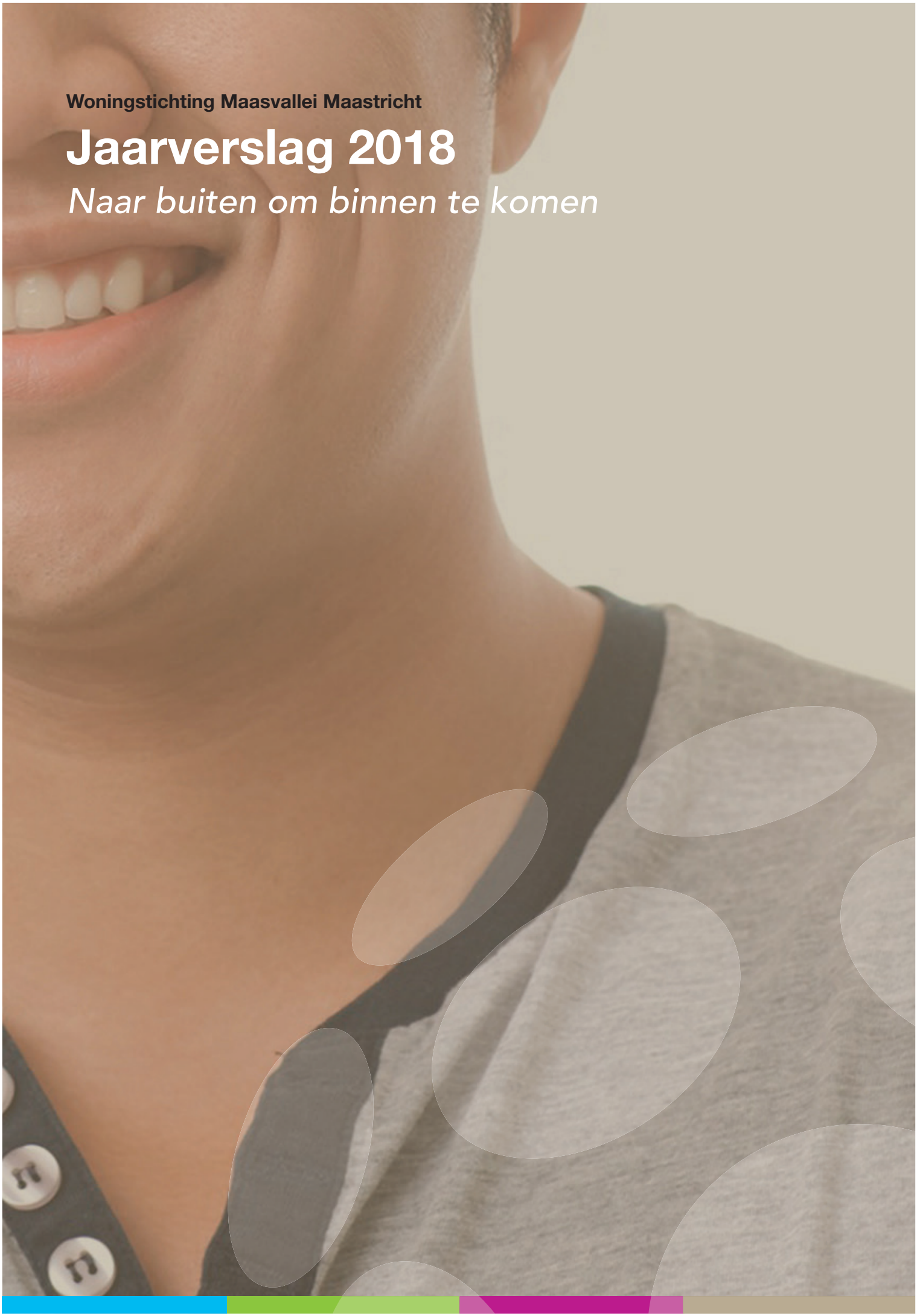
Woningstichting Maasvallei Maastricht

Jaarverslag 2018

Naar buiten om binnen te komen



inhoudsopgave

2018 in het kort

STEL: UW HUUR IS € 590,- PER MAAND. HOE IS DAN UW HUUR OPGEBOUWD?.

12,16%	ONDERHOUDSKOSTEN € 71,75
5,56%	BELASTING EN VERZEKERINGEN € 32,80
23,03%	ORGANISATIEKOSTEN € 135,88
0,81%	SOCIAAL BEHEER EN LEEFBAARHEID € 4,78
24,80%	RENTELASTEN € 146,32
12,97%	OVERHEIDSHEFFINGEN € 76,52
20,67%	AFSCHRIJVINGEN € 121,95

FINANCIËN

ORGANISATIEKOSTEN PER WONING PER JAAR **€ 1.482**

BESTUU

AANTAL BI KLACHTEN

AANTAL BE KLACHTEN

AANTAL KL DIE DOOR M ZIJN OPGE

NOG IN BEHANDEL

AANTAL WONINGEN IN BEZIT **3.758**

AANTAL OVERIGE O.A. GARAGES/ BEDRIJFSRUIMTES **666**

85% VAN DE MAX WORDT IN RE

1,59% IS DE GEMID HUURSOM

1,45% IS HET LEEGSTANDI

DUURZAAMHEID

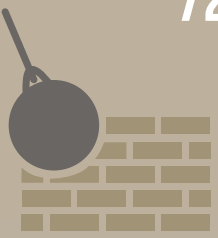
60,5%
VAN DE WONINGEN HEEFT ENERGIELABEL A++ T/M C

€ 300.000
IS GEÏNVESTEERD IN DUURZAAMHEID

TOEWIJZINGEN BIJZONDERE DOELGROEPEN

- STUDENTEN 226
- URGENTIE 19
- STATUSHOUDERS 9
- WMO 0
- MAATWERK 11

AANTAL GESLOOPTE WONINGEN **72**



AANTAL VE HUURWONI

AANTAL VE DE OPBREN

8 DAEB WONINGEN € 1.148.00

ONDERHOUD EN VERBETERING

TOTALE INVESTERING IN GERENOVEERDE WONINGEN
€ 1.783.000
(PLANMATIG EN GROOT)

€ 4.262.000
WAS DE TOTALE INVESTERING IN ONDERHOUD (PLANMATIG, GROOT EN NIET-PLANMATIG)

39 WO NIE

R EN TOEZICHT

NNENGEKOMEN 10

EHANDELDE 6

LACHTEN MAASVALLEI LOST 3

LING 2

IMALE HUURPRIJS EKENING GEBRACHT

DELDE

PERCENTAGE

RHUURDE SOCIALE NGEN IN 2018 455

RKOCHTE WONINGEN EN GST IN EURO'S

00	0 NIET-DAEB WONINGEN € 0

NINGEN WERDEN EUW GEBOUWD

SAMENWERKINGSPARTNERS

- MAASVALLEI
- HUURDERS-VERENIGINGEN
- ZORG- EN WELZIJNS INSTELLINGEN
- MAASTRICHT HOUSING (STUDENTEN-HUISVESTING)
- CORPORATIES
- GEMEENTEN
- THUIS IN LIMBURG (WONING-BEMIDDELING)

LEEFBAARHEID

TOTALE KOSTEN UITGEGEVEN AAN LEEFBAARHEID
UITGESPLITST IN PROJECTEN/ONDERWERPEN

€ 62.009,65

- BEWONERS INITIATIEVEN
- COMPLEX-SCHOUWEN
- CAMERA BEVEILIGING
- STUDENTEN-OVERLEGGEN
- SAMENWERKING NETWERK-PARTNERS
- KLANTEN PANELS
- INTENSIEF TOEZICHT

ORGANISATIE

CIJFERWONING BETREKKEN **7,7**

CIJFER AFHANDELING REPARATIEVERZOEKEN **7,9**

CIJFER WONING VERLATEN **7,8**

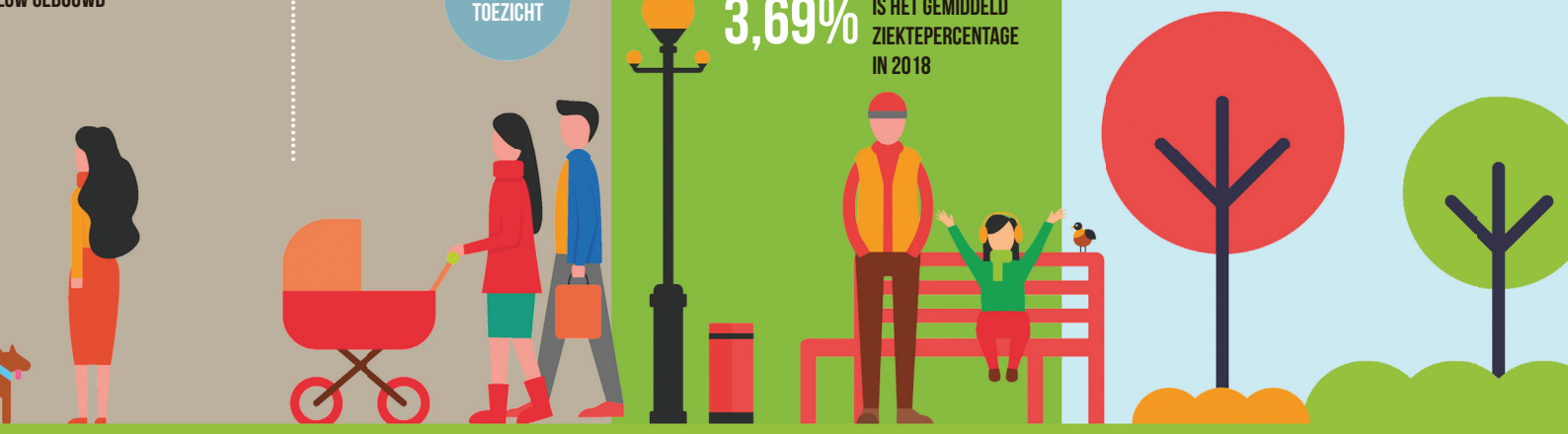
INTERN

LEEFTIJDOPBOUW			
20-35 JAAR	5	5	23%
35-50 JAAR	12	4	36%
50-66 JAAR	10	8	41%
TOTAAL	27	17	100%

55 NIEUWE ZIEKMELDINGEN IN 2018

585 ZIEKTEDAGEN IN 2018

3,69% IS HET GEMIDDELD ZIEKTEPERCENTAGE IN 2018



Woningstichting Maasvallei Maastricht

Bestuursverslag 2018

Kern 0 | Naar buiten om binnen te komen

Voor Maasvallei stond 2018 in het teken van verandering. Het afscheid van Frans Crijns als directeur-bestuurder was de afsluiting van een periode van tien jaar waarin Maasvallei is getransformeerd naar een nieuwe organisatie. Maasvallei heeft zich ontwikkeld tot een hybride dienstverlener met het vizier op de klant gericht: hoe kunnen we onze bewoners zo goed mogelijk van dienst zijn? Dat was de stip aan de horizon. We zijn klaar om de volgende stap te zetten: van binnen naar buiten, met thema's als maatschappelijke verduurzaming en sociale innovatie. Deze nieuwe fase is in 2018 ingezet. Thema's blijven niet langer thema's maar worden realiteit in de praktijk. Het resultaat telt. Gastvrijheid, persoonlijk contact en een luisterend oor is wat klanten van medewerkers van Maasvallei kunnen verwachten. Samen vooruit; sociaal innoveren en verduurzamen, met mensen, voor mensen. Dit proces is ingezet op het sociaal fundament dat Maasvallei in de afgelopen jaren heeft gebouwd. 2018 is de poort naar buiten. Verbinding, nabijheid en gastvrijheid zijn leidend in de visie voor de komende jaren: gericht op het menselijke aspect. Het gaat niet alleen om het verhuren en onderhouden van woningen.

Persoonlijk

Maasvallei heeft persoonlijk contact hoog in het vaandel staan. In deze tijd van digitalisering en globalisering is persoonlijk contact geen vanzelfsprekendheid meer. Veel mensen raken het spoor bijster op de digitale snelweg en weten niet meer waar ze moeten aankloppen als ze een probleem hebben. Het is onze maatschappelijke taak om zaken eenvoudiger en toegankelijker te maken voor iedereen. Een student gedijt makkelijker bij digitale toepassingen, een oudere heeft vaak liever persoonlijk contact. Het is aan ons om de dienstverlening naar de wensen en behoeften van onze klanten in te richten; kiezen welke manier van communiceren bij de huurder past. Dat is maatwerk.

Om te weten wat er leeft en speelt onder de mensen moeten we letterlijk naar buiten; zichtbaar zijn in de wijken. Hiervoor zijn we eind 2018 onder andere gestart met kennismakingsbijeenkomsten in de wijken waar we onze woningen verhuren. Ik heb mij voorgesteld als nieuwe directeur-bestuurder van Maasvallei. Zo hoor je wat er leeft in de buurten, je maakt persoonlijk kennis en komt zo dichter bij de huurders te staan. Daar gaat het om; werk maken van prettig wonen, waarbij ik de huurders actief oproep om dit samen op te pakken. Door samen zaken aan te pakken vergroot je het draagvlak. Met z'n allen kunnen we veel bereiken en verkleinen we grote tegenstellingen in de maatschappij. Huurders voelen zich daardoor gehoord en serieus genomen.

Dit is een proces dat niet vanzelf gaat. Allereerst moeten we intern enthousiast en gemotiveerd zijn om deze visie uit te dragen. Samen verantwoordelijkheid nemen, samen werken aan participatie. Dan gaan we stappen zetten. Het is aan mij om het voorbeeld te geven en mensen te inspireren met sociale innovatie als drijfveer. Dat beperkt zich niet alleen tot Maasvallei en zijn bewoners. De stad Maastricht moet zijn krachten bundelen; Bright en Bourgondisch moeten samengaan. Dat betekent ook samenwerken met stakeholders, waaronder de gemeente, zorg- en welzijnsinstellingen, collega-corporaties en Maastricht University.

Stevig fundament

Er ligt een stevig fundament. Maasvallei heeft een hoge klanttevredenheid. Dat moeten we minimaal vasthouden en verder ontwikkelen. Het gaat om accenten. Eén van die accenten is de studentenhuisvesting. Er moeten studentenwoningen bij, bijvoorbeeld door middel van kleinschalige campussen. Maar het gaat daarbij niet alleen om stenen. Studenten kunnen een maatschappelijke rol vervullen in de buurt waar ze wonen, onder andere door ouderen te helpen of door in een studentencomplex ook mensen met een beperking woonruimte te bieden. Zo ontstaat er verbinding.

Zorg, welzijn, wonen

Nederland vergrijst nog steeds en dat is in deze regio niet anders. De overheid wil dat mensen zolang mogelijk thuis blijven wonen. Wat betekent dit voor onze woningen? Meer woningen geschikt voor zorg en woningen met 24-uurs zorg in de directe nabijheid. Dit kunnen we alleen realiseren door duurzame samenwerking. In 2018 is er onder meer gekeken naar de mogelijkheden voor een gezamenlijk woon-zorgcomplex Hagerpoort fase 2. Hierover zijn nog geen besluiten genomen. We kijken met zorgpartners naar slimme oplossingen. Dat

geldt ook voor mensen met een verslavings- en psychiatrische problematiek, die steeds vaker zelfstandig wonen. Voor deze groep moeten we eveneens zorgen voor goede huisvesting. Dat vraagt om duidelijke communicatie met de omwonenden en met zorg- en welzijnsinstellingen. Van de bewoners verwacht je aan de ene kant een stukje verdraagzaamheid, tegelijkertijd mag het niet ten koste gaan van het woonplezier. Het veiligheidsgevoel en de leefbaarheid in de wijk hebben hierbij onze permanente aandacht.

Verbinding

Het zoeken naar en realiseren van verbinding, zowel fysiek als sociaal. Daar ligt onze focus. Als woningcorporatie hebben wij beperkte investeringsmogelijkheden. Het is noodzakelijk dat we de huren betaalbaar houden en dat het onderhoud en de kwaliteit van onze woningen op peil blijven. Onze rol ligt in het meedenken, aanjagen, verbinden en beheren. Dat wil overigens niet zeggen dat we niet investeren. Integendeel. Hoeve Hoeve Severen is daarvan een voorbeeld. Het ligt niet voor de hand dat je sociale huurwoningen realiseert in een monumentaal gebouw. In de voormalige boerderij Hoeve Severen, hebben we toch acht sociale huurwoningen gebouwd. Een unieke woonplek. Zeker niet de makkelijkste oplossing, maar we hebben het wel gedaan. Hiermee hebben we cultureel erfgoed een nieuwe bestemming gegeven en bieden we bewoners die afhankelijk zijn van de sociale huursector een bijzonder thuis. Het is niet het enige voorbeeld. In Trichterveld is gekozen voor het behoud van de identiteit van de wijk. Een uitdaging en een moeilijk proces. Het resultaat mag er zijn. Met de metamorfose heeft de wijk een geweldige kwaliteitsimpuls gekregen. Begin 2018 zijn acht koopwoningen opgeleverd, waarna direct gestart is met de volgende fase; Deze zes koopwoningen en elf sociale huurwoningen, waarvan een deel is bestemd als Wmo-woning.

