



De herwaarderingsreserve wordt bepaald op marktwaardecomplexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 19.994.043 positief geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21-06-2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. Voorzieningen

	31-12-2024	31-12-2023
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.353.847	563.208
8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	98.805	2.814
8.3 Overige voorzieningen	450.990	414.923
	<u>2.903.642</u>	<u>980.945</u>

8.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Boekwaarde per 1 januari	563.208	2.000.000
Dotatie	5.180.240	898.101
Onttrekking	<u>-3.389.601</u>	<u>-2.334.893</u>
Stand per 31 december	2.353.847	563.208

Dit betreft de voorziening onrendabele investeringen van € 1.285.000 voor het herstructureringsproject Sint Josephstraat en 7 Januaristraat. Dit bedrag is aan de voorziening onttrokken.

Tevens betreft dit de voorziening voor onrendabele investeringen duurzaamheidsprojecten van €1.068.830.

8.2. Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post latente belastingverplichtingen is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Latentie voor verkoop bestemd bezit		
Stand 1 januari	2.814	72.015
Mutatie in het boekjaar	<u>95.991</u>	<u>-69.201</u>
Stand 31 december	98.805	2.814

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd vastgoed, voor de eerste 5 prognosejaren (5 eenheden).

Commerciële waarde onroerend goed 31 december	4.679.362	3.014.607
Fiscale waarde onroerend goed 31 december	<u>4.276.300</u>	<u>3.003.000</u>
Verschil	403.062	11.607

Contante waarde uitgaande van een disconteringsvoet van 2,81% (2023: 2,90%)

Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief van 25,8% (2023: 25,8%)



8.3. Overige voorzieningen

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	Jubileum uitkeringen	Loopbaan ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari	285.400	129.523	414.923
Dotatie	38.349	19.317	57.666
Onttrekking	-13.149	-	-13.149
Vrijval	-	-8.450	-8.450
Stand 31 december	310.600	140.390	450.990
Waarvan:			
looptijd < 1 jaar	-	140.390	140.390
looptijd > 5 jaar	310.600	-	310.600

9. Langlopende schulden

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct binnen een jaar opeisbaar worden.

9.1. en 9.2. Schulden aan overheid en banken

	Overheid	Banken	Totaal
Stand 1 januari	2.922.017	176.425.327	179.347.344
<i>waarvan kortlopend</i>	173.431	19.779.628	19.953.059
Nieuwe leningen	-	25.000.000	25.000.000
Waardeverandering extendible leningen	-	-348.368	-348.368
Agio; geamortiseerde optiepremies extendible leningen	-	-47.075	-47.075
Aflossingen	-173.431	-19.732.554	-19.905.984
Stand 31 december	2.748.586	181.297.330	184.045.917
<i>waarvan kortlopend</i>	180.732	15.551.778	15.732.510
	2.567.855	165.745.552	168.313.407
Marktwaaarde per 31 december	2.951.023	162.086.885	165.037.908

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2024 bedraagt 2,81% (2023: 2,90%).

Marktwaaarde per 31 december:

De marktwaaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde per 31 december 2024 bedraagt € 165.037.908 (31 december 2023: € 160.405.324). De marktwaaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands euribor plus 0,00% opslag voor de gemiddelde looptijd van de leningen van 15 jaar. De marktwaaarde van leningen met renteconversie is bepaald vanaf de rekendatum tot de renteconversie.

Leningruil Vestia:

Woningstichting Maasvallei heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 1.333.083 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 1.333.083 met een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 3.404.285. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2024: 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode. In de winst-en-verliesrekening 2021 is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw:

maasvallei

Goed leven,
goed wonen



Per ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 169.225.581 (ultimo 2023: € 164.131.565) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad € 0 (2023: € 0) zijn garanties door overheden verstrekt.

Rente- en kasstroomrisico:

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

Rentepercentages		Renteherzieningsperiode		Resterende looptijd (jaren)	
	€		€		€
0% - 1%	30.740.000	van 6 maanden tot 1 jaar	-	< dan 1 jaar	14.750.000
1% - 2%	15.231.000	van 1 tot 5 jaar	-	van 1 tot 5	31.555.580
2% - 3%	16.100.000	van 5 tot 10 jaar	-	van 5 tot 10	21.107.559
3% - 4%	81.919.332	> 10 jaar	-	van 10 tot 15	23.087.586
4% - 5%	25.235.249			van 15 tot 20	30.811.774
5% - 6%	-			> 20	47.913.083
> 6%	-				
	169.225.581		-		169.225.581

Aflossingssysteem:

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel.