Om in te spelen op het tijdelijk woningtekort onder bepaalde doelgroepen, zoals urgent woningzoekenden en statushouders heeft Maasvallei een geheel nieuwe woonvorm geïntroduceerd met het toepassen van Tempy's. Deze units kunnen in bestaande gebouwen worden geplaatst en bestaan uit keuken, kastruimtes, badkamer, toilet en techniek. Hiermee worden in 2019 op de begane grond in Kasteel Severen in Amby vier zelfstandige woningen gerealiseerd. Over bijzondere woningen gesproken. Aan de Dampstraat in Heer zijn in 2018 zes nieuwe gezinswoningen opgeleverd volgens de principes nul-op-de-meter. Dit houdt in dat een gemiddeld huishouden met een normaal energieverbruik géén energierekening meer heeft. Bovendien heeft de woning geen gasaansluiting meer waardoor de CO2 uitstoot volledig tot nul is teruggebracht. In 2017 is gestart met de verduurzaming van de woningen aan de Burgemeester Kessensingel. In 2019 worden de complexen aan de Einsteinstraat en Weth. Vrankenstraat verduurzaamd. In 2018 is gestart met het onderzoek om complexen in de binnenstad nabij het Bassin aan te sluiten op het warmtenet van Sappi.
Duurzaamheid is een belangrijk thema. Maasvallei heeft hiervoor een duurzaamheidsbeleid opgesteld voor 2019 tot 2025 en een routekaart vastgesteld, gericht op CO^2-neutraliteit in 2050. We willen ten aanzien van de verduurzamingsopgave een pro-actieve houding innemen, maar CO^2-neutraliteit in 2050 is voor Maasvallei niet mogelijk op basis van de hoge investeringen die hiervoor benodigd zijn.

Maasvallei is in beweging, fysiek en sociaal. Samen met bewoners en partners streven we onze maatschappelijke visie na, zoeken we verbinding, uiteindelijk om onze bewoners zo goed mogelijk van dienst te zijn, rekening houdend met de verschillende doelgroepen en hun wensen en verwachtingen. Daarvoor moeten we tussen de mensen staan, pro-actief en zichtbaar zijn. Luisteren en doen. Doen wat we zeggen en zeggen wat we doen. We zijn niet alleen sociaal, maar ook resultaatgericht. Gastvrij met een doel; professioneel en adequaat invulling geven aan ons taken en als het even kan meer dan dat. We gaan buiten om binnen te komen.

Alex Meij
Directeur-bestuurder Woningstichting Maasvallei Maastricht

Huur, verhuur en sociaal beheer

Huisvesten primaire doelgroep in 2018

Woningcorporaties dienen vanuit overheidswegen strikte regels na te leven bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

Woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 41.056 (prijspeil 2018) komen in principe niet in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs lager dan € 710,68 (prijspeil 2018). Corporaties mogen echter maximaal 10% van het aantal woningen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen boven deze gestelde inkomensgrens.

Deze toewijzingsregels tot 1 januari 2021 als volgt opgebouwd:

- 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.798 (de primaire doelgroep);
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 36.798 tot € 41.056 (de middeninkomens);
- 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor o.a. zorgbehoevenden en urgenten.

Daarnaast geldt sinds 1 januari 2016 een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Doel van deze wetgeving is voorkomen dat woningzoekenden met een laag inkomen een huurwoning krijgen welke ze niet kunnen betalen.

Op basis van deze regelgeving dient Maasvallei ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toe te wijzen met een huur onder de zogenoemde 'aftoppingsgrenzen'. Woningzoekenden met recht op huurtoeslag krijgen in dit geval een woning aangeboden met een huurprijs tot € 597,30 (voor één- en tweepersoonshuishoudens) of € 640,14 (voor drie of meer personen; 2018). Deze 'aftoppingsgrenzen' worden genoemd, omdat de huurtoeslagontvanger het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf dient te betalen. Maasvallei heeft in 2018 volgens de wetgeving Passend Toewijzen 97% van haar sociale huurwoningen passend toegewezen. Daarnaast heeft Maasvallei volgens de Europa Norm 98,4% van haar sociale huurwoningen passend toegewezen.

Dvi 2017

De minister heeft op basis van de dvi 2017 geconstateerd dat Maasvallei tenminste 80% van haar woningen met een maandhuur tot € 710,68 heeft toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 36.165,-. 10% van haar woningen met een maandhuur tot € 710,68 heeft Maasvallei toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165,- en € 40.349,. Tevens heeft Maasvallei ten minste 95% van haar woningen toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag.

Woningtoewijzing

Conform de beleidsafspraken in de prestatieafspraken tussen de drie Maastrichtse corporaties (Maasvallei, Servatius en Woonpunt), de gemeente en de huurdersverenigingen, worden vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen.

In 2018 is een prognose gemaakt van het aantal vrijkomende woningen en is vastgelegd op welke wijze deze verdeeld worden onder de diverse doelgroepen. Thuis in Limburg neemt de uitvoering hiervan voor haar rekening.

Inschrijving bij Thuis in Limburg dient jaarlijks te worden verlengd door de woningzoekenden, anders komt deze te vervallen. De mutatiewoningen worden middels het aanbodmodel of het bemiddelingsmodel aangeboden. Bij het aanbodmodel kunnen woningzoekenden zelf reageren op een vrijgekomen woning. Bij de verdeling van de vrijgekomen woningen hebben de corporaties afgesproken dat minimaal 45% van de beschikbare woningen worden bemiddeld via het aanbodmodel. In 2018 heeft Maasvallei 46% van de sociale huurwoningen verdeeld via het aanbodmodel in Thuis in Limburg. Bij het bemiddelingsmodel worden de woningen door de corporatie zelf verdeeld onder de bijzondere doelgroepen. Tot de bijzondere doelgroepen behoren onder andere urgent woningzoekenden, maatwerkgroepen en statushouders.

Woningtoewijzing in Maastricht

Toewijzing naar hoofdgroepen	Maastricht totaal	Maasvallei	%
Toewijzing publicatie	509	75	46,1%
Urgent	132	19	11,7%
Maatwerk	53	11	6,7%
Herstructurering	69	29	17,8%
Statushouders	42	9	5,5%
Moeilijk plaatsbaren	Onbekend	6	3,7%
Wmo	11	0	0%
Eigen inplaatsing	119	13	7,8%
Overige	74	1	0,7%
Totaal	1009 100%	163	100%

Toewijzing bij Maasvallei per huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Huurprijsklasse grenzen	Aantal nieuwe verhuringen
Goedkoop	≤ € 417,34	245
Betaalbaar	> € 417,34 tot € 597,60	112
	> € 597,30 tot € 640,14	23
Duur tot huurtoeslaggrens	> € 640,14 t/m € 710,68	39
Duur vanaf huurtoeslaggrens	> € 710,68	36
	Som:	**455**

Toewijzing bij Maasvallei per inkomensgroep

Inkomensklasse	Inkomensklasse grenzen	Aantal nieuwe verhuringen
Onder de inkomensgrens		
Eén persoons huishouden	< € 22.400	289
Eén persoons huishouden ouderen	< € 22.375	17
Twee persoons huishouden	< € 30.400	28
Twee persoons huishouden ouderen	< € 30.400	10
Drie en meer persoons huishouden	< € 30.400	17
Drie en meer persoons huishouden ouderen	< € 30.400	1
Boven de inkomensgrens		33
Eén persoons huishouden	< € 22.375	9
Eén persoons huishouden ouderen	< € 22.375	29
Twee persoons huishouden	< € 30.400	11
Twee persoons huishouden ouderen	< € 30.400	11
Drie en meer persoons huishouden	< € 30.400	
	Som:	**455**

Verantwoording woningtoewijzingen middels Thuis in Limburg

	Taakstelling		Realisatie Maasvallei	
Via publicatie	≥ 45%		46%	
Waarvan via loting	≤ 25%		0%	
Urgenten en maatwerk	≥ 10%		54%	
Eigen toekenning	≤ 10%		0%	
Totaal			**100%**	

Naast sociale huurwoningen biedt Maasvallei ook woningen aan in het vrije huursegment. Dit zijn woningen met een kale huurprijs hoger dan € 710,68. Huurders in het vrije segment hebben geen recht op huurtoeslag. De toewijzing van de woningen in het vrije huursegment verloopt rechtstreeks via Maasvallei of via de door Maasvallei ingeschakelde verhuurmakelaar HousingXL.

Huisvesten studenten

Conform het toewijzingsbeleid van Maastricht Housing worden de vrijkomende studentenwoningen toegewezen. Hier kunnen voltijd studenten van Maastricht University, Hogeschool Zuyd en de Jan van Eyck Academy zich inschrijven voor een ruim woningaanbod dat wereldwijd te bekijken is. In 2018 heeft Maasvallei 226 studenten voorzien van een nieuwe studentenwoning.

In 2017 is Maasvallei gestart met het optimaliseren van onze dienstverlening aan studenten. Medio 2017 is Maasvallei van start gegaan met het digitaal laten ondertekenen van huurovereenkomsten. Hiermee wil Maasvallei het voor studenten makkelijker maken een woning te kiezen en te betrekken. In 2018 is dit verder geoptimaliseerd en medio 2019 zal deze dienstverlening uitgebreid worden met een gekoppeld betaalprogramma.
Tevens is Maasvallei in 2017 gestart met het ontwikkelen van een web-app voor studenten. Het betrof een pilot project voor twee complexen binnen Maastricht. Vanwege de tevredenheid van de studenten is de web-app in 2018 geïmplementeerd voor 7 studentencomplexen. Deze web-app biedt studenten veel informatie welke binnen handbereik is te verkrijgen. De tevredenheid zal hiermee worden bevorderd.

Toewijzing woonwagens en standplaatsen

Voor de werkzaamheden rond het beheer van standplaatsen en (huur)woonwagens, hebben de Maastrichtse woningcorporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt ervoor gekozen dit uit te laten voeren door de eigen beheermaatschappij PIM Zuid BV. Pim Zuid BV heeft voor Maasvallei zestien standplaatsen en drie woonwagens in beheer. Over het jaar 2018 heeft 1 woonwagen voor 39 dagen leeg gestaan.

Statushouders

De taakstelling huisvesting statushouders wordt halfjaarlijks opgelegd door het ministerie van Binnenlandse zaken en de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie. Met de Maastrichtse corporaties maakt de Gemeente Maastricht afspraken over de huisvesting en vertaalt deze in een Jaarplan Woonruimteverdeling.

De drie Maastrichtse corporaties zijn met de gemeente Maastricht in 2018 de inspanningsverplichting aangegaan om 171 statushouders te huisvesten. In totaal hebben 152 statushouders een woning aangeboden gekregen. Uiteindelijk is het jaar 2018 afgesloten met een achterstand van 19 nog te huisvesten statushouders.
Redenen voor het niet behalen van de taakstelling zijn:

- Technische leegstand;
- Te kort aan geschikte woningen voor de desbetreffende statushouder;
- De instroom van Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen (AMV's) met een verblijfstatus in Maastricht is sterk teruggelopen.

Bij het aanbieden van een woning houdt Maasvallei rekening met een passende huurprijs, huishoudgrootte, leeftijd en of er op (korte) termijn gezinshereniging plaatsvindt.

In de gemeenten Gulpen–Wittem en Beek zijn geen passende woningen vrijgekomen voor statushouders.

Maasvallei huisvestte in het verslagjaar 31 statushouders in Maastricht, verdeeld over 13 zelfstandige woningen. De taakstelling voor Maasvallei in 2018 was gesteld op 26. Hiermee hebben wij de taakstelling overschreden.

Huisvesten bijzondere doelgroepen

Buiten de huisvesting van regulier woningzoekenden, biedt Maasvallei tevens woonruimte aan woningzoekenden met een zorgbehoefte. Dit in samenwerking met diverse zorgverlenende instanties. Om deze groep te kunnen huisvesten, wordt een deel van onze woningen via collectieve of individuele overeenkomsten verhuurd en bieden diverse instellingen zorg aan onze huurders.

In dit kader werkt Maasvallei onder andere samen met:

- Stichting Radar: huisvesting van mensen met een verstandelijke handicap;
- Huize Maasveld (onderdeel van Koraalgroep): huisvesting van mensen met een verstandelijke of meervoudige beperking;
- Stichting Fokus: gewoon wonen met een fysieke beperking of handicap;
- Mosae Zorggroep: huisvesting van senioren met een zorgvraag;
- Envida: huisvesting van senioren met een zorgvraag;
- VillaKeizersKroon: kleinschalig woonproject voor mensen met dementie of geheugenproblematiek;
- Koraalgroep: huisvesting van dak-/thuislozen en zwerfjongeren.

Daarnaast werkt Maasvallei samen met Housing Maastricht voor het huisvesten van woningzoekenden in bijzondere doelgroepen. Cliënten vanuit bijvoorbeeld een intramurale woonsituatie of Maatschappelijke Opvang krijgen met behulp van begeleiding de mogelijkheid om de stap naar zelfstandig wonen te zetten. Housing Maastricht is een samenwerkingsverband tussen de Maastrichtse woningcorporaties, Stichting Levantogroep, Leger des Heils, Stichting Koraalgroep, Xonar en Radar.

Tijdelijke verhuur

Om onze woonwijken en de omgeving van woningen met een sloopbestemming leefbaar te houden, wordt in sommige gevallen voor tijdelijke verhuur gekozen. Tegen een geringere huurprijs kunnen woningzoekenden op basis van de leegstandswet een tijdelijk huurcontract aangaan, tot de woning gesloopt gaat worden.

In 2017 zijn nieuwe contractafspraken gemaakt met Ad-Hoc voor het tijdelijk verhuren en beheren van woningen met een sloopbestemming.

De raamovereenkomst voor tijdelijke verhuur is voor onbepaalde tijd aangegeven. Door middel van deze overeenkomst is het mogelijk woningen op basis van de leegstandswet te verhuren. Het gaat hierbij om woningen die in de toekomst gesloopt worden, maar tenminste nog 6 maanden beschikbaar zijn voor de verhuur. In 2018 zijn er een aantal woningen tijdelijk verhuurd in de wijken: Binnenstad, Amby, Trichterveld en Heer.

Tijdelijk verhuur	
Heer	52
Amby	11
Trichterveld	47
Binnenstad	21
Totaal	**131**

Wanneer woningen op korte termijn worden gesloopt, maar het wel wenselijk is dat de woningen bewoond worden, dan is het mogelijk om deze op basis van een bruikleenovereenkomst te laten bewonen. Dit met het doel kraak en overige leegstandsrisico's tegen te gaan. Ook hiervoor is een raamovereenkomst aangegaan met Ad-Hoc. In 2018 zijn op basis van beheer woningen in Wittevrouwenveld en Trichterveld via bruikleenovereekomst verhuurd.

De nieuwe overeenkomsten met Ad-Hoc hebben gezorgd voor onder andere een efficiëntere werkwijze voor Maasvallei, minder huurderving en verlaging van de bedrijfslasten. De kosten van de leegstandswoningen zijn gehalveerd. Voorheen betaalde Maasvallei € 60,- per woning, per maand aan beheerkosten. Sinds juni 2017 is dit verlaagd naar € 30,- per woning per maand. Jaarlijks wordt de dienstverlening van Ad-Hoc vergeleken met soortgelijke organisaties en worden de afgesloten raamovereenkomsten met Ad-Hoc geëvalueerd, met het doel de dienstverlening zoveel mogelijk op de wensen van Maasvallei aan te laten sluiten.