De leningenportefeuille omvat alleen vastrentende leningen.

9.3. Overige schulden (verplichtingen u.h.v. extendible leningen)

	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	13.237.975	13.586.343
Mutaties	-	-
Vrijval	-348.368	-348.368
Stand 31 december	12.889.607	13.237.975

10. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
10.1 Schulden aan overheid	180.732	173.431
10.2 Schulden aan banken	15.551.778	19.779.628
10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.488.201	1.236.777
10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	969.038	734.768
10.5 Overige schulden	24.126	23.600
10.6 Overlopende passiva	2.908.133	2.634.547
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	21.122.008	24.582.751

10.1. Schulden aan overheid

	31-12-2024	31-12-2023
Kortlopend deel van de langlopende schulden	180.732	173.431

10.2. Schulden aan banken

	31-12-2024	31-12-2023
Kortlopend deel van de langlopende schulden	15.551.778	19.779.628

Dit betreft o.a. een aflossing van een lening van 19 miljoen. In 2024 zal deze lening geherfinancierd worden in meerdere leningen met verschillende looptijden.

10.3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.488.201	1.236.777



10.4. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Loonbelasting	-	216.010
Vennootschapsbelasting	-	138.302
Omzetbelasting	969.038	380.456
	<u>969.038</u>	<u>734.768</u>

10.5. Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2024	31-12-2023
Borg sleutels	24.126	23.600
Diversen	-	-
	<u>24.126</u>	<u>23.600</u>

10.6. Overlopende passiva

	31-12-2024		31-12-2023	
	> 1 jaar	< 1 jaar	> 1 jaar	< 1 jaar
Vooruitontvangen huren	-	439.342	-	389.955
Niet vervallen rente	-	2.191.082	-	2.168.520
Nog te verrekenen servicekosten	-	184.216	-	-
Overige overlopende passiva	-	<u>93.492</u>	-	<u>76.071</u>
Totaal overlopende passiva		<u>2.908.133</u>		<u>2.634.546</u>

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting.

8.2 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft ten gunste van geldgevers borgstelling verleend voor een aantal leningen. WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar, conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woningstichting Maasvallei een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Maasvallei opgenomen geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€48.747,00) en het gecommiteerd obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 4,3 miljoen per 31 december 2024 (€ 4,2 miljoen per 31 december 2023).

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt met Holding WS Maasvallei Maastricht B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.



Operationele lease

Woningstichting Maasvallei heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. Het maandelijkse leasebedrag omvat het object inclusief onderhoud en bijkomende kosten. Gedurende de leaseperiode wordt het leasebedrag jaarlijks geïndexeerd. De looptijden van de met derden aangegane operationele leases zijn als volgt:

	2024	2023
Periode < 1 jaar	54.300	47.075
Periode > 1 jaar < 5 jaar	46.844	44.710
Periode > 5 jaar	7.444	-
Totaal	108.588	91.785

De belangrijkste objecten, die middels operationele lease aan Woningstichting Maasvallei ter beschikking gesteld zijn, betreffen:

- Personenauto's
- Printerapparatuur
- Koffiemachines

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 11.623.896 zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Maasvallei is per einde boekjaar voor een bedrag van € 201.971 onderhoudsverplichtingen aangegaan waarvan de werkzaamheden in 2025 zullen worden uitgevoerd. Er zijn geen prestatiecontracten met derden afgesloten inzake periodiek schilderwerk.

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (het bedrijfstakpensioenfonds). Woningstichting Maasvallei verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Woningstichting Maasvallei heeft in geval van een tekort bij het SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Wet Ketenaansprakelijkheid

Indien Woningstichting Maasvallei zich kwalificeert als eigenbouwer is deze wet van toepassing. Per project wordt dit vooraf afgestemd met de Belastingdienst. Uit dien hoofde is er een voorwaardelijke verplichting op basis van de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de uitbetaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten. Indien er aanwijzingen zijn dat de corporatie zal worden aangesproken dan wordt voor dit risico een voorziening getroffen.