Toewijzingen buiten gemeente Maastricht

Het overgrote deel van het bezit van Maasvallei is gelegen in de gemeente Maastricht. Echter liggen ook een aantal wooncomplexen in de gemeente Eijsden-Margraten, Gulpen en Beek. Toewijzingen van deze huurwoningen verlopen via Thuis in Limburg. In 2018 zijn in deze gemeenten de volgende toewijzingen gedaan:

Plaats	Aantal woningtoewijzingen
Eijsden	4
Gulpen	4
Beek	0
Totaal	**8**

Naast bovengenoemde toewijzingen zijn in 2018 ook 6 zelfstandige woningen toegewezen in Noorbeek, 2 zelfstandige woningen in St. Geertruid en 2 zelfstandige woningen in Gronsveld. De panden zijn eigendom van gemeente Eijsden-Margraten, maar worden beheerd door Maasvallei. Maasvallei heeft in 2018 een beheervergoeding gekregen van € 12.480,-.

Mutaties

Indien de huur van een woning wordt opgezegd, worden verschillende fasen doorlopen. Eerst wordt beoordeeld of de woning onderdeel is van de verkoopportefeuille van Maasvallei. Wanneer dit niet het geval is, wordt de woning na mutatie weer verhuurd en wordt de huurprijs geharmoniseerd met de streefhuur van een sociale huurwoning volgens de uitgangspunten in ons huurbeleid. Voor onze vrije sector woningen wordt een marktconforme huur gehanteerd, mede gebaseerd op de kwaliteitspunten van de woning. Tenslotte wordt bij mutatie beoordeeld of de woning nog voldoet aan de huidige kwaliteitseisen. Indien nodig wordt de woning (gedeeltelijk) gerenoveerd. Onderstaande tabel geeft het aantal woningtoewijzingen weer, alsook de mutatiegraad van zelfstandige en onzelfstandige woningen.

Toewijzingen	2016	2017	2018
Aantal	494	471	455
waarvan 1e verhuur	31	18	31
Mutatiegraad in%*			
Zelfstandig	8,1	8,5	8,1
Onzelfstandig	39,61	33,09	30,0
**exclusief 1e verhuur*			

Leegstand

Voor 2018 was de totale huurderving door leegstand 2,52%. Hiervan bestaat 0,02% uit nieuwbouwleegstand, 0,91% uit sloopleegstand, 0,13% uit verkoopleegstand en 1,45% uit verhuurleegstand.

Het gemiddelde percentage aan verhuurleegstandsderving in 2018 was 1,45% ten opzichte van 1,66% in 2017. Dit is een daling ten opzichte van 2017. De verhuurleegstand had hier dus het grootste aandeel in. Tevens worden leegstandcijfers omhoog gestuwd door verhuurproblemen bij niet-woongelegenheden zoals parkeerplaatsen en -garages.

Geconcludeerd mag worden dat groepsbezichtigingen in onbewoonde staat een positief effect hebben op de verhuurleegstandscijfers in 2018. Echter blijft Maasvallei het mutatieproces onder de loep nemen en waar nodig herzien.

In 2019 zal aanbesteding starten voor leegstaande parkeergelegenheden in de vorm van een parkeerapp en/of abonnementen. Hiermee is de verwachting dat de leegstandsderving ten behoeve van de parkeerplaatsen terug zal dringen.

Ondanks de daling in leegstandsderving, blijft Maasvallei de trend zien, dat woningzoekenden steeds hogere eisen stellen aan de kwaliteit in relatie tot de totale woonlasten.

Huren

Huurbeleid

Sinds 1 januari 2016 heeft Maasvallei een nieuw huurbeleid vastgesteld dat beter aansluit bij de regionale ontwikkelingen van de doelgroep (huishoudens die aangewezen zijn op een sociale huurwoning) en anderzijds bij de nieuwe wet- en regelgeving omtrent woningtoewijzingen, zoals de staatssteunregeling en passend toewijzen.

Binnen dit nieuwe huurbeleid ligt de focus op de betaalbaarheid van het wonen, in het geval van huurharmonisatie bij mutatie. In de afgelopen jaren zijn in het kader van 'betaalbaarheid' prestatieafspraken gemaakt over de verhouding van de betaalbare voorraad op basis van streefhuren. Tot dusver sluit het huurbeleid dat Maasvallei voert aan bij de uitgangspunten van de gemaakte prestatieafspraken. (zie grafiek onderaan deze pagina).

Verder zijn de uitgangspunten van het huurbeleid van toepassing op de jaarlijkse huuraanpassing.

De uitgangspunten van het beleid hebben tot doel dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden met een bescheiden inkomen en/of recht op huurtoeslag. Het streefhuurpercentage van 85% van de maximaal redelijke huur wordt hierbij gehandhaafd. De huren worden daarbij afgetopt op de geldende aftoppingsgrens, waarbij rekening wordt gehouden met de huurprijsklasse waarin de woning is ingedeeld. Deze indeling heeft vooraf plaatsgevonden op basis van doelgroep (bijv. jongeren, één- en twee persoonshuishoudens of drie- en meerpersoonshuishoudens).

Het merendeel van de woningen is bereikbaar voor huurtoeslaggerechtigden, rekening houdend met passend toewijzen. De overige sociale huurwoningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens zijn bedoeld voor huishoudens zonder huurtoeslag, maar met een inkomen onder de Europagrens. De studentenkamers verhuren wij ongewijzigd tegen 100% van de maximaal redelijke huur, waarbij de huurprijs afgetopt wordt op de aftoppingsgrens voor jongeren.

De uitgangspunten voor de jaarlijkse huurverhoging zijn gebaseerd op de streefhuren die voortkomen uit het huurbeleid. Dit komt tot uitdrukking in het feit dat Maasvallei een staffel toepast op basis van de verhouding actuele huur/streefhuur, ten gunste van de betaalbaarheid. Hierdoor worden de onderlinge verschillen vanuit het verleden tussen huurders genivelleerd. De huurders die een actuele huur betalen welke dicht bij of aan de streefhuur zit, worden op deze manier ontzien van de jaarlijkse huurverhoging.

Huursombenadering

De huursombenadering is ingegaan per 1 januari 2017. In tegenstelling tot de huurverhoging, geldt bij de huursombenadering niet een maximaal huurverhogingspercentage voor alle woningen, maar een percentage voor de maximale stijging van de totale huursom. Dit houdt de gehele huuropbrengst voor Maasvallei in. De huursomstijging van zelfstandige woningen met een gereguleerd contract mag niet meer bedragen dan inflatie + 1% over het hele jaar. Dit betreft dan de jaarlijkse huurverhoging en de verhoging door huurharmonisatie bij mutatie bij elkaar opgeteld. Voor het jaar 2018 is het maximale percentage wettelijk vastgesteld op 2,4% (inflatie + 1%). In het verslagjaar is een totale huursomstijging van 1,59% gerealiseerd. Daarmee blijft Maasvallei binnen de norm van 2,4% in 2018. Binnen deze maximale huursomstijging, kan de verhuurder verschillende percentages hanteren bij verschillende huurwoningen. Wel is nog sprake van een maximum dat aan een individuele huurder kan worden gevraagd. Voor het jaar 2018 bedroeg dit 3,9%.

Huurklasse	# prestatieafspraken 2018 (prognose)	% (minimaal 80% < betaalbaar hoog)	Aantallen realisatie 2018	% (minimaal 80% <betaalbaar hoog)
Goedkoop (< € 417,34)	561	19%	447	15%
Betaalbaar laag (€ 417,34 - € 597,30)	1.623	56%	1.617	57%
Betaalbaar hoog(€ 597,30 - € 640,14)	333	11%	253	9%
Subtotaal betaalbare voorraad	2.517	86%	2.317	81%
Middelduur (€ 640,14 - € 710,68)	398	14%	479	19%
Totaal	**2.915**	**100%**	**2.796**	**100%**

Sociaal huurakkoord

Eind 2018 zijn Aedes en de Woonbond tot een nieuw Sociaal Huurakkoord voor de komende 3 jaren gekomen. Het huurakkoord gaat uit van een gematigde jaarlijkse huurstijging, dit betekent uitsluitend inflatievolgend op corporatieniveau. Wel wordt de mogelijkheid geboden om in overeenstemming met de huurdersvertegenwoordiging lokaal maatwerk toe te passen. De koepelorganisaties hebben de minister verzocht om de uitgangspunten van het sociaal huurakkoord te vertalen in wet- en regelgeving. Maasvallei maakt gebruik van de wettelijke mogelijkheden.

Huurverhoging 2018

In december 2015 heeft Maasvallei haar streefhuurbeleid bij mutatie voor 2016 en verdere jaren vastgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de uitgangspunten voor betaalbaarheid zoals deze zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met de Gemeente Maastricht, de andere woningcorporaties uit Maastricht en de huurdersbelangenverenigingen.

Maasvallei topt de streefhuren van de zelfstandige DAEB-woningen af op de 4 huurprijsklassen, gebaseerd op de huurtoeslaggrenzen. Deze grenzen gelden ook tijdens de jaarlijkse huurverhoging. Om de onderlinge verschillen tussen huurders verder te nivelleren, heeft Maasvallei ervoor gekozen om bij de zelfstandige DAEB woningen met een regulier contract te werken met een staffel. Door het hanteren van een staffel worden de huurders die relatief veel betalen voor hun woning ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging.

Om de staffel te kunnen bepalen is vooraf voor alle zelfstandige woningen berekend wat momenteel de verhouding is tussen de netto huren en de streefhuren. Vervolgens is dit doorgerekend binnen de kaders van de huursombenadering.

Bij de jaarlijkse huurverhoging stelde de overheid in 2016 dat er een beperkte mogelijkheid tot huurverhoging boven inflatie (exclusief harmonisatie) mogelijk is. Maasvallei heeft in 2018 de volgende uitgangspunten gehanteerd bij het doorvoeren van de jaarlijkse huurverhoging:

- het huurverhogingspercentage voor huurders van een zelfstandige DAEB woning wordt bepaald door de afstand tot de streefhuur, met een maximumpercentage van 3,9%;
- huurders met een actuele huur aan of boven de streefhuur, hebben geen huurverhoging gekregen;
- bij huurders van een onzelfstandige woonruimte is maximaal 2,9% huurverhoging doorgevoerd;
- huurders van een niet-DAEB woningen hebben 1,4% (inflatie) gekregen.

Voor huurders met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen voerde Maasvallei, conform overheidsbeleid, een inkomensafhankelijke huurverhoging door. Dit laatste was mede mogelijk doordat de Eerste Kamer op 29 maart 2016 de Wet Gegevensverstrekking Belastingdienst heeft aangenomen.

Maximale percentages huurverhoging voor alle inkomensgroepen in 2018

Woningtype	Maximale huurverhogingspercentage
Zelfstandige DAEB-woningen met gereguleerd contract	Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder en de verhouding actuele huur/streefhuur. **Staffel voor huishoudens met inkomen < € 41.056** (verhouding actuele huur/streefhuur) < 90% krijgt 3,9% (1,4% inflatie + 2,5%) 91% - 100% krijgt 1,4% (inflatie)* > 100% krijgt 0% **NB. De actuele huur wordt maximaal verhoogd tot aan het bedrag van de streefhuur.*

Woningtype	Maximale huurverhogingspercentage
	Inkomensafhankelijk voor huishoudens met inkomen >€41.056 Om de doorstroom te bevorderen voor huishoudens met een inkomen boven de € 41.056 is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegestaan. Vanaf 1 januari 2017 geldt nog maar één inkomensgrens voor de inkomensafhankelijke huurverhoging voor zelfstandige woningen. De inkomensafhankelijke huurverhoging voor de middeninkomensgroep is komen te vervallen. De inkomensgrens is gelijk aan de inkomensgrens voor toewijzing voor gereguleerd verhuurde woningen van woningcorporaties (DAEB-grens). De maximale toegestane huurverhoging is gelijk aan 5,4 % (1,4 % inflatie + 4 %). NB. De nieuwe huur wordt maximaal verhoogd tot de maximaal redelijke huur. **Uitzonderingsgroepen** Vanaf 1 januari 2017 zijn twee typen huishoudens uitgezonderd voor de inkomensafhankelijke huurverhogingen: - huishoudens waarvan één of meer leden de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt; - huishoudens van vier of meer personen; - chronisch zieken en gehandicapten (blijft gehandhaafd) Indien van huishoudens het inkomen niet bekend is bij de Belastingdienst is een inkomensafhankelijke huurverhoging niet mogelijk. Mocht deze situatie zich voordoen, dan geldt voor deze woningen de uitgangspunten voor een niet inkomensafhankelijke huurverhoging. NB. Door een inkomensafhankelijke huurverhoging mag de huurprijs niet boven de maximaal redelijke huurprijs komen te liggen. Door het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging, kan het voorkomen dat de huurprijs van de woning boven de streefhuur uitstijgt en daarmee in een andere huurklasse valt. Bij mutatie wordt de woning echter weer teruggezet naar de huurklasse op basis van de streefhuur.
Woningen waarvoor het sociaalplan van toepassing is	Geen huurverhoging.
Geliberaliseerde woningen	Het inflatiepercentage 1,4 %. *NB. De overgehevelde woningen van DAEB naar niet-DAEB (32 stuks) worden op basis van de lopende contracten afgetopt op de liberalisatiegrens.*
Onzelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen	Het basishuurverhogingspercentage 2,9 % (inflatie + 1,5 %). Conform bestaand beleid wordt de huurprijs van studenteneenheden afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens.
Garages, parkeerplaatsen en bergingen	Het inflatiepercentage 1,4%
Collectieve contracten	Afhankelijk van het type VHO, bovenstaande uitgangspunten volgen (zelfstandige woningen via intermediaire verhuur tellen mee in de huursom).

Bezwaarschriften

Sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt vaker dan voorheen bezwaar aangetekend door huurders tegen het voorstel voor huurverhoging. Huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen, krijgen de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen het extra percentage aan huurverhoging bovenop het basispercentage. Maasvallei heeft in 2018 42 bezwaarschriften ontvangen. Na verwerking bleken 29 van deze bezwaarschriften ongegrond en 13 gegrond. Deze 13 huurders hebben kunnen aantonen dat zij een zorgindicatie van 10 uur of meer per week hebben, of dat het verzamelinkomen lager is dan het inkomen dat op de belastingverklaring staat vermeld. Het huurverhogingspercentage is in deze gevallen aangepast.

Servicekosten

Buiten de kale huurprijs worden in sommige gevallen ook servicekosten in rekening gebracht bij de huurders. De maandelijkse betaalde voorschotten worden jaarlijks vergeleken met de daadwerkelijke kosten. Te veel betaalde bedragen worden terugbetaald. Indien te weinig aan voorschotten is betaald, wordt dit alsnog in rekening gebracht bij de huurder.

In april 2017 is een projectgroep tot stand gekomen om het proces rondom stook- en servicekosten onder de loep te nemen en (proces)verbeteringen door te voeren. Medio mei 2018 is het project afgesloten. Voor de afrekening stook- en servicekosten zijn de volgende acties doorgevoerd:

- Verdeelsleutel en voorschotten zijn waar nodig bijgesteld;
- Sinds april 2018 werken complexbeheerders met een applicatie om de bestede tijd van controlerondes in kaart te brengen;
- Diverse instructies en handleidingen m.b.t. de jaarlijkse afrekeningen zijn geformuleerd;
- Informatiebrochure servicekosten is herzien;

Tenslotte zullen vanaf de afrekening over 2019 voor het eerst de kosten complexbeheer afgerekend worden aan de hand van de daadwerkelijk bestede uren uit de applicatie in gebruik door de complexbeheerders.

Huurcommissie

Huurders en verhuurders kunnen bij een geschil over de huurprijs, het onderhoud van de woonruimte of over de servicekosten, een procedure starten bij de Huurcommissie.In 2018 is hier tweemaal gebruik van gemaakt.

Reden	Aantal	Uitspraak
Afrekening servicekosten	1	Afgewezen
Huurverlaging i.v.m. onderhoudsgebreken	1	Afgewezen

Huurachterstand

Per 31 december 2018 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders € 235.647,-.

Overzicht huurachterstand per 31 december 2018

Jaar	Aantal	Bedrag	Percentage
2016	393	€ 562.035	2,36%
2017	308	€ 279.964	1,17%
2018	211	€ 235.647	0,91%

Net als in het afgelopen jaar zijn de gevolgen van het preventief werken positief zichtbaar in de cijfers. De achterstanden en het aantal huurders met achterstand laten in 2018 weer een flinke daling zien ten opzichte van 2017.

Maasvallei is al enige tijd bezig met de nadruk te leggen op preventie. Er worden onder andere in een vroeg stadium huisbezoeken gepland en er wordt waar nodig verwezen naar netwerkpartners. Er wordt constructief gekeken naar de oorzaak van de problemen om deze naar de toekomst toe te kunnen voorkomen of verkleinen. Deze werkwijze blijkt nu haar vruchten af te werpen, wat ook duidelijk is terug te zien in de cijfers.