Volmacht WSW

Op 9 december 2013 heeft Woningstichting Maasvallei een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het WSW onderpand. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot vestiging van hypotheek, maar biedt het WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is. De waarde van het onderpand op basis van WOZ bedraagt ultimo 2024 € 825.113.000.

9 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024



11. Huurdebiteuren

	2024	2023
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	23.960.711	23.118.447
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	150.046	144.390
	<u>24.110.756</u>	<u>23.262.836</u>
Af: huurderving wegens leegstand	-506.124	-570.982
Af: huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-159.054	-115.856
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>23.445.578</u>	<u>22.575.999</u>
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.015.488	2.872.428
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	479.012	459.661
	<u>3.494.500</u>	<u>3.332.090</u>
Af: huurderving wegens leegstand	-134.667	-136.318
Huurderving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-15.302	-9.962
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>3.344.532</u>	<u>3.185.810</u>
Totaal huuropbrengsten	26.790.109	25.761.809

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar van het DAEB-vastgoed is 5,11%.

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar van het niet-DAEB-vastgoed is 5,71%.

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2024	2023
Gemeente Maastricht	25.597.106	24.549.325
Gemeente Beek	214.180	213.203
Gemeente Gulpen-Wittern	594.318	567.247
Gemeente Eijsden-Margraten	558.862	557.851
Totaal huuropbrengsten	26.964.466	25.887.626

12.1. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	1.734.669	1.907.122
Af:		
Opbrengstenderving wegens leegstand	-15.573	-27.355
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.719.096	1.879.767

12.2. Lasten servicecontracten

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	-1.675.586	-1.921.484

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	-969.817	-767.500
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.838.657	-1.726.299
Toegerekende afschrijvingen	-187.826	-199.508
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.996.300	-2.693.308



14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-3.334.689	-3.044.614
Onderhoudslasten (cyclisch)	-2.289.668	-2.225.319
Toegerekende personeelskosten	-1.232.568	-1.060.576
Toegerekende organisatiekosten	-2.316.900	-1.878.908
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-9.173.826	-8.209.416
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	8.250.297	7.391.327
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	923.528	818.089
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	9.173.826	8.209.416

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2024	2023
Planmatig onderhoud	3.176.314	2.997.506
Mutatieonderhoud	2.284.939	2.037.977
Klachtenonderhoud	2.789.044	2.355.844
Totaal onderhoudslasten	8.250.297	7.391.327

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2024	2023
Planmatig onderhoud	560.053	475.183
Mutatieonderhoud	43.875	52.563
Klachtenonderhoud	319.600	290.344
Totaal onderhoudslasten	923.528	818.089

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Overige heffingen	-34.991	-42.276
OZB / Waterschapsbelasting / Rioolheffing	-1.728.130	-1.599.772
Verzekeringen	-183.844	-172.474
Federatiebijdragen	-33.895	-31.725
Overig	-272.649	-346.177
Teruggave BTW voorgaande jaren	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.253.509	-2.192.424

16. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2024	2023
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:		
Opbrengst verkopen projecten DAEB	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling DAEB	-	-
Totaal verkoopresultaat DAEB vastgoed in ontwikkeling	-	-
Opbrengst verkopen projecten Niet-DAEB	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling Niet-DAEB	-	-
Totaal verkoopresultaat Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	-	-

17. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:



	2024	2023
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	155.871	459.700
Af: direct toerekenbare kosten	-	-13.293
Af: boekwaarde	-112.570	-356.033
Af: toegerekende organisatiekosten	-13.907	-8.569
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit		
DAEB-vastgoed in exploitatie	29.394	81.805
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	484.503	-
Af: direct toerekenbare kosten	-	-
Af: boekwaarde	-346.175	-
Af: toegerekende organisatiekosten	-669	-
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	137.660	-

18.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waarvermindering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Vastgoed in exploitatie	-1.760.889	-3.929.183
DAEB	-208.248	-642.047
Niet-DAEB	497.030	-837.245
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-1.472.107	-5.408.475

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

18.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	19.555.230	3.049.914
Afname marktwaarde	-7.909.985	-32.515.332
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	11.645.245	-29.465.418
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	2.836.435	225.215
Afname marktwaarde	-1.900	-1.642.977
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.834.535	-1.417.762

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

19. Netto resultaat overige activiteiten

	2024	2023
Administratieve dienstverlening	311.412	256.048
Af: - Toegerekende personeelskosten	-209.326	-185.069
- Toegerekende organisatiekosten	-139.508	-117.754
	-37.422	-46.776
Vergoeding antenne opstelpunten	60.370	61.672
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	22.948	14.896

20. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2024	2023
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-187.826	-199.508



21. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2024	2023
Lonen en salarissen	-3.326.974	-2.936.057
Sociale lasten	-544.497	-485.994
Pensioenlasten	-345.748	-341.962
Overige personeelskosten incl. inhuur	-688.531	-317.117
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten	-4.905.749	-4.081.131
Waarvan toegerekend aan:		
- Lasten servicekosten	-113.812	-81.351
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-969.817	-767.500
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.232.568	-1.060.576
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-4.273	-
- Netto resultaat overige activiteiten	-209.326	-185.069
- Leefbaarheid	-230.199	-133.722
- Geactiveerde productie	-185.034	-243.882
- Indirecte kosten	-1.960.721	-1.609.031
	-4.905.749	-4.081.131

Het gemiddeld aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024: 42,77 (2023: 45,34). Ultimo 2024 waren 50 werknemers in dienst (2023: 52). De uitsplitsing per ultimo 2024 naar de diverse teams is als volgt:

Team	Aantal werknemers	Aantal fte's
Beleid	7	5,78
Financiën	6	5,49
Ondersteuning	5	3,78
Vastgoed	11	10,67
Wonen	21	17,05
Totaal	50	42,77

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

22. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Obligoheffing	-48.747	-527.722
	-48.747	-527.722

23. Kosten omtrent leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:

	2024	2023
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	262.455	205.402
Leefbaarheid (cyclisch)	230.199	133.721
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	492.654	339.123

De specificatie van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte lease- en subleasebetalingen is als volgt:

	2024	2023
Leasebetalingen	53.998	52.294

Honoraria accountantsorganisatie:

Het honoraria accountantsorganisatie is gebaseerd op de definitie van verplichtingen en sluit aan op de diensten die zijn verricht in het verslagjaar. Derhalve zijn de honoraria toegerekend aan het boekjaar waarin de werkzaamheden zijn uitgevoerd:



	Q-Concepts		Deloitte	Totaal
	Q-Concepts	Accountants	Accountants	
2024	Accountants	overig	Accountants	
Controle van de jaarrekening	65.340			65.340
Andere controleopdrachten				-
Fiscale adviesdiensten			58.464	58.464
Andere niet-controlediensten			12.658	12.658
	65.340	-	71.122	136.462

	Q-Concepts		Deloitte	Totaal
	Q-Concepts	Accountants	Accountants	
2023	Accountants	overig	Accountants	
Controle van de jaarrekening	40.166		68.504	108.670
Andere controleopdrachten		13.448		13.448
Fiscale adviesdiensten			26.256	26.256
Andere niet-controlediensten			1.011	1.011
	40.166	13.448	95.771	149.385

24. Totaal van financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren:

	2024	2023
Waardeveranderingen verplichtingen u.h.v. extendible leningen	348.368	348.368
Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	348.368	348.368

Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren:

	2024	2023
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	147.959	105.502
Rentebaten rekening-courant en deposito's	74.455	44.583
Totaal opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	222.414	150.085

Rentelasten en soortgelijke kosten:

	2024	2023
Rentelasten leningen overheid en banken	-4.885.601	-5.069.570
Rentelasten rekening-courant	-	-
Overige rentelasten	-22.561	33.683
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-4.908.162	-5.035.887

In 2024 is voor een bedrag van € 147.959 (2023: € 105.502) aan rentelasten geactiveerd. Deze geactiveerde rentelasten zijn opgenomen onder de posten "renteopbrengsten activa in ontwikkeling". Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 2024: 2,81% (2023: 2,90%) gehanteerd.