Tevens komt de daling van het aantal achterstanden mede doordat minder vrijblijvend wordt omgegaan met betalingsregelingen. Sinds 2018 is er voor het treffen van een betalingsregeling de voorwaarde dat middels een huisbezoek een inkomenscheck wordt gedaan, waarna een passende regeling wordt getroffen.

Per ultimo verslagjaar bedroeg de huurachterstand van vertrokken huurders

€ 190.623,79. We hebben € 33.478,81 afgeboekt aan oninbare vorderingen.

Ontruimingen

In 2018 is het aantal doorverwijzingen naar de deurwaarder wederom gedaald. Van 54 in 2017 naar 44 in 2018. Waar in 2017 nog in totaal zeven ontruimingen hebben plaatsgevonden, waren dit in 2018 nog maar 4. Allen op basis van huurachterstand.

Grote verschillen met 2017 zijn er niet. Dit komt mede door de grote hoeveelheid lopende betalingsregelingen. Ook is er een toename van betalingsregelingen op basis van een comparitie van partijen. Dat betekent dat de rechter, bij dagvaarding, een comparitie van partijen gelast om alsnog tot een oplossing te komen waarbij een ontruiming kan worden voorkomen. Er wordt dan een regeling getroffen als 'stok achter de deur' waarbij een ontruimingsvonnis wordt uitgesproken. Indien die regeling niet wordt nagekomen, kan alsnog met dit vonnis worden overgegaan tot ontruimen en hoeven wij niet opnieuw naar de rechter te stappen. Dit bespaart zowel Maasvallei als de huurder de kosten van een tweede procedure.

Voorkomen huisuitzettingen

In 2016 is de aanpak Voorkoming Huisuitzettingen opgestart. Dit initiatief heeft als doel het aantal huisuitzettingen te verminderen door middel van het tijdig signaleren van problematiek (financieel en sociaal) en de hulp vroegtijdig en preventief te organiseren. Er is hiervoor een ketenaanpak ontwikkeld waar de woningcorporaties, de Kredietbank, Trajekt, de gemeente/het Veiligheidshuis, GGD en andere zorginstellingen structureel deel van uit maken. Een centrale rol binnen deze aanpak wordt gevormd door het informatieknooppunt waar vroegtijdig zaken worden aangemeld om vervolgens met de ketenpartners een duidelijk beeld te krijgen van de problematiek. Aan de hand hiervan wordt gerichte hulpverlening ingeschakeld. Deze hulpverlening kan zowel financieel als sociaal van aard zijn. Blijkt er sprake van complexe multi-problematiek, dan wordt opgeschaald naar een integrale aanpak onder regie van het Veiligheidshuis. Er wordt dan een PGA (Persoons Gerichte Aanpak) gestart. Bij een PGA vindt intensief overleg plaats tussen de betrokken instanties en worden duidelijke afspraken gemaakt met de betrokkenen.

Indien al deze inspanningen niet tot een positief resultaat leiden, of indien er sprake is van zorgmijding, dan bestaat de mogelijkheid dat een laatste kans-traject wordt ingezet. Bij dit traject wordt de betrokkene een ultimatum gesteld en dient verplichte begeleiding te worden geaccepteerd. Indien dit niet gebeurd, wordt het huurcontract ontbonden en volgt alsnog uithuiszetting.

Indien iemand die in het verleden is uitgezet van mening is dat zijn/haar situatie zodanig verbeterd is dat er weer gehuisvest kan worden, kan deze een verzoek indienen tot een herkansing bij de corporatie waar hij/zij is uitgezet. Ook hier wordt een PGA voor opgestart met de betrokken partijen om te bekijken of huurder plaatsbaar is en onder welke voorwaarden. Het uitgangspunt is dat de corporatie die heeft uitgezet de desbetreffende huurder opnieuw plaatst.

Verkoop

Met de verkoop van bestaand bezit genereert Maasvallei financiële middelen om haar financiële positie te verbeteren, en nieuwbouwplannen en planmatige verbeteringen te realiseren. De verkoopdoelstelling voor 2018 was het verkopen van 7 woningen, met een totale opbrengst van minimaal € 1.209.000. Dit betreft de totale doelstelling voor zowel sociale als vrije sector woningen en zowel de verkoop aan zittende huurders als vrije verkoop. Verdeling hierin is gemaakt naar 5 DAEB (€ 569.000) en 2 niet-DAEB (€ 640.000) woningen.

Uiteindelijk zijn in 2018 8 woningen verkocht met een totale opbrengst van € 1.148.000. Het betreft alle 8 een DAEB woning. Er zijn in 2018 geen niet-DAEB woningen verkocht. De verkoopdoelstelling voor de niet-DAEB woningen is hiermee in 2018 niet behaald. Aangezien er in de niet-DAEB tak in 2018 geen extra investeringen gedaan zijn of nog worden, is hierop geen verdere actie ondernomen.
Geconsolideerd zijn er in 2018 8 woningen verkocht voor een be-

drag van €1.148.000. Verkoopdoelstelling voor de DAEB woningen was €1.209.000 voor 7 woningen. Er is verder geen actie ondernomen hierin, aangezien er voldoende financiële middelen tot onze beschikking waren voor 2018.

Leefbaarheid en sociaal beheer

Met de ingang van de Nieuwe Woningwet zijn de mogelijkheden die de wetgever toestaat met betrekking tot het investeren in de leefbaarheid in wijken en buurten beperkt en aan voorwaarden verbonden. In de basis mogen woningcorporaties bijdragen aan een schone en veilige woonomgeving, maar alleen als dit in en om het eigen bezit plaatsvindt. Maasvallei hecht veel waarde aan het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken en daarom houdt leefbaarheid voor ons niet op bij de voortuin. Samenwerking is hierbij het sleutelwoord.
Allen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid dienen gemeenten, samenwerkingspartners en bewoners bij te dragen aan de leefbaarheid in een buurt of wijk. De bijdragen van elke partij zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Investeringen in de woonomgeving worden door Maasvallei uitgevoerd onder voorwaarde dat deze zich bevindt in de nabije omgeving van de woningen die we bezitten en indien de investeringen ten goede komen aan de huurders van deze woningen.

Bewonersinitiatieven

In het kader van leefbaarheid daagt Maasvallei bewoners uit zelf het initiatief te nemen en ideeën aan te dragen om hun complex/buurt te verbeteren. Indien deze initiatieven leiden tot een vergroting van de leefbaarheid in het complex (schoon, heel en veilig) en tot een versterking van de betrokkenheid van de bewoners, kan Maasvallei aanvragen in dit kader honoreren. Elke aanvraag wordt getoetst en moet passen binnen het beschikbare beperkte jaarbudget.
Zo wordt onder andere vaak geopperd door bewoners om camera's aan te brengen bij de complexen. Er zijn inmiddels 26 complexcommissies opgericht.

De complexschouw

Er worden regelmatig complexschouwen uitgevoerd door Maasvallei, om onze huurders goed te kunnen faciliteren, bereikbaar te zijn en voeling te houden met wat er leeft. Samen met bewoners inventariseren we verbeterpunten en eventuele klachten. Wij richten ons hierbij in het bijzonder op onderwerpen die betrekking hebben op:

- verbeteren van de informatieoverdracht in het wooncomplex;
- kwaliteit van de woningen en de woonomgeving (veiligheid, verfraaien/ herinrichten algemene ruimten en directe woonomgeving);
- imagoverbetering van een wooncomplex;
- versterken van onderlinge relaties.

De succesfactoren van de complexschouw blijken:

- snel resultaat door besteedbaar budget;
- eigen inbreng bewoners;
- afspraak is afspraak;
- korte lijnen tussen bewoners en Maasvallei;
- snelle feedback over resultaat.

In 2018 zijn 7 complexschouwen gehouden in de volgende complexen:

- Nassaulaan
- Remise
- Blauwe Veste
- Eisenhoeve
- Silene-, bolderik- en lavendelweerd
- Lindepoort
- Boschstraatkwartier

In 2019 zullen de complexschouwen wederom gecontinueerd worden.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling kan worden ingezet bij conflicten tussen bewoners. Een deskundig en onafhankelijk bemiddelaar biedt een luisterend oor en probeert in samenspraak met betrokkenen tot een oplossing te komen voor het probleem. Buurtbemiddeling is een nuttige toevoeging gebleken op het eigen beleid 'sociaal beheer'. Daarom is ook in 2018 weer besloten het samenwerkingsverband te continueren.

In het verslagjaar is het aantal aangemelde casussen in Maas-

tricht gestegen naar 138, ten opzichte van 114 in 2017. Van de aanmeldingen zijn 11 casussen overgenomen naar 2019. Circa 65% van de casussen is met succes bemiddeld. Vanuit Maasvallei zijn in 2018 7 casussen aangemeld bij Buurtbemiddeling. Opvallend is dat bewoners steeds vaker zelf melding doen, zonder dit via de woningcorporatie of politie te doen. In de aanmeldingen vanuit de Maastrichtse corporaties zelf is ook een lichte stijging te zien.

Project Onaantastbaren

Het project Onaantastbaren is een samenwerkingsverband tussen meerdere organisaties: openbaar ministerie, politie, woningcorporaties en meerdere hulpverleningsinstanties. Doel is het netwerk van deze 'onaantastbaren' te ontmantelen, het vertrouwen in het gezag van de overheid te bevorderen, het veiligheidsgevoel onder bewoners te vergroten en de leefbaarheid in buurten te verbeteren.

Veiligheidshuis

In 2018 is de aanpak van 'Veiligheidshuis Maastricht' wederom geëvalueerd en verder verfijnd. Dit mede door de Algemene Verordening Gegevensbescherming, welke sinds 25 mei 2018 van kracht is. Door periodieke overleggen wordt de benodigde informatieoverdracht tussen ketenpartners gerealiseerd. In het Veiligheidshuis is een integrale persoons- en systeemgerichte methode ontwikkeld voor multi-probleemhuishoudens indien er sprake is van stagnatie in de aanpak. Betrokken ketenpartners werken samen aan casuïstiek, betreffende bewoners die problemen veroorzaken op meerdere deelgebieden (criminaliteit, buurtoverlast, psychische problematiek). De ketenpartners zijn vertegenwoordigd in een periodiek netwerkoverleg en werken elk vanuit de eigen verantwoordelijkheid. Mocht het noodzakelijk zijn, wordt opgeschaald naar een PGA-overleg (Persoons Gerichte Aanpak).

Tijdens de overleggen wordt ook gewerkt aan het verbeteren van enkele samenwerkingsprocessen, met het doel steeds een betere aanpak te hanteren.Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld het project onaantastbaren, dat eerder genoemd is en het voorkomen van huisuitzettingen.

De belangrijkste redenen voor Maasvallei om aan te melden bij het Veiligheidshuis zijn:

- Meervoudige problemen op meer leefgebieden;
- (Ernstige) overlast;
- Stagnatie in de samenwerking tussen partners.

Project Top-X

Dat het niet goed gaat met de kwetsbare wijken in ons land, is geen onbekend feit. Mensen met schulden, psychiatrische problemen, vroegtijdige schoolverlaters en statushouders wonen vaker bij elkaar in een buurt. Sinds een aantal jaren is bijna de helft van de inwoners van achterstandswijken er op het gebied van leefbaarheid achteruit gegaan. Zo ook in Maastricht. Dit blijkt uit een raadsbrief vanuit de gemeente Maastricht. Maastricht kampt met een bepaalde wijken, waar meerdere problemen samen komen.

Een deel van die problemen wordt veroorzaakt door een aantal families welke in de beleidsstukken van de Gemeente bekend staan als de Top-X.

Het project Top-X is een samenwerkingsverband tussen meerdere organisaties: Gemeente Maastricht, Openbaar Ministerie, Politie, hulpverleningsinstanties en woningcorporaties. Doel is het netwerk van deze Top-X te ontmantelen, het vertrouwen in het gezag van de overheid te bevorderen, het veiligheidsgevoel onder de bewoners te vergroten en de leefbaarheid in de buurten te verbeteren. De rol van de corporaties is hierin een goede balans vinden voor een goede leefbaarheid van de wijk en daarbij helpt een goede mix van woningen en bewoners.

Aanpak Hennepoverlast

Het telen en houden van verdovende middelen in de woningen van Maasvallei is niet toegestaan. In het dagelijks beheer wordt hier in samenwerking met de politie streng op toegezien. Bij overtreding volgen er sancties die kunnen leiden tot ontbinding van het huurcontract.

In 2018 zijn een tweetal woningen gesloten op basis van de Opiumwet. De huurovereenkomsten met beide huurders zijn in onderling overleg ontbonden.

Overige activiteiten gericht op leefbaarheid

Verder zijn nog veel andere acties gedaan en initiatieven opgepakt ten behoeve van leefbaarheid en participatie. Een aantal concrete voorbeelden van leefbaarheidsactiviteiten en –projecten die in 2018 tot uitvoering zijn gekomen:

- bezoeken van studentenpanden en opbouwen overlegstructuren met studenten;
- samenwerking met Servatius op het gebied van bewonersparticipatie;
- aanbrengen van camera's ten behoeve van de veiligheid;
- diverse opschoonacties in samenwerking met bewoners met betrekking tot gezamenlijke units, fietsenoverlast, etc.;
- online klantenpanels opgezet;
- kleinschalige en kortdurende projecten, zoals parkeerterrein Severen.

Uitgaven van Maasvallei ter bevordering van de leefbaarheid in 2018

Doel	Bijdrage in 2018
Leefbaarheid algemeen	€ 116.545,72
Samenwerking Housing	€ 19.542,00
Leefbaarheid onderhoud	€ 12.445,00
Totaal	€ 62.009,65

Excl. toegerekende personele lasten € 184.000

Wonen, Zorg en welzijn

Het overheidsbeleid dat inzet op het scheiden van wonen en zorg is erop gericht dat mensen zoveel en zo lang mogelijk thuis blijven wonen en daar zorg kunnen ontvangen. Het gevolg hiervan is dat een toenemende vraag ontstaat naar zelfstandige zorgwoningen. Op basis van de huidige inzichten is dit grotendeels te realiseren door bestaande woningen zorggeschikt te maken. Indien dit niet haalbaar is, kunnen huurders aan de hand van een verhuisadvies met voorrang reageren op geschikte, Wmo gelabelde woningen. Maasvallei zoekt de samenwerking met andere partijen om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen. Nieuwbouw realiseren wij zo veel als mogelijk levensloopbestendig. Betaalbaarheid blijft daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Woon-zorgcomplexen

Maasvallei hecht grote waarde aan duurzame samenwerkingen met onder andere zorgpartners. In dit kader is in 2018 met enkele belangrijke zorgpartners gewerkt aan een gezamenlijk woon-zorgcomplex Hagerpoort fase 2. Hierbij is de insteek intensieve samenwerking te zoeken tussen de verschillende zorgaanbieders op het gebied van zorg, om zo efficiënt mogelijk invulling te geven aan zorg en wonen en te komen tot verbeterde arrangementen op het snijvlak van zorg en wonen. Tevens dient het nieuwe vastgoed duurzaam en flexibel van opzet te zijn, zodat het nieuwe vormen van samenwerking kan faciliteren en gemakkelijk kan inspelen op verandering.

Begeleid wonen

Ook mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking hebben een toenemend belang bij goede, zelfstandige huisvesting. Bijvoorbeeld vanuit de uitstroom van een instelling. Maasvallei stelt in dit kader, net als de overige Maastrichtse woningcorporaties, woningen beschikbaar aan onder meer bewoners met een verslavings- en psychiatrische problematiek en dak- en thuislozen. In dit kader is Maasvallei in 2017 een samenwerkingsverband aangegaan met Housing Maastricht, de andere corporaties in Maastricht, Stichting LEVANTO-groep, Leger des Heils, Stichting Koraalgroep, Xonar en Radar. In deze samenwerking helpen wij dak- en thuislozen die tijdelijk in een beschermde woonomgeving of opvangvoorziening wonen en met begeleiding de stap naar zelfstandig wonen willen zetten. In 2018 is vormgegeven aan deze pilot, welke een doorloop heeft in 2019. Begin 2019 wordt deze pilot geëvalueerd.

Dienstverlening aan derden

Met de komst van de nieuwe Woningwet mogen corporaties niet zonder meer activiteiten op gebied van beheer en verhuur in opdracht van derden (bijvoorbeeld gemeenten) uitvoeren. Dit mag enkele onder bepaalde voorwaarden, middels een zogenaamde markttoets. Hiermee moet allereerst worden onderzocht of marktpartijen dit kunnen en willen doen. Als dit niet het geval is, kan een woningcorporatie deze werkzaamheden uitvoeren.