25. Belastingen

	2024	2023
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-622.744	-2.310.420
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	-
Mutatie latentie leningenportefeuille	-5.542	-5.542
Mutatie latentie voor verkoop bestemd bezit	-95.991	69.201
Mutatie latentie uit hoofde van mogelijke verliescompensatie	-	-
Totaal belastingen	<u>-724.277</u>	<u>-2.246.761</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2024	2023		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	20.684.980	-28.974.290		
Af:				
Fiscale afschrijvingen BOG	-356.396	-442.779		
Correctie marktwaarde	-13.007.673	-		
Dotatie herinvesteringsreserve	-321.056	-90.374		
Correctie opbrengst verkopen	-	-		
Fiscale disagio leningen o/g	-22.164	-22.164		
Correctie onderhoudskosten	-4.290.824	-		
Kleinschaligheidsaftrek	-	-		
Correctie waardeveranderingen	-348.368	-348.368		
Fiscale berekening jubileum en loopbaanontw. voorziening	-	-		
Investeringsaftrek	-	-11.424		
Correctie geactiveerde rente				
Overige bedrijfslasten				
Bij:				
Correctie marktwaarde	-	36.291.655		
Correctie geactiveerde rente	-	38.996		
Fiscale berekening jubileum en loopbaanontw. voorziening	-	-		
Correctie opbrengst verkopen	139.426	-		
Gemengde kostenaftek	16.063	11.101		
Niet aftrekbare rente (ATAD)	3.306.647	2.550.077		
Overige bedrijfslasten	-	-		
Terugname afwaardering MVA i.e. naar lagere WOZ	-	5.400		
Belastbaar bedrag	5.800.635	9.007.830		
Mutatie compensabel verlies	-	-		
Belastbaar bedrag	5.800.635	9.007.830		
	19,00%	200.000	38.000	38.000
	25,80%	5.600.635	1.444.964	2.272.420
			1.482.964	2.310.420

Ultimo 2024 zijn er geen compensabele verliezen meer te verrekenen met toekomstige fiscale winsten. De aangiften vennootschapsbelasting zijn ingediend tot en met aangiftejaar 2022. Tot en met aangiftejaar 2020 zijn definitieve aanslagen opgelegd. De effectieve belastingdruk (totaal belastingbaten/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 7,2% (2023: 8,0%).

26. Resultaat deelnemingen

	2024	2023
Resultaat deelneming Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.	<u>33.340</u>	<u>9.611</u>

10 Enkelvoudige balans na resultaatbestemming per 31 december 2024



10.1 Enkelvoudige balans na resultaatbestemming DAEB per 31 december 2024

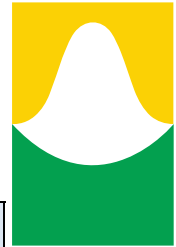
Activa	31-12-2024	31-12-2023
(Bedragen x € 1)		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	514.105.317	487.675.250
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	642.189	1.169.763
Totaal van vastgoedbeleggingen	514.747.506	488.845.013
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.478.427	2.530.497
Totaal van materiële vaste activa	2.478.427	2.530.497
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	56.943.329	52.070.712
Latente belastingvordering(en)	42.046	47.588
Leningen u/g	10.248.998	11.840.059
Totaal van financiële vaste activa	67.234.373	63.958.359
Totaal vaste activa	584.460.306	555.333.869
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	33.140	30.100
Totaal van voorraden	33.140	30.100
Vorderingen		
Huurdebiteuren	317.646	326.640
Overheid	83.805	1.020.047
Vorderingen op groepsmaatschappijen	108.982	75.642
Latente belastingvorderingen	5.542	5.542
Belastingen en premies sociale verzekeringen	574.095	-
Overige vorderingen	343.736	300.934
Overlopende activa	14.340	166.749
Totaal van vorderingen	1.448.146	1.895.554
Liquide middelen	2.979.333	4.440.484
Totaal vlottende activa	4.460.619	6.366.138
Totaal van activa	588.920.925	561.700.007