Beheer en verhuur sociale woningen statushouders
In 2016 had gemeente Eijsden-Margraten urgente behoefte aan sociale huurwoningen voor statushouders met een verblijfsvergunning. Destijds heeft Maasvallei in samenwerking met de gemeente onderzocht in hoeverre het mogelijk was om twee voormalige schoolgebouwen in Sint-Geertruid en in Noorbeek tijdelijk geschikt te maken voor bewoning. De gemeente is eigenaar gebleven van de gebouwen en Maasvallei is verantwoordelijk voor het beheer en de verhuur van de woningen. Begin 2017 zijn beide scholen verbouwd tot woningen. In maart zijn de gebouwen opgeleverd, waarna de nieuwe bewoners hun intrek hebben genomen.Naast de eerdere projecten in Noorbeek en Sint Geertruid heeft Maasvallei in 2018 in samenwerking met de gemeente ook een gedeelte van een schoolgebouw in Gronsveld geschikt gemaakt voor 2 woningen.

Beheerwerkzaamheden voor woningstichting Berg en Terblijt
Maasvallei en Woningstichting Berg en Terblijt hebben een beheerovereenkomst. Dit betekent dat Maasvallei voor de 300 verhuureenheden van Woningstichting Berg en Terblijt de administratieve, technische en sociaal-maatschappelijke werkzaamheden uitvoert.

Maasvallei VvE diensten
Maasvallei verricht sinds enige jaren alle VvE gerelateerde werkzaamheden onder de naam 'Maasvallei VvE Diensten'.

Maasvallei VvE Diensten verzorgt voor verenigingen van eigenaren het administratieve, financiële en technisch beheer. Maasvallei VvE Diensten stelt hoge kwaliteitseisen aan het VvE beheer en heeft twee duidelijk doelen. Ze richten zich op het ontzorgen van de eigenaren en het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven van de bewoners. Dankzij een effectieve en efficiënte werkwijze kan Maasvallei VvE Diensten haar service aanbieden tegen aantrekkelijke tarieven. Vooral bij de gemengde complexen waar Maasvallei zelf ook bezit heeft, leidt deze opzet ertoe dat er een adequate rolverdeling is gerealiseerd tussen de leden van de vereniging en de beheerder/bestuurder.
In het verslagjaar is de beheerportefeuille onveranderd gebleven ten opzichte van 2017. Maasvallei beheert 38 VvE's met daarin 1150 appartementsrechten. In 2018 heeft Maasvallei een appartementsrecht verkocht en het aantal appartementsrechten in bezit van Maasvallei komt hiermee op 91. Aangezien enkele gemengde complexen zijn aangemerkt als uitpond complex, zal het aantal appartementsrechten in bezit van Maasvallei naar verwachting de komende jaren verder afnemen. Dit vertrek is niet meer op te vangen door nieuwe acquisitie, omdat dit met de nieuwe Woningwet niet meer is toegestaan.
Aangezien de nieuwe Woningwet stelt dat er beperkte groeimogelijkheden zijn, is in 2017 door de drie Maastrichtse corporaties de intentie uitgesproken de samenwerking op het gebied van het beheren van VvE's te intensiveren. Hierbij behoort het samenvoegen van de drie beheerorganisaties tot een van de voorkeursopties. In 2019 wordt deze verdere samenwerking concreet uitgewerkt.

Nieuwbouw en onderhoud

Strategisch vastgoedbeheer
Op basis van de vastgoedvisie van 2015 is in 2016 de portefeuillestrategie vastgesteld voor de komende 10 jaar. Gezien de sterk veranderende markt en de vele ontwikkelingen die gaande zijn in het werkgebied van Maasvallei is in 2018 besloten om de (vastgoed)strategie en de portefeuillestrategie te actualiseren. Hierbij willen we onze strategie verder uitwerken en concretiseren, waaronder ook de invulling van de woningbehoefte per doelgroep en de wijze waarop wij daarmee omgaan. Hierbij zullen we ons in eerste instantie richten op de belangrijkste doelgroepen in de huidige markt.
Uit een eerste analyse komt naar voren dat er een sterke toename is in de vraag naar studentenwoningen in Maastricht. In dit kader heeft de gemeente Maastricht eind 2018 een uitvraag gedaan naar het realiseren van tijdelijke studentenwoningen om direct in te kunnen spelen op de dringende behoefte in 2019. Voor Maasvallei zijn studenten een groot aandeel in haar portefeuille en dus een belangrijke doelgroep. Ondanks dat heeft Maasvallei geen invulling gegeven aan het invullen van tijdelijke woningen. Maasvallei zoekt het liefst naar een permanente in-

vulling van diverse vraagstukken. Wel heeft Maasvallei aangegeven open te staan voor beheer van tijdelijke woningen.

Tevens blijft het aspect wonen en zorg en woonruimten voor mensen met een zorgvraag steeds meer aandacht vragen. Deze personen dienen steeds langer thuis te blijven wonen. Het is dan ook noodzaak om ook op dit vraagstuk nader in te zoomen en de portefeuille hierop af te stemmen.

Om de juiste beslissingen en vertaling te maken vanuit het portefeuilleplan ten aanzien van de bestaande complexen en nieuwe projecten, is het noodzakelijk het assetmanagement verder uit te rollen om de komende jaren te sturen op de transitieopgave. In 2018 zijn hiervoor de eerste stappen gezet, wat verder in 2019 haar verankering zal krijgen om te komen tot een vastgesteld proces voor het jaarlijks actualiseren van het portefeuille- en assetmanagement.

Transitieopgave

Volgens de Provinciale structuurvisie wordt voorspeld dat de additionele woningbehoefte in de periode 2015-2019 in de regio gaat afnemen. Dit houdt in dat de regio te maken krijgt met een krimp van het aantal huishoudens, maar dit betekent niet dat geen nieuwe woningen meer hoeven te worden gebouwd. Wel zal de transformatie van de bestaande woningvoorraad van Maasvallei, om aan de toekomstige wensen van de consument te voldoen, nog belangrijker worden.
Specifiek voor regio Maastricht geldt met name dat:

- het aantal huishoudens tot 2021 licht stijgt en daarna geleidelijk daalt;
- er een huishoudensverdunning optreedt;
- het aantal benodigde goedkope huurwoningen afneemt;
- het aantal studenten niet afneemt en mogelijk licht stijgt.

Op basis van het huidige portefeuilleplan 2016-2026 ziet de stand woningvoorraad Maastricht primo 2019 er als volgt uit:

Stand woningvoorraad Maastricht primo jaar	**2017**	**2018**	**2019**	**Wens 2021**	**Wens 2026**	**Transformatie 2016-2026**	**Transformatie 2016-2026**
< kwaliteitskortinggrens	555	528	447	509	487	-91	40
< lage aftoppingsgrens	1652	1656	1617	1753	1801	113	184
< hoge aftoppingsgrens	249	248	252	244	250	12	-2
< liberalisatiegrens	471	462	534	643	622	67	88
Totaal	**2927**	**2894**	**2850**	**3149**	**3161**	**102**	**311**
niet-DAEB	206	198	198	189	184	-6	-14
Totaal	**3133**	**3092**	**3048**	**3338**	**3345**	**96**	**297**

Projecten Maasvallei

Onderstaand een overzicht van de gerealiseerde nieuwbouwprojecten in 2018, een overzicht van de projecten in voorbereiding en de projecten die op dit moment in ontwikkeling zijn.
In bovenstaande, gebaseerd op de huidige wensportefeuille, is te zien dat Maasvallei bij bepaalde categorieën nog een grote opgave wacht om uit te komen op haar wensportefeuille. Een groot gedeelte zal door nieuwbouw gerealiseerd worden. Tevens is gekeken wat mogelijk is in de streefhuren.
Verder zal in 2019 het portefeuilleplan worden geactualiseerd door de recente marktontwikkelingen. Waar nodig gebeurt dit ook voor de wensportefeuille 2026.

Samenstelling bezit en beheer 31-12-2018

Huurwoningen:	2017		Aantal in eigendom DAEB 31-12-2018	Aantal in eigendom niet-DAEB 31-12-2018	Totaal aantal in eigendom	Aantal in beheer
• Goedkoop t/m € 417,34	€ 414,02	528	447	-	447	5
• Betaalbaar € 417,34 t/m € 597,30	€ 592,55	1.656	1.618	-	1.618	9
• Bereikbaar € 597,30 t/m € 640,14	€ 635,68	248	253	1	254	-
• Duur tot huurtoeslaggrens € 640,14 t/m € 710,68	€ 710,68	528	530	26	556	-
• Duur boven huurtoeslaggrens vanaf € 710,68		265	109	200	309	-
Totaal huurwoningen		**3.225**	**2.957**	**227**	**3.184**	**14**
Intramuraal (zorgvastgoed):	30		30	-	30	-
• Overige wooneenheden (onzelfstandig)		528	528	-	528	-
• Standplaatsen		13	13	-	13	-
• Woonwagens		3	3	-	3	-
Totaal woongelegenheden		**3.799**	**3.531**	**227**	**3.758**	**14**
Niet woongelegenheden aantal m2						
• Garages/parkeerplaatsen	626		-	654	654	34
• Bedrijfsruimten/winkels		4	-	4	4	-
• Overig bezit		-	-	-	-	-
• Maatschappelijk vastgoed		8	8	-	8	-
Totaal niet woongelegenheden		**638**	**8**	**658**	**666**	**34**
Totaal verhuureenheden		**4.437**	**3.539**	**885**	**4.424**	**48**

De ambitie van Maasvallei bij nieuwbouw is het inspelen op kwalitatief, duurzaam en toekomstbestendig woningbezit.

Gerealiseerd

Trichterveld

Sinds 2014 verloopt de vernieuwing van Trichterveld volgens een meer gestructureerde en bloksgewijze aanpak. Dat is nodig om het tempo van de vernieuwing en de leefbaarheid op peil te houden. Sindsdien is de communicatie en de samenwerking met alle betrokkenen binnen de wijk behoorlijk geïntensiveerd en verbeterd. Als resultaat hiervan is er nu continue activiteit op gebied van herhuisvesting van bestaande bewoners, slopen van verouderde woningen en het bouwen van nieuwe huur- en koopwoningen.

Begin 2018 zijn de 8 koopwoningen opgeleverd, waarna direct gestart is met de volgende fase. Deze bestond uit een mix van 6 koopwoningen en 11 sociale huurwoningen. Een deel van de sociale huurwoningen waren bestemd als Wmo woning. Einde van 2018 is de sloop gestart van weer een volgende fase, waarvan de realisatie gepland is in 2019.

Over de invulling van het programma van de woningen zijn in de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Maastricht af-

spraken gemaakt. Noodzakelijk was onder andere een mix te ontwikkelen tussen koop- en huurwoningen. Bij de verdere afronding van Trichterveld blijft dit een belangrijk doel.

In voorbereiding en ontwikkeling

Duurzaamheid

Maasvallei heeft een duurzaamheidsbeleid opgesteld voor 2019 tot 2025 en een routekaart vastgesteld. Maasvallei wil ten aanzien van de verduurzamingsopgave een proactieve houding innemen en daarmee een kartrekkersrol vervullen in de samenwerking met haar partners in het werkgebied, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en taakgebied, om zo tot gezamenlijke initiatieven en maatregelen te komen. Het duurzaamheidsbeleid wordt gebruikt als input voor de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente Maastricht en voor de toekomstige warmtevisie die uiteindelijk door de gemeente(n) wordt vastgesteld.

Het invullen van de routekaart gericht op CO^2-neutraliteit in 2050 is onderdeel van het proces geweest om tot dit duurzaamheidsbeleid voor 2019 tot en met 2025 te komen, die vooral kaders geeft voor concrete activiteiten in deze planperiode. De routekaart CO^2 neutraal 2050 is opgesteld in samenwerking met Atriensis en afgerond einde 2018. Maasvallei zal de komende jaren een verdere verdiepingsslag maken inzake de totale verduurzamingsopgave in relatie tot de complexen.

Vooruitlopend op deze verdieping vindt de verduurzaming van de Burgemeester Kessensingel plaats, welke reeds in 2017 is gestart en nog doorloopt tot in 2019. In 2019 worden de complexen aan de Einsteinstraat en Weth. Vrankenstraat aangepakt, gelijktijdig met de constructieve versteviging. Verder is in 2018 gestart met het onderzoek om complexen in de binnenstad nabij het Bassin aan te sluiten op het warmtenet van Sappi. Verwacht wordt dat hier in het eerste kwartaal van 2019 meer duidelijkheid over komt.

Hoeve Severen

In 2018 is het project Hoeve Severen, bestaande uit 8 sociale huurwoningen, gerealiseerd. Het betreft een Rijksmonumentale Hoeve. Eind 2018 is de Hoeve opgeleverd, waarna deze begin 2019 in gebruik is genomen door de huurders.

Capucijnenstraat

In 2018 is de ontwikkeling van de vervanging van de 20 appartementen in de voormalige 'brandweerflat' aan de Capucijnenstraat verder doorontwikkeld. De woningen worden door RO groep ontwikkeld, waarna Maasvallei de appartementen turnkey afneemt. De appartementen zullen verhuurd worden aan Stichting Woongroep Maastricht. Eind 2018 is gestart met de sloop van de bestaande bebouwing, waarna in 2019 de daadwerkelijke bouw van de appartementen is gestart.

Hagerpoort fase 2

Met verschillende zorgaanbieders is Maasvallei in 2017 een samenwerking overeengekomen betreffende een project om een woon-/zorgcomplex op te starten voor de locatie genoemd, Hagerpoort fase 2. Op het gebied van zorg willen de zorgaanbieders onderling gaan samenwerken. Met Woningstichting Maasvallei willen zij samen werken op het gebied van wonen. Het komen tot nieuwe en verbeterde arrangementen op het snijvlak van wonen en zorg is het doel van deze samenwerking. Tevens wordt het nieuwe vastgoed duurzaam en flexibel van opzet, zodat het nieuwe vormen van samenwerking kan faciliteren en gemakkelijk kan inspelen op veranderingen.

Op basis van aangereikte, globale, ruimtelijke programma's door de drie zorgorganisaties is door de architect een structuurvisie ontwikkeld in de vorm van massastudies en structuurschetsen. Eind 2018 is deze definitief afgerond in nauwe samenwerking met de partijen. Begin 2019 zal een totale haalbaarheidsstudie uitgevoerd worden om zo de vervolgstappen in kaart te brengen.

Kasteel Severen

In 2017 is de gemeente Maastricht een pilot gestart inzake het tijdelijk inspelen op het te verwachten woningtekort onder bepaalde doelgroepen, zoals urgent woningzoekenden en statushouders. Maasvallei heeft hierop ingeschreven om de begane grond van Kasteel Severen in Amby tijdelijk (10 jaar) om te bouwen tot 4 zelfstandige woningen middels Tempy's. In 2018 is de ontwikkeling afgerond en de aannemingsovereenkomst met Tempy getekend. De verhuur zal plaatsvinden middels de 'Magic Mix' onder de leegstandswet.

Heer en Scharn

Het plan 'Heer en Meester' is in 2014 door de Gemeente Maastricht en Maasvallei vastgesteld. Dit is een duurzaam plan, opgesteld voor de verdere vernieuwing van Heer. Tot 2024 wordt 40 miljoen euro geïnvesteerd in de wijk waardoor een aantal opgaves in onderlinge samenhang kan worden opgelost. Maasvallei is aan zet om haar woningbestand duurzaam en toekomstbestendig te houden. Gemeente Maastricht heeft een belangrijke opgave op gebied van het verbeteren van de openbare ruimte, de waterhuishouding en het verhelpen van overlast bij zware regenval.

Dampstraat

Aan de Dampstraat zijn in 2018 6 nieuwe gezinswoningen gebouwd volgens de principes van nul-op-de-meter. Dit houdt in dat een gemiddeld huishouden met een normaal energieverbruik géén energierekening meer heeft. Bovendien heeft de woning geen gasaansluiting meer waardoor de CO^2 uitstoot volledig tot nul is teruggebracht. De woningen zijn in oktober 2018 opgeleverd en direct bewoond. Een van de belangrijkste aandachtspunten is de monitoring van de woningen in relatie tot de EPV vergoeding. Dit zal de komende jaren geëvalueerd worden.

Petrus Bandenplein

Na afstemming tussen de gemeente Maastricht, buurtplatform, omwonenden en Maasvallei is de herinrichting van het Petrus Bandenplein in 2018 nagenoeg afgerond. De ondergrondse buffer voor de opvang van hemelwater is inmiddels klaar. In de loop van 2018 zijn de 20 verouderde duplexwoningen van Maasvallei gesloopt. Zodoende ontstaat een nieuw, groen en leefbaar plein in het hart van Heer. De verdere afronding van het plein wordt verwacht in 2019.

Groene loper

In lijn met het plan 'Heer en Meester' en de prestatieafspraken met gemeente Maastricht, was het voornemen om aan de Groene Loper 95 woningen te realiseren. Hiervoor was er met ontwikkelaar Avenue2/Ballast een intentieovereenkomst gesloten. Begin 2017 is echter geconcludeerd dat het binnen de voor Maasvallei geldende programmatische en financiële kaders niet mogelijk is om dit voor elkaar te krijgen. Vanwege de aanhoudende vraag naar sociale huurwoningen is er in overleg met gemeente Maastricht gezocht naar alternatieve mogelijkheden.

Het in 2010 vastgestelde wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld/ Wijckerpoort gaf aan dat de bestaande sociale huurwoningen aan de Burgemeester Bauduinstraat in aanmerkingen zouden komen voor vervangende nieuwbouw. Dit tegen de achtergrond van de nieuwbouw binnen de plangrens van Avenue2. Deze woningen waren in bezit van Woonpunt (9) en Servatius (15). Beide collega-corporaties hebben geprobeerd samen met Avenue2 tot herontwikkeling te komen, dit is echter niet van de grond gekomen. Maasvallei ziet de kans om in de Burgemeester Bauduinstraat, los van Avenue2, een herontwikkelingsprogramma te realiseren in samenwerking met Servatius.

Maasvallei heeft daartoe inmiddels definitieve overeenstemming bereikt met Woonpunt over de aankoop van 9 woningen. In samenwerking met Servatius is overeenstemming bereikt om niet alleen de Burgemeester Bauduinstraat te herontwikkelen, maar een groter deel van het achterliggende deel van Wittevrouwenveld hierbij te betrekken. Met dit plan wordt een aantal doelen bereikt:

- definitieve afbouw van onwenselijke capaciteit aan de Akersteenweg;
- nieuwe duurzame en levensloopbestendige woningen aan de rand van het stadscentrum;
- behoud van de voorraad sociale huurwoningen;
- aanbrengen van variëteit in het woningaanbod langs de Groene Loper;
- versterking van de oost-west verbindingen in samenhang met de Groene Loper;
- fysieke en sociale opwaardering van (een deel van) Wittevrouwenveld.

In 2018 is samen met Servatius, gemeente, projectbureau A2 en provincie Limburg gestart met het opstellen van het stedebouwkundigplan. De definitieve vaststelling van het stedebouwkundigplan loopt door in 2019, waarna de plannen verder worden uitgewerkt en de benodigde (vergunnings)procedures worden op-gestart om vervolgens eind 2019/begin 2020 te kunnen starten met de sloop.

Grondaankopen

Maasvallei heeft in 2018 15 woningen aan de Burgemeester Bauduinstraat aangekocht van Servatius. Het voornemen is deze in de loop van 2019/begin 2020 te slopen, waarna ze onderdeel worden van het te ontwikkelen nieuwbouwplan.

Onderhoud 2018

Een belangrijk speerpunt van Maasvallei is dat de kwaliteit van ons woningbezit zorgvuldig wordt bewaakt. In een vierjaarlijkse cyclus wordt de gehele woningvoorraad geïnspecteerd aan de hand van uitgebreide technische inspecties. Op basis van deze gegevens, aangevuld met de kennis en ervaring van betrokken woon- en wijkconsulenten, rayonopzichters en projectleiders wordt er jaarlijks een onderhoudsbegroting opgesteld. In deze onderhoudsbegroting maken wij onderscheid in planmatig onderhoud en niet-planmatig onderhoud (inclusief woningverbetering).

De onderhoudslasten van Maasvallei zijn relatief laag. Dit komt doordat we veel aandacht besteden aan het zo gunstig mogelijk inkopen van onderhoudswerkzaamheden. Ook heeft de doorgevoerde verjonging van ons bezit een gunstig effect op de gemiddelde onderhoudslasten.

Onderhoudsuitgaven 2018* **(x € 1.000)**

Niet-planmatig onderhoud

	Begroot	Realisatie	Saldo
Reparatie-onderhoud	1.150	1.133	179
Mutatie-onderhoud	850	924	-74
Totaal niet-planmatig onderhoud	**2.000**	**2.057**	**-57**

Planmatig onderhoud

	Begroot	Realisatie	Saldo
Contract-onderhoud	521	422	99
Planmatig onderhoud	1.470	1.197	273
Totaal planmatig onderhoud	**1.991**	**1.619**	**372**
Renovatie groot	**600**	**586**	**14**
Totaal	**4.591**	**4.262**	**329**

De uitgaven aan woningaanpassingen in het kader van de Wmo zijn vooralsnog niet begroot omdat de uitgaven gedekt worden door subsidies. Inclusief activeringen (€ 1.208.000) en exclusief toegerekende personeelslasten (€ 661.000).

Niet-planmatig onderhoud

Niet planmatig onderhoud is te verdelen in reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en woningverbetering. De afgelopen jaren is gewerkt aan het verbeteren van de onderhoudsbegroting met als doel de afwijking tussen begroting en realisatie te verkleinen. We kunnen constateren dat dit verbeterd is ten opzichte van eerdere jaren. In tegenstelling tot het jaar 2017, zijn de uitgaven aan mutatieonderhoud dit jaar hoger dan begroot. Dit komt voornamelijk doordat er meer mutaties zijn geweest met grotere reparaties. Ook de verkoop van mutatiewoningen is grotendeels stopgezet. In het verslagjaar zijn twee mutatierenovaties geweest boven de € 70.000,- en zeven boven de € 20.000,-. In 2016 en 2017 hebben geen renovaties plaatsgevonden boven de € 50.000,-. Deze aantallen verklaren de realisatie en het feit dat wij het begrote bedrag met € 74.000,- hebben overschreden. Daarentegen zijn wij binnen het budget voor klachtenonderhoud gebleven, dit hebben wij met € 17.000,- onderschreden.

Ten laste van dit onderhoud gaan ook de kosten voor woningverbetering. Vanwege de overlast die grootschalige werkzaamheden en verbeteringen met zich meebrengen én de verminderde bereidheid van bewoners om hieraan medewerking te verlenen,

maken we steeds vaker de keuze om deze verbeteringen (bijvoorbeeld aan badkamer/toilet/keuken) te combineren met het mutatieonderhoud. Dit kan uiteraard ook plaatsvinden op wens van de huurder als de pakketten afgeschreven zijn. In 2018 is binnen deze mutatiekosten € 422.000,- besteed aan individuele woningverbeteringen. De stijging van kosten aan woningverbeteringen komt, voornamelijk door de stijging van de duurdere mutatierenovaties welke in 2018 hebben plaatsgevonden.

Planmatig onderhoud

Maasvallei houdt haar bezit gedurende de levensduur in stand, door middel van het uitvoeren van planmatig onderhoud. Er wordt gepland op basis van cyclische maatregelen en theoretische levensduren van gebouwonderdelen. Op basis van periodieke inspecties worden de planningen gecontroleerd en zo nodig bijgesteld. Jaarlijks wordt 25% van de complexen geïnspecteerd, zodat vierjaarlijks alle woningcomplexen zijn bezocht. Het planmatig onderhoud bestaat voor 90 tot 95% uit repeterend onderhoud. Het begrote bedrag voor planmatig onderhoud is relatief laag bij Maasvallei. Dit komt door het beleid dat wij badkamer- toilet- en keukenrenovaties niet planmatig uitvoeren maar pas bij mutatie of op verzoek van de bewoner.

Maasvallei is in 2018 € 273.000,- onder het begrote budget gebleven. Naast een aantal doorlopende posten van 2018 naar 2019 van in totaal € 53.000,-, is een aantal posten met een totaal van € 223.000,- vervallen en opnieuw begroot in een verder begrotingsjaar. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met nieuwe adviezen waarbij de technische staat van de elementen opnieuw geïnspecteerd zijn.

Verder is Maasvallei in 2018 gestart met het uitvoeren van bezit inventarisaties op het gebied van asbesthoudende materialen in haar complexen. Met de ervaringen uit 2018 wordt de komende jaren ons bezit verder geïnventariseerd. De woningen in de complexen welke zijn geïnventariseerd, krijgen allemaal een meterkastkaart, waar informatie op staat over mogelijke aanwezige asbesthoudende materialen en hoe de huurder dient te handelen in het geval asbest wordt ontdekt.

Abonnement huurdersonderhoud

De trend is dat huurders steeds langer blijven wonen en om deze reden een huurdersonderhoud afsluiten bij Maasvallei. Dit heeft ertoe geleid dat wij in 2018 €166.092,- aan abonnementsgelden hebben ontvangen. Onze uitgaven in 2018 bedroegen € 104.515,-. Ten opzichte van 2017 zit hierin een lichte daling. Met het positieve resultaat in 2018 hebben wij een gedeelte van de verliezen over voorgaande jaren kunnen compenseren.

Contractonderhoud

Contractonderhoud betreft binnen Maasvallei de lopende contracten met leveranciers. Eind 2017 heeft Maasvallei met name de installatiecontracten (CT, WTW, collectieve ventilatie, etc.) opnieuw aanbesteed. Per 1 januari 2018 is een tweetal partners hiervoor gecontracteerd. Dit resulteert in een gunstige uitgavelast op het contractonderhoud.

Woningverbeteringen

Door de structurele veranderingen in de sector is energiezuinigheid een belangrijk item geworden. Het energiebeleid voor de bestaande woningvoorraad heeft een belangrijke plaats ingenomen in ons afwegingskader. De betaalbaarheid staat onder druk. Met een evenwichtig huurbeleid kunnen wij woonlastenstijgingen in de bestaande voorraad gedeeltelijk opvangen. Jaarlijks begroten wij een budget voor duurzaamheid e.d. Hierover meer in het hoofdstuk duurzaamheid.

Wmo

Door de versobering van de Wmo-regeling in 2011 worden er geen kleine woningaanpassingen meer uitgevoerd door de gemeente, maar dienen bewoners dit zelf te bekostigen. Bewoners weten dit ondertussen en doen voor deze kleine aanpassingen nagenoeg geen beroep meer op Maasvallei. De vraag naar grotere aanpassingen groeit wel.

In 2015 is een project 'Toolkit woningaanpassingen' gestart door gemeente, corporaties en overige instanties met als doel om het bewoners zo eenvoudig mogelijk te maken om Wmo voorzieningen aan te vragen.

In 2017 is een onderzoek uitgevoerd in het nog breder uitzetten van een landelijke aanbesteding voor de 'standaard' woningaanpassingen. Hierdoor zou de de mogelijkheid bestaan dat de woonvoorziening direct wordt uitbesteed door de gemeente en

er geen tussenkomst meer nodig is van de woningcorporatie. In 2018 is besloten dat een totale aanbesteding niet zal plaatsvinden. Binnen de voorzieningen wordt een splitsing gemaakt tussen werken en leveringen. In 2019 zal een uitsplitsing van werken en leveringen in overleg met de gemeente en corporaties worden vastgesteld.

In 2018 zijn 13 individuele woningaanpassingen uitgevoerd door Maasvallei voor een totaalbedrag van € 41.188,-. Tevens hebben reparaties en onderhoud aan woningvoorzieningen plaatsgevonden voor een totaalbedrag van € 23.471,-. Deze kosten zijn volledig vergoed vanuit de Wmo.

Eenheidsprijzen

In 2018 zijn we gestopt met eenheidsprijzen voor NPO-onderhoud. We zijn gaan werken met regietarieven voor uren en met vaste kortingen op bruto materiaalprijzen. Daarnaast hebben we het aantal leveranciers waarmee we op dit gebied werken teruggebracht. Dit is over het algemeen goed verlopen. Er is bij alle partijen duidelijkheid over de gemaakte afspraken. Punt van aandacht is wel de in eind 2017 gemaakte keuze om voor sommige vakgebieden om maar met 1 partij samen te werken.Dit kan Maasvallei in een te afhankelijke positie plaatsen, zeker gezien de huidige marktsituatie.

Duurzaamheid

Maasvallei investeert in energiebesparing en duurzaamheid van haar woningvoorraad. Hiermee streven wij naar lagere woonlasten en meer comfort voor onze bewoners en naar waardevermeerdering van onze woningen. Tevens wordt met ons duurzaamheidsbeleid bijgedragen aan een beter milieu.

Doelstellingen 2008-2021

In 2008 hebben Aedes en de overheid afgesproken dat:

- corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B hebben;
- de Energie-index in 2021 1,25 zal zijn;
- de gemiddelde CO^2 uitstoot 20% omlaag gaat.

Maasvallei richt zich op de doelstelling om in 2050 een CO^2 neutraal bezit te hebben en ziet 2021 als tussenstation waarvoor geen extra maatregelen worden getroffen om de tussentijdse doelstelling te behalen. Om de energiezuinigheid van een woning weer te geven is per 1 januari 2015 door de overheid een nieuwe rekenmethodiek ingevoerd. Er is een splitsing gemaakt tussen particuliere woningen en woningen van professionele verhuurders. Bij de eerste groep wordt een vereenvoudigd label toegepast. Deze labels worden nog steeds uitgedrukt in A t/m G.

Bij professionele verhuurders verandert meer; de labels zoals nu bekend (A/G) vervallen en ook de huidige rekenmethode van de Energie-index wijzigt. In de nieuwe situatie wordt alleen nog gewerkt met de Energie-index, deze verschilt echter van de Energie-index zoals voor die tijd gebruikt werd. Zowel de range van de index als de berekeningsmethode wijzigen.

Maasvallei is in 2016 begonnen met het labelen van woningen conform het Nader Voorschrift. Wij kiezen ervoor om woningen te voorzien van een nieuwe Energie-index op het moment dat er energetische maatregelen zijn uitgevoerd of wanneer er nieuwbouw is gerealiseerd. Daarbij blijven de huidige afgemelde labels nog 10 jaar geldig.

Vanaf 1 januari 2020 zal de Energieprestatie van een gebouw worden bepaald volgens de NTA 8800 en uitgedrukt worden in Kwh/m2. Hiermee komen de huidige energielabels, energieindex en EPC te vervallen. Er bestaat dan nog maar 1 (Europese) systhematiek voor nieuwbouw en bestaande bouw. Maasvallei zal in 2019 alle woningen met oude energielabels omzetten naar de energieindex om de conversie begin 2020 soepel te laten verlopen. Dan zal ook duidelik worden waar Maasvallei staat voor wat betreft het doel om in 2021 gemiddeld label B te hebben.

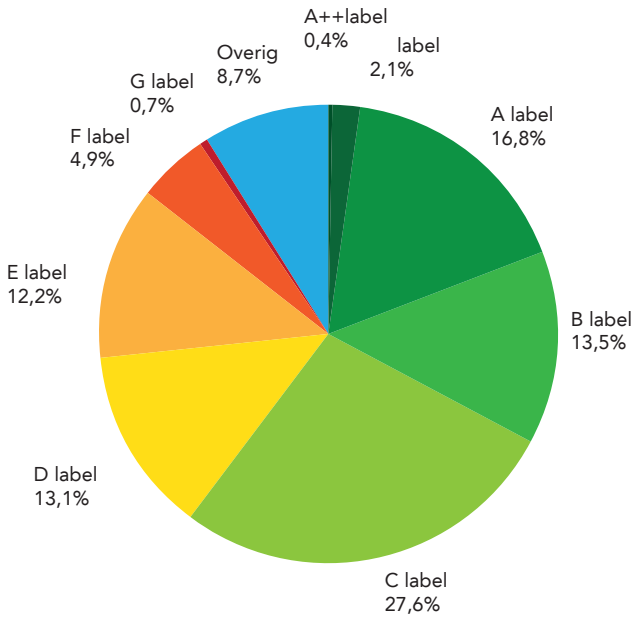
Voor nieuwbouwwoningen geldt in 2020 een nieuwe eis: BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De exacte normen moeten nog door de overheid worden bepaald.

Energielabel

Eind 2018 heeft Maasvallei 3.432 gelabelde woningen. Het verschil met het totale aantal woningen in bezit van Maasvallei komt doordat monumentale panden en herstructureringsproject Trichterveld geen energielabel hebben.