Passiva	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
Overige reserves	118.842.519	112.497.006
Herwaarderingsreserve	278.859.938	265.198.855
Totaal van eigen vermogen	397.702.457	377.695.861
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	2.353.847	563.208
Latente belastingverplichtingen	98.805	2.814
Overige voorzieningen	450.990	414.923
Totaal van voorzieningen	2.903.642	980.945
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	2.567.855	2.748.586
Schulden aan banken	165.745.553	156.645.699
Interne lening	-	-
Totaal van langlopende schulden	168.313.408	159.394.285
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	180.732	173.431
Schulden aan banken	15.551.778	19.779.628
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.488.201	1.236.777
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	16.702	18.816
Overige schulden	21.101	21.136
Overlopende passiva	2.742.904	2.399.128
Totaal van kortlopende schulden	20.001.418	23.628.916
Totaal van passiva	588.920.925	561.700.007

10.2 Enkelvoudige balans na resultaatbestemming

Niet-DAEB per 31 december 2024



Activa (Bedragen x € 1)	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	67.681.249	64.567.120
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-5.631	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	67.675.618	64.567.120
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	191.105	196.890
Totaal van materiële vaste activa		
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvordering(en)	-	-
Leningen u/g	-	-
Totaal van financiële vaste activa	-	-
Totaal vaste activa	67.866.723	64.764.010
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	-	-
Totaal van voorraden	-	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	15.584	10.891
Overheid	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	171	-
Overlopende activa	-	656
Totaal van vorderingen	15.755	11.547
Liquide middelen	421.440	83.991
Totaal vlottende activa	437.195	95.538
Totaal van activa	68.303.918	64.859.548



Passiva	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
Overige reserves	41.919.560	39.630.704
Herwaarderingsreserve	15.023.769	12.440.008
Totaal van eigen vermogen	56.943.329	52.070.712
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-	-
Latente belastingverplichtingen	-	-
Overige voorzieningen	-	-
Totaal van voorzieningen	-	-
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan banken	-	-
Verplichtingen u.h.v. extendible leningen	-	-
Interne lening	8.645.000	10.240.000
Agio Vestia lening	-	-
Totaal van langlopende schulden	8.645.000	10.240.000
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan banken	1.595.000	1.595.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	-	-
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	952.336	715.952
Overige schulden	3.025	2.465
Overlopende passiva	165.228	235.419
Totaal van kortlopende schulden	2.715.589	2.548.836
Totaal van passiva	68.303.918	64.859.548

10.3 Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB over 2024



Enkelvoudige Winst- en verliesrekening DAEB over 2024		
(Bedragen x € 1)	2024	2023
Functioneel model		
Huuropbrengsten	23.414.974	22.571.840
Opbrengsten servicecontracten	1.715.869	1.876.102
Lasten servicecontracten	-1.660.874	-1.883.198
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.683.107	-2.422.136
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.250.297	-7.391.327
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-1.975.053	-1.927.561
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.561.512	10.823.720
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	155.871	446.407
Toegerekende organisatiekosten	-13.907	-8.569
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-112.570	-356.033
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	29.394	81.805
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.969.137	-5.406.123
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.645.245	-28.630.525
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.676.108	-34.036.648
Opbrengsten overige activiteiten	370.189	316.638
Kosten overige activiteiten	-311.491	-269.407
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	58.698	47.231
Overige organisatiekosten	-48.747	-527.722
Kosten omtrent leefbaarheid	-443.542	-303.700
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	348.368	348.368
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	222.414	150.085
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.691.690	-4.740.428
Totaal van financiële baten en lasten	-4.120.908	-4.241.975
Totaal van resultaat voor belastingen	15.712.516	-28.157.289
Belastingen	-625.528	-1.878.452
Resultaat deelnemingen	33.340	9.611
Resultaat deelnemingen Niet-DAEB	4.873.715	-1.185.310
Nettoresultaat na belastingen	19.994.043	-31.211.440

10.4 Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2024



Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2024		
(Bedragen x € 1)	2024	2023
Functioneel model		
Huuropbrengsten	3.375.135	3.189.969
Opbrengsten servicecontracten	3.226	3.665
Lasten servicecontracten	-14.712	-38.286
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-313.192	-271.172
Lasten onderhoudsactiviteiten	-923.528	-818.089
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-278.456	-264.863
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.848.473	1.801.224
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	484.503	-
Toegerekende organisatiekosten	-669	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-346.175	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	137.660	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	497.030	-837.245
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.834.535	-1.417.762
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.331.565	-2.255.007
Opbrengsten overige activiteiten	1.593	1.082
Kosten overige activiteiten	-37.343	-33.417
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-35.750	-32.335
Overige organisatiekosten	-	-
Kosten omtrent leefbaarheid	-49.113	-35.423
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-261.468	-295.460
Totaal van financiële baten en lasten	-261.468	-295.460
Totaal van resultaat voor belastingen	4.971.366	-817.001
Belastingen	-98.749	-368.309
Resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat deelnemingen Niet-DAEB	-	-
Nettoresultaat na belastingen	4.872.617	-1.185.310

10.5 Kasstroomoverzicht DAEB over 2024

Kasstroomoverzicht DAEB over 2024 (Bedragen x € 1)			2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten			23.395.377	22.496.053
Vergoedingen			1.807.190	1.651.548
Overige bedrijfsontvangsten			549.546	458.177
Ontvangen interest			287.750	301.180
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			26.039.863	24.906.958
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers			-4.154.651	-3.373.748
Onderhoudsuitgaven			-4.931.886	-5.070.802
Overige bedrijfsuitgaven			-5.881.984	-5.994.332
Betaalde interest			-4.737.642	-4.972.030
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat			-89.974	-272.417
Investeringsgebonden			-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden			-202.812	-172.847
Vennootschapsbelasting			-1.121.361	-1.308.261
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			-21.120.310	-21.164.437
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten			4.919.553	3.742.521
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaand bezit			156.503	459.700
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>			156.503	459.700
Uitgaven				
Nieuwbouw			-12.544.931	-7.085.853
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden			-413.702	-353.564
Investerings overig			-123.036	-28.186
Externe kosten bij verkoop			-	-9.312
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>			-13.081.669	-7.476.915
FVA				
Ontvangen aflossing interne lening			1.595.000	1.595.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten			-11.330.166	-5.422.215
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen			25.000.000	30.000.000
Uitgaven				
Aflossing geborgde leningen			-19.905.984	-30.878.019
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen			-	-
Aflossing interne lening			-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten			5.094.016	-878.019
Toename (afname) van geldmiddelen			-1.316.597	-2.557.713
Wijziging kortgeld			-144.554	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode			4.440.484	6.998.197
Mutatie liquide middelen			-1.461.151	-2.557.713
Geldmiddelen aan het einde van de periode			2.979.333	4.440.484



10.6 Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024



Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024		
(Bedragen x € 1)	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	3.370.784	3.175.321
Vergoedingen	110.107	103.896
Overige bedrijfsontvangsten	6.547	3.666
Ontvangen interest	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.487.438	3.282.883
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-485.653	-408.113
Onderhoudsuitgaven	-571.378	-303.455
Overige bedrijfsuitgaven	-527.768	-504.001
Betaalde interest	-260.370	-295.460
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-2.445	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-19.355	-
Vennootschapsbelasting	-213.593	-368.309
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-2.080.562	-1.879.338
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.406.876	1.403.545
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	484.503	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	484.503	-
Uitgaven		
Nieuwbouw	-96.000	-752.937
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-7.484	-
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-103.484	-752.937
FVA		
Ontvangen aflossing interne lening	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	381.019	-752.937
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
Aflossing interne lening	-1.595.000	-1.595.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.595.000	-1.595.000
Toename (afname) van geldmiddelen	192.895	-944.392
Wijziging kortgeld	144.554	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	83.991	1.028.383
Mutatie liquide middelen	337.449	-944.392
Geldmiddelen aan het einde van de periode	421.440	83.991



11 Verantwoording Wet normering topinkomens (WNT)

De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt na indexering voor 2024: € 233.000 (2023: € 223.000). Dit is de norm van WNT-2, met ingang van 1 januari 2015.

Op grond van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 gelden voor woningcorporaties echter de volgende bezoldigingsnormen:

Klasse	Maximale bezoldiging
A	€ 109.000
B	€ 124.000
C	€ 137.000
D	€ 146.000
E	€ 170.000
F	€ 195.000
G	€ 218.000
H	€ 233.000

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. In geval het dienstverband korter dan een jaar en/of in deeltijd is, dient de bezoldigingsnorm naar rato te worden herrekend.