Vergelijk 2009-2018	01-01-2009	31-12-2018	Verschil
Aantal woningen	3.266	3.758	+ 492 (15,1%)
Energielabels			
Aantal woningen met A++ label	0	15	+ 15
Aantal woningen met A+ label	0	79	+ 79
Aantal woningen met A label	16	633	+ 617
Aantal woningen met B label	324	507	+ 183
Aantal woningen met C label	745	1.038	+ 293
Aantal woningen met D label	648	491	- 157
Aantal woningen met E label	542	459	- 83
Aantal woningen met F label	439	185	-254
Aantal woningen met G label	37	25	-12
Aantal niet gelabelde woningen (monumentale- en sloopwoningen)	490	164	-326
Aantal nog te labelen woningen (nieuwbouw)	25	135	-110
Aantal woningen andere labeling	0	27	27

Grafiek energielabels gehele bezit (oude en nieuwe rekenmethode)



Energie-index

Eind 2018 zijn 627 woningen (nieuwbouw energetische opwaarderingen) energetische verbeteringen doorgevoerd. Daarmee zijn deze woningen omgezet van de oude rekenmethode naar de nieuwe Energie-index. Zodoende krijgen wij een goed overzicht van de stand van zaken. Elk jaar zal een verschuiving plaatsvinden van energielabel naar Energie-index.

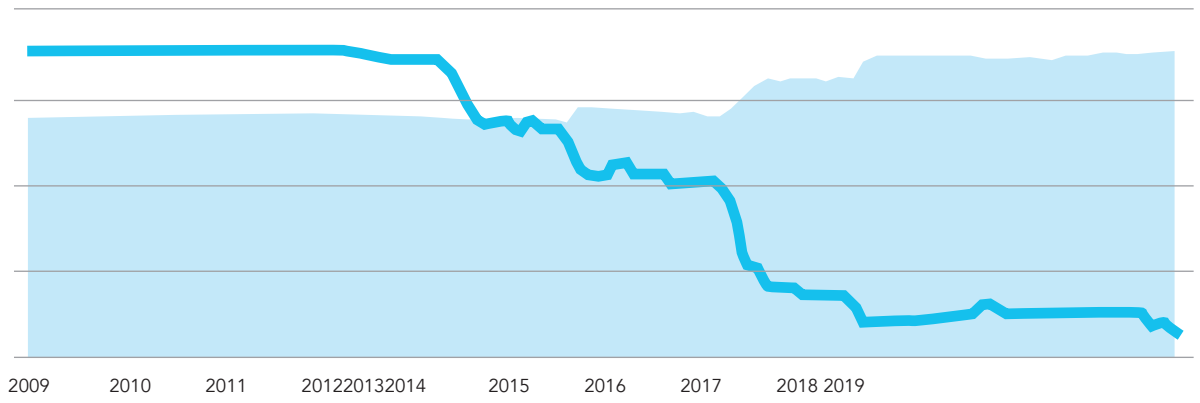
Maasvallei is begonnen met een gemiddelde Energie-index van 1,85. Momenteel is de oude index 1,62 en de nieuwe index 1,08 (wenselijk < 1,4).

Echter om een eerlijke index te krijgen, dienen de woningen die na 2021 worden gesloopt uit het totaalbeeld te worden gehaald. Dit zijn woningen met een slecht label waar geen energetische maatregelen meer worden uitgevoerd. Als we dit doorrekenen, komen we uit op een gemiddeld label oud en nieuw) van 1,38. Omdat dit een gemiddelde is van 2 geheel verschillende getallen, zullen we ons alleen gaan richten op woningen met een nieuwe Energie-index.

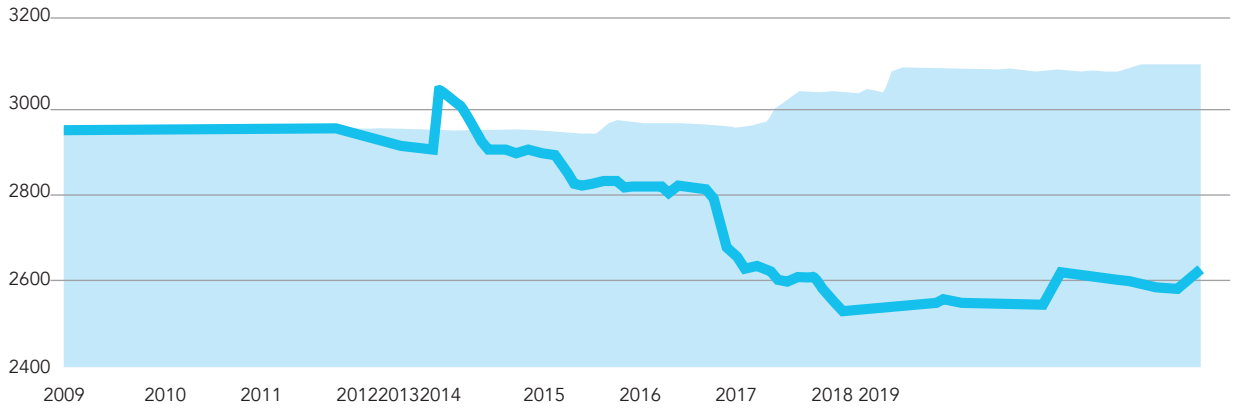
CO^2 uitstoot

Maasvallei had in 2008 een gemiddelde CO^2-uitstoot van 2.943 kg per woning. Voor 2020 is het streven om per woning nog maximaal 2.359 kg CO^2 uit te stoten. Op basis van de oude rekenmethodiek zou Maasvallei dit halen. Echter zorgt de nieuwe rekenmethodiek ervoor dat de gemiddelde CO^2 uitstoot ruim 30% hoger ligt. Hierdoor krijgen we op dit moment geen goed beeld van de daadwerkelijke CO^2-reductie van 2009 tot nu. We zoeken nog steeds samen met experts en Aedes naar een oplossing om dit goed inzichtelijk te kunnen maken.

Grafiek Energie-Index 2009-2018 (oude en nieuwe rekenmethodiek)



Grafiek gemiddelde C2 uitstoot per woning 2009-2018



Energetische verbeteringen 2018

Voor 2017 en 2018 is ingezet op het project aan de Burgemeester Kessensingel ABC flat. Hier worden 108 woningen voorzien van de volgende energetische verbeteringen:

- de woningen worden voorzien van HR++ glas;
- asbestsanering;
- de spouwmuren worden geïsoleerd;
- er wordt paneelisolatie aangebracht;
- er worden nieuwe voordeuren geplaatst;
- de beganegrondvloer wordt geïsoleerd;
- plaatsing nieuwe dakbedekking inclusief isolatiepakket;
- er worden thermostaatkranen aangebracht op de radiatoren;
- pvlaatsing zonnepanelen.

Door het realiseren van dit project wordt in een keer 3 % van ons bezit verduurzaamd.
Dit project wordt begin 2019 opgeleverd.

Tevens heeft Maasvallei ervoor gekozen E-waste (afval met een stekker) te laten recyclen door Weelec. Dit heeft in 2018 ruim 500 kg CO^2 besparing opgeleverd. Maasvallei heeft Weelec voorheen ondersteunt in het opbouwen van de organisatie, waardoor Maasvallei gratis afval mocht storten. In 2018 is Weelec verkocht aan van Gansewinkel, waarna is besloten dat kosten in rekening worden gebracht voor Maasvallei. Wij kunnen afval gratis storten en daarom is besloten de samenwerking per 1 januari 2019 te beëindigen.

Energetische maatregelen Maasvallei 2018 – 2026

Maasvallei blijft de komende jaren op meerdere manieren haar bezit verduurzamen, zowel in renovatie als ook bij nieuwbouw. Daar waar mogelijk zullen de woningen worden gebouwd naar 0-op-de-meter woningen. Meer voorbeelden van hoe Maasvallei werk maakt van duurzaamheid:

- Slopen van gemiddeld 20-30 oude woningen per jaar en vervangen door nieuwbouwwoningen.
- Maasvallei is naast de eigen maatregelen in overleg met corporaties Servatius, Woonpunt en de Gemeente Maastricht om te kijken op welke manier duurzaamheidsmaatregelen kunnen bijdragen om de woonlasten te verlagen. Dit is ook onderdeel van de prestatieafspraken.
- We houden de ambitie om ons woningbezit te verduurzamen. De vermindering van CO2 uitstoot van 20% ten opzichte van 2008 zal Maasvallei realiseren. Ondanks het feit dat veel herstructureringsprojecten pas na 2021 in uitvoer gaan, zal alles worden ingezet om de gestelde norm te behalen.

CO^2 neutraal in 2050

Maasvallei heeft in 2018 samen met adviesbureau Atrienses de routekaart CO^2 neutraal 2050 van Aedes ingevuld. Hierin staat beschreven hoe Maasvallei haar bezit CO^2 neutraal gaat maken voor 2050.

In 2021 dient de gemeente een warmtevisie klaar te hebben en aan te geven op welke manier elke wijk van warmte wordt voorzien. Bijvoorbeeld warmtenetten, All Electric en eventuele andere gasloze oplossingen. Hierop vooruitlopend zijn wij al in gesprek met Servatius, Woonpunt en Ennatuurlijk om het bestaande warmtenet in de binnenstad optimaal te benutten. Maasvallei zal waarschijnlijk 100 extra woningen in de binnenstad kunnen aansluiten op het duurzame warmtenet.

Warmtewet

De Warmtewet heeft als doel dat huishoudens die zijn aangesloten op een collectieve warmtevoorziening niet te veel betalen voor het verkrijgen van warmte. De overheid heeft om die reden een maximumtarief voor warmte vastgelegd, de 'Niet Meer Dan Anders'-prijs. Deze prijs is gebaseerd op de prijs van gas.

In 2014 zijn alle complexen van Maasvallei met een centraal ketelhuis voorzien van GJ-meters. Met deze meters kan de hoeveelheid opgewekte warmte bepaald worden. Huurders betalen hierdoor niet meer de hoeveelheid gas die de ketel verbruikt, maar alleen de daadwerkelijk opgewekte hoeveelheid warmte. Bewoners worden hiermee beschermd tegen 'slechte' en 'oude' gas Cv-ketels.

Voor 2018 heeft Maasvallei de maximale tarieven die door de overheid zijn vastgesteld gepubliceerd. Eens per jaar worden op basis van het daadwerkelijke verbruik de tarieven uitgerekend en doorbelast aan de bewoners. Waar nodig worden deze tarieven vervolgens bijgesteld. Berekeningen over 2018

wijzen uit dat dit enkele euro's onder het maximale variabele tarief en enkele tientjes onder het vaste tarief zal liggen.

Bij het definitief vaststellen van de tarieven wordt voor alle woningen een gelijke variabele prijs gehanteerd. Echter wordt tussen woningen en kamers een rechtvaardige splitsing gemaakt in vaste kosten. Een ontwikkeling die we de komende jaren gaan zien is dat de verbruiker steeds meer gaat betalen en een energiebewuste huurder steeds minder. Maasvallei zal de bewoners hierbij steeds bewuster gaan maken van het zuinig omgaan met energie.

Kern 2 | Samenwerken

Om onze doelen te bereiken, werken wij op vele fronten samen. De reden hiervoor is simpelweg dat wij niet alles alleen kunnen, maar nog belangrijker is dat wij er sterk in geloven dat samenwerking ons allemaal verder brengt. De multidisciplinaire samenkomst en de openheid in de samenwerking zorgt voor synergie. Hiervan zijn wij stellig overtuigd.
Dagelijks werken wij samen met huurders, gemeenten, corporaties, en zorg- en welzijnspartners aan diverse vraagstukken op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid in de wijken. Juist door samen te werken kunnen wij sociaal innoveren.

Overlegstructuur Maasvallei

In onderstaande overlegstructuur staat beschreven hoe vaak met wie en waarover Maasvallei overleg voert:

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Gemeenten	Gemeente Maastricht	BOWW (incl. HBV's) Beleidsgroepen Projectgroep prestatieafspraken thema's Veilige Buurten Teams Geprioriteerde personen Veiligheidshuis	• BOWW 6 x per jaar • Beleidsgroepen 6 x per jaar (AOWW) • Projectgroepen prestatie-afspraken thema's frequent • Veilige Buurten Teams naar behoeft • 12x per jaar briefing Top X
	Gemeente Eijsden-Margraten	Prestatieafspraken Ambtelijke en bestuurlijke contacten	• Prestatieafspraken 2 x per jaar • Gemiddeld 1 x per kwartaal en naar behoefte
	Gemeente Gulpen	Ambtelijke en bestuurlijke contacten	• Gemiddeld 1 x per kwartaal en naar behoefte
	Gemeente Beek	Ambtelijk en bestuurlijke contacten	• 1 x per jaar en naar behoefte
	Gemeente Valkenburg	Via Woningstichting Berg & Terblijt in beleidskern	• 2 x per jaar en naar behoefte

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Corporaties	Woningstichting Berg & Terblijt	Dienstverleningsovereen-komst	• Zeer frequent overleg (dagelijks; wekelijks) tussen dienstverleningsteam en Bestuur van Woningstich-ting Berg & Terblijt • Op bestuurlijk niveau gemiddeld 1x per kwartaal
	Woningstichting Servatius	Samenwerkingspartner	• 7 x per jaar overleg tussen bestuurders (DOC) • Zeer frequent overleg tussen medewerkers over projecten en terreinen van samenwerking
	Stichting Woonpunt	Samenwerkingspartner	• 7 x per jaar overleg tussen bestuurders (DOC) • Wekelijks/maandelijks overleg tussen medewer-kers (afstemmen beleid, kennisdeling)

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Huurders-overleg	Huurdersvereniging Woonvallei Bewonersoverleggen op complexniveau (BOC)	Samenwerking/overleg	• 6 x per jaar bestuurlijk • 1 x per jaar strategiedag met HBV's en BOC's • 12 x per jaar met wijkconsulenten • Verder frequent overleg met medewerkers over inhoudelijke zaken en vragen • 2 x per jaar (minimaal) bewonersoverleg • 1x per jaar BOC dag
Studenten-huisvesting	Stichting Studenten Huisvesting Maastricht (SSHM)	Samenwerking corporaties, UM en gemeente over huisvesting	• 2 x per jaar bestuurlijk overleg • Regelmatig complex-gebonden overleg
	Maastricht Housing	Inschrijving en toewijzing kamers studenten	• Wordt aangestuurd via de SSHM
	Maastricht University		• 4x per jaar
Externe toezichthouders	Autoriteit Woningcorporaties (AW)	Oordeelsbrieven Financiële continuïteit	• 1 x per jaar
	Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	Borgingsbrief Business Risks	• 1-2 x per jaar

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Zorg en welzijn	Envida	Stakeholder/ zorgcomplexen	• Regelmatig complex-gebonden overleg • Jaarlijks bestuurlijk overleg
	Mosae	Stakeholder/ zorgcomplexen	• Regelmatig complex-gebonden overleg • Jaarlijks bestuurlijk overleg
	Radar	Stakeholder/ zorgcomplexen	• Regelmatig complex-gebonden overleg • Jaarlijks bestuurlijk overleg
	Fokus	Stakeholder/ zorgcomplexen	• Regelmatig complex-gebonden overleg • Jaarlijks bestuurlijk overleg
	Veiligheidshuis	Samenwerking overlast/ aandachtspersonen	• Regelmatig complex-gebonden overleg • Jaarlijks bestuurlijk overleg
	Buurtbemiddeling	Samenwerking/ Mediation buurtconflic-ten	• Regelmatig complex-gebonden overleg • 4 x per jaar stakeholdersoverleg onder voorzitterschap van Maasvallei
	Trajekt	Stakeholder/welzijn	• Regelmatig buurt en/of individueel gebonden overleg • Jaarlijks bestuurlijk overleg
	Levanto	Stakeholder/ individuele zorg	• Regelmatig casus-gebonden overleg • Jaarlijks bestuurlijk overleg
	Veilige Buurten Team	Samenwerking veiligheid in Buurten	• Jaarlijks in BOWW • Jaarlijks evaluatiegesprek bestuurder

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Overig	Thuis in Limburg	Samenwerking corporaties t.a.v. woning-toewijzing	• 1 x per jaar DB • 1 x per jaar coördinatiegroep •1 x per jaar gebruikersgroep
	PIM (woonwagenzorg)	Dienstverleningscontract; beheer en instandhou-ding woonwagenlocaties	• 2 x per jaar AVL (bestuurder) • 4 x per jaar DB (mw strategie) • Frequent overleg tussen medewerkers inhoudelijk
	Ad Hoc	Dienstverleningscontract; tijdelijke verhuur sloop-complexen	• Regelmatig complex-gebonden overleg • Jaarlijks bestuurlijk overleg
	GGD	Stakeholder; individuele zorg	• Regelmatig casus gebonden overleg • Zo nodig jaarlijks bestuurlijk overleg
	Kredietbank	Stakeholder; schuld-sanering	• Regelmatig casus gebonden overleg • Zo nodig jaarlijks bestuurlijk overleg
	AEDES	Koepelorganisatie woningbouwcorporaties	• 4 x per jaar ledenbijeenkomsten over te voeren beleid • 4 x per jaar PLW (platform Limburgse Woningbouwcorporaties): afstemmen beleid • Deelname sessies vernieuwingsagenda bedrijfsvoering
	NVBW	Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woning-bouwcorporaties	• 4 x per jaar studiebijeenkomsten (bestuur-der) • 1 x per jaar tweedaagse conferentie
	Stekademy	Samenwerkingsplatform tussen 15 corporaties m.b.t. innovatie van beleid en organisatie	• 4 x per jaar AVL • Maasvallei participeert in de leerlijnen veranderkracht en externe oriëntatie. • Maasvallei participeert in ontwikkelings-roep risicomanagement.
	Directeurenover-leg corporaties Maastricht	Samenwerking/ afstemming	• 7 x per jaar tussen directeuren en mede-werkers strategie

Prestatieafspraken

Wij maken prestatieafspraken met de gemeenten waarin wij actief zijn. Deze prestatieafspraken zijn verdeeld over een aantal thema's welke alle in relatie staan tot de volkshuisvesting. Deze afspraken worden gemaakt tussen de corporaties, de gemeente en de huurdersverenigingen. In formele zin hoeven alleen prestatieafspraken te worden gemaakt wanneer de betreffende gemeente een lokale Woonvisie heeft vastgelegd.