Voor toezichthouders (RvC/RvT) geldt een afzonderlijke norm. De bezoldigingsnorm voor toezichthouders is voor 2003 gesteld op 15% (voorzitter) en 10% (leden) van de voor Woningstichting Maasvallei geldende bezoldigingsnorm exclusief BTW.

Op grond van de WNT bedraagt het staffelmaximum voor Woningstichting Maasvallei (klasse E) € 170.000 (2023: klasse E € 163.000).

De WNT is van toepassing op topfunctionarissen. Als topfunctionarissen worden aangemerkt:

1. De leden van het hoogst uitvoerende orgaan (RvB of bestuur) en de leden van het toezichthoudende orgaan (RvC).
2. De hoogst ondergeschikte of leden van de groep hoogste ondergeschikten (aan dat orgaan).
3. Degene of degenen belast met de dagelijkse leiding van de gehele rechtspersoon of instelling.

Op grond van voorgaande kwalificatie worden de volgende personen als topfunctionaris van Woningstichting Maasvallei aangemerkt (zowel personen in dienstbetrekking als personen anders dan in dienstbetrekking):

Naam	Functie	Functieervulling in het boekjaar
PMHJ Stallenberg	Voorzitter Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
REH van der Borgh	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
GJA Mertens	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
JAWM Joosen	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 18-04
JAWM Joosen	Lid Raad van Commissarissen	10-09 t/m 31-12
BJHT Heesakkers	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
SL Klein Haneveld	Directeur	01-01 t/m 31-12



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

Gegevens 2024		
bedragen x € 1		
Naam topfunctionaris	S.L. Klein Haneveld	
Functiegegevens	Directeur - bestuurder	
Kalenderjaar	2024	2023
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01-31/12	01/05-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 170.000	€ 91.173
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ 13.788
Subtotaal	€ 170.000	€ 104.961
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 170.000	€ 109.411
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t	N.v.t
Bezoldiging	€ 170.000	€ 104.961
Op grond van artikel 2 lid 2 (uitbetaling vakantiedagen) Uitvoeringsregeling WNT telt een bedrag van € 3.689 niet mee als WNT-bezoldiging.	N.v.t	N.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betalingen	N.v.t	N.v.t

11.2 Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12



Gegevens 2024		
bedragen x € 1		
Naam topfunctionaris	S.L. Klein Haneveld	
Functiegegevens	Directeur - bestuurder a.i.	
Kalenderjaar	2024	2023
Periode functievervulling in hele kalenderjaar (aanvang-einde)	-	01/01 - 30/04
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	-	4
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	-	492
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	-	€ 212
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ -	€ 118.000
Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€	258.804
Bezoldiging (alle bedragen exclusief BTW)		
Bezoldiging in de betreffende periode	-	78.720
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	-	€ 198.720
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	N.v.t
Bezoldiging		198.720
Het bedrag van de overschrijding en de reden waaro de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	N.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	-	N.v.t



11.3 Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024	P.M.H.J. Stallenberg	R.E.H. van der Borgh	G.J.A. Mertens
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	€ 20.400	€ 13.600	€ 13.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 25.500	€ 17.000	€ 17.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging 2024	€ 20.400	€ 13.600	€ 13.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging 2023			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 19.560	€ 13.040	€ 13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.450	€ 16.300	€ 16.300

Gegevens 2024	B.J.H.T. Heesakkers	J.A.W.M. Joosen	J.A.W.M. Joosen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 18/04	10/09 - 31/12
Bezoldiging	€ 13.600	€ 4.080	€ 4.156
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 17.000	€ 5.063	€ 5.249
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging 2024	€ 13.600	€ 4.080	€ 4.156
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023			
Functiegegevens	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging 2023			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 13.040	€ 13.040	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.300	€ 16.300	

12 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.



13 Ondertekening van de jaarrekening



Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

Mevrouw V.L.W.A. Heijnen
Directeur – bestuurder (per 1 juni 2025 benoemd)

Maastricht, 20-06-2025

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Mevrouw B.J.H.T. Heesakkers
Voorzitter

De heer R.E.H. van der Borgh
Lid

De heer G.J.A. Mertens
Lid

De heer J.A.W.M. Joosen
Lid

Maastricht, 20-06-2025

14 Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de Woningstichting Maasvallei zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