In 2018 heeft Maasvallei prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Maastricht en de gemeente Eijsden-Margraten, ondanks het feit dat de gemeente Eijsden-Margraten tot op heden nog geen Woonvisie heeft. De Gemeenteraad van de gemeente Gulpen-Wittem heeft op 25 oktober 2018 de Woonvisie vastgesteld. Aangezien dit niet eerder klaar was, is in overleg met de gemeente besloten net zoals voorgaande jaren nog geen prestatieafspraken te maken. In 2019 zullen voor het eerst ook in deze gemeente prestatieafspraken worden gemaakt.

Met de Gemeente Beek zijn geen prestatieafspraken gemaakt gezien het beperkt aantal woningen dat wij in deze gemeente hebben.

Gemeente Maastricht

In 2018 zijn, net als de afgelopen twee jaar, prestatieafspraken geformuleerd aan de hand van de 'nieuwe stijl'. Bij deze 'nieuwe stijl' waren naast de corporaties en de gemeente, ook onze huurdersbelangenvereniging nauw betrokken. Zowel aan de voorkant als bij het formuleren van het bod, als gedurende de totstandkoming van de definitieve afspraken die daaruit voortvloeien.

De prestatieafspraken voor 2018 en verder, zijn gemaakt op basis van een themagerichte aanpak. Deze thema's maken verschil voor de inwoners van Maastricht, zij moeten zich thuis kunnen voelen in hun stad. Dat lukt alleen als gemeente, corporaties en bewoners daar samen aan werken. Onze huurdersvereniging Woonvallei vertegenwoordigt de bewoners en heeft dan ook een belangrijke rol.

In het document 'Wonen en Wijken 2017' zijn de prestatieafspraken over 2018 geformuleerd waarbij wordt geschetst hoe er toegewerkt is naar de prestatieafspraken van 2018.

Er zijn door de drie Maastrichtse corporaties en de gemeente Maastricht afspraken gemaakt over de prestatievelden in 2018. Deze prestatievelden zijn:

- wonen en Zorg;
- betaalbaarheid;
- duurzaamheid;
- veiligheid en leefbaarheid;
- vastgoed (sloop, verkoop, nieuwbouw, renovatie);
- woonruimteverdeling.

In dit verslag volgt een overzicht van de belangrijkste resultaten en uitgevoerde activiteiten met betrekking tot de gekozen thema's. Voor elk thema bestaat een ambtelijke projectgroep. In 2018 is al vooruitgang geboekt op deze onderwerpen.

• *Wonen en zorg*

In mei 2018 is gestart met de pilot Housing, ten behoeve van de uitstroom van huishoudens uit een GGZ of MO instelling. Maasvallei is één van de partijen die de nieuwe samenwerkingsafspraken ondertekend heeft. Tevens wordt door Maasvallei een financiële bijdrage geleverd aan het Housing loket. De pilot loopt een jaar en zal hierna geëvalueerd worden. De doelstellingen zijn van kwantitatieve en kwalitatieve aard. Ten aanzien van de aantallen wordt hier goed op gemonitord door de ambtelijke werkgroep. Het aantal bemiddelingen wordt verder aangehaald bij het thema woonruimteverdeling. Daarnaast zal in dit jaarverslag aangegeven worden hoeveel personen uit deze doelgroep door Maasvallei zijn gehuisvest in 2018.

De onderdelen langer thuis wonen en geclusterd verzorgd wonen, welke beide betrekking hebben op ouderenhuisvesting, zijn in 2018 verder uitgewerkt in een nieuw plan van aanpak. Daarbij zijn concrete acties op het gebied van ouderenhuisvesting geformuleerd. Enerzijds heeft dit betrekken op de Wmo (Wet Maatschappelijke Ondersteuning), waarbij het gaat om normbedragen bij woningaanpassingen. Zowel leveringen als werken, en anderzijds gaat het om de toewijzing van het aanbod van Wmo en

zorggeschikte woningen. De toewijzing van deze woningen verloopt op dit moment via diverse kanalen, wat onduidelijkheid creeert bij woningzoekenden naast een aangepaste woning. Bovendien betreft het een doelgroep welke ondersteuning nodig heeft bij het verkrijgen van een passende woning. Er worden manieren gezocht om dit te kunnen faciliteren.

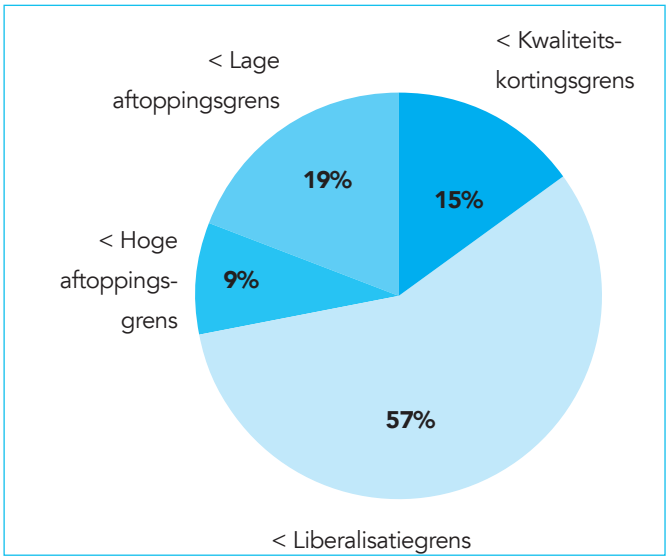
Tenslotte wordt opnieuw geïnventariseerd welke bestaande complexen geschikt zijn voor geclusterd verzorgd wonen, in nauw overleg met de zorginstellingen. Maasvallei heeft in het kader van onderzoek naar wonen en zorg in 2015 de potentie van een aantal complexen bekeken en door middel van scores beoordeeld. In 2019 zal Maasvallei dit overzicht actualiseren.

• *Betaalbaarheid*

De corporaties hebben sinds 2016 ingezet op een neerwaartse aanpassing van de streefhuren. Hierdoor blijven in de toekomst meer betaalbare woningen beschikbaar voor de betreffende doelgroep. Bij mutaties worden wel huurverhogingen doorgevoerd, maar deze worden beperkt als daardoor het aandeel woningen onder de aftoppingsgrens kleiner wordt dan wenselijk. Tevens is in 2016 onderzocht hoe groot de betaalbare woningvoorraad moet zijn om de doelgroep in de toekomst goed te kunnen blijven huisvesten. In het verslagjaar zijn hier concrete afspraken over gemaakt. Elk jaar wordt gemonitord hoe het aantal betaalbare woningen zich ontwikkelt, rekening houdend met de ontwikkeling van de doelgroep die op grond van inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. In 2018 heeft de gemeente aangekondigd dat een nieuw onderzoek naar de bevolkings- en inkomensontwikkeling wordt uitgevoerd in het kader van de nieuwe woonprogrammering. De resultaten van dit onderzoek worden bekend gemaakt in 2019 en zijn van invloed op de afspraken over de betaalbare woningvoorraad.

Met de realisatie over 2018 is gebleken dat Maasvallei zich heeft gehouden aan de afspraken die gemaakt zijn over de huurprijsontwikkeling. Per ultimo 2018 kende ca. 81% van onze zelfstandige woningen in de DAEB portefeuille een huurprijs lager of gelijk aan de hoge aftoppingsgrens (€ 640,14 in 2018).

Procentuele verdeling DAEB portefeuille Maasvallei naar huurklasse (excl. Onzelfstandige eenheden)



Qua aantallen is de voorraad met een huurklasse lager of gelijk aan de hoge aftoppingsgrens met 113 woningen afgenomen ten opzichte van een jaar eerder. Dit is voornamelijk veroorzaakt door het feit dat er gedurende het verslagjaar een behoorlijk aantal woningen gesloopt is. De vervangende nieuwbouw vindt pas plaats in de jaren erna.

• *Duurzaamheid*

Bij het thema duurzaamheid ligt de komende jaren steeds meer nadruk, mede omdat vanuit de sector en het rijk een aantal doelstellingen zijn geformuleerd waar de corporaties en de gemeenten aan moeten voldoen. Concreet houdt dit in dat corporaties in 2021 een gemiddeld B-label moeten bereiken met hun woningbezit. Uiteindelijk doel is om tot een reductie van CO^2 uitstoot te komen. Om dit te verwezenlijken wordt enerzijds ingezet op verduurzaming van het bezit en anderzijds op bewonerscommunicatie en bewustwording. Uiteindelijk zullen de gemeenten voor 2021 een warmtevisie moeten opstellen. In 2018 heeft Maasvallei in overleg met stakeholders, waaronder de gemeenten, huurdersvereniging en de netbeheerders, een plan opgesteld hoe wij op hoofdlijnen denken in het jaar 2050 CO^2 neutraal te zijn met ons woningbezit. Tevens heeft Maasvallei in 2018 een zestal 0-op-de-meter woningen opgeleverd in de Dampstraat in Maastricht.

• *Veiligheid en leefbaarheid*
In 2017 is voor het eerst aandacht geweest in de prestatieafspraken voor dit thema. In 2018 is dit verder geconcretiseerd. In deze prestatieafspraken wordt geconcretiseerd hoe de gemeente, corporaties en andere partijen kunnen samenwerken aan de verbetering van de veiligheid in buurten en wijken. Het thema valt uiteen in een aantal onderdelen te weten:

- aanpak (zware) woonoverlast;
- verbeteren veiligheidsbeleving in de dagelijkse woonomgeving;
- drugsoverlast;
- woninginbraak;
- criminele activiteiten.

Tijdens het verslagjaar heeft de gemeente een nieuw meerjarenprogramma veiligheid opgesteld voor de komende jaren. Dit zal in 2019 ter besluitvorming komen.

Verder komt de samenwerking op een aantal onderdelen terug in dit verslag bij de samenwerking met het Veiligheidshuis en de lopende projecten op het gebied van veiligheid en leefbaarheid.

• *Beschikbaarstelling*
Bij het thema beschikbaarstelling wordt gekeken naar de verdeling van de vrijgekomen woningen over het voorgaande jaar voor de diverse doelgroepen. Elk jaar wordt hiervoor een verdeling vastgesteld in de vorm van een Woningbegroting. Ook in het verslagjaar is er een jaarplan opgesteld. Er is een tendens zichtbaar dat bijzondere doelgroepen zoals uitstromers vanuit GGZ en MO instellingen, en statushouders steeds vaker een beroep doen op de beschikbare woningen van de woningcorporaties. Om de afspraken goed te kunnen monitoren, gaat de aandacht uit naar een goede rapportagestructuur en het formuleren van de juiste KPI's en bijbehorende normen. Zo is er afgesproken dat minimaal 45% van de vrijkomende woningen beschikbaar blijft voor wenszoekers. De woonruimteverdeling is sinds begin 2017 ondergebracht bij Thuis in Limburg. Het aantal gerealiseerde woningtoewijzingen voor Maasvallei is terug te lezen in dit verslag bij het onderdeel Klant.

• *Vastgoed*
In de provinciale en gemeentelijke woningbouwprogrammering is vastgesteld hoeveel woningen in de toekomst nodig zijn in de wijken van Maastricht. De vastgoedplannen van Maasvallei voor 2018 passen hierin. In onderstaande tabel komen de geprognotiseerde en definitief gerealiseerde vastgoedontwikkelingen in 2018 terug. Omdat op het moment van de prognose de meerjarenbegroting 2018 en verder nog niet was vastgesteld, is hierbij uitgegaan van de meerjarenbegroting 2017-2021.

	Sloop	**Verkoop**	**Nieuwbouw**	**Renovatie***
Prognose	58	7 (4 DAEB en 2 niet-DAEB)	40	108
Realisatie	72	8 (uitsluitend DAEB)	39	0 (realisatie tie vindt plaats in 2019)

**Inclusief verduurzaming*

De herstructurering in Trichterveld verklaart het verschil in aantallen sloop. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de slooptranches niet gelijk lopen met de bouwtranches. De daadwerkelijke sloop kan net binnen of buiten het verslagjaar vallen.
De woningen aan Plein Petrus Banden en de Capucijnenstraat zijn conform opgave gesloopt in 2018.

Verkoop vindt vooralsnog niet complexgewijs plaats en is afhankelijk van mutaties binnen de verkoopportefeuille. Hierdoor is dit moeilijk voorspelbaar. Het betreft grotendeels versnipperd bezit (daar waar wij nog één of enkele woningen in een straat, buurt of complex hebben). Het aantal verkochte woningen is de afgelopen jaren redelijk constant.
Renovatie wordt veelal gecombineerd met verduurzaming. Het aantal woningen dat is opgenomen in de prognose wijkt af van de uiteindelijke realisatie in het verslagjaar. Dit is te verklaren door het feit dat in 2017 een project van 108 woningen is gestart en dit in 2019 tot realisatie komt. Het betreft het project aan de Burgemeester Kessensingel.

• *Woonruimteverdeling*
Dit thema heeft betrekking op de verdeling van vrijgekomen woningen gedurende een jaar over de diverse doelgroepen. Jaarlijks wordt een verdeling vastgesteld in de vorm van een Woningbegroting, zo ook in 2018. Hierbij is gesignaleerd dat 'nieuwe' bijzondere doelgroepen zoals uitstromers vanuit GGZ of maatschappelijke opvang instellingen en statushouders steeds vaker een beroep doen op de beschikbare woningen van corporaties. De woonruimteverdeling is sinds begin 2017 ondergebracht bij Thuis in Limburg.

Gemeente Eijsden-Margraten
In deze gemeente zijn afspraken gemaakt in de vorm van een jaarschijf 2018 over de volgende onderwerpen:
- huurbeleid en betaalbaarheid;
- huisvesting van urgente doelgroepen;
- wonen met zorg en ouderenhuisvesting;
- kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande voorraad;
- leefbaarheid.

Maasvallei heeft in verslagjaar geen projecten gerealiseerd in deze gemeente.
Er ligt ook geen opgave als het gaat om verduurzaming of het verbeteren van de kwaliteit van het bezit, vanwege het feit dat Maasvallei uitsluitend nieuwbouw woningen in bezit heeft in deze gemeente.
Maasvallei levert een bijdrage aan het huisvesten van reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen. De woonruimteverdeling voor deze gemeente vindt ook plaats via Thuis in Limburg.

De huurdersbelangenvereniging heeft kennis genomen van de gemaakte afspraken. Op het moment dat de lokale Woonvisie is vastgesteld, zal Maasvallei haar toekomstige bijdrage (het bod) daarop baseren.

De volledige inhoud van de samenwerkingsafspraken zijn te lezen op www.maasvallei.nl/prestatieafspraken.

Zorg en welzijn
Als gevolg van extramuralisering en het toenemende beroep op de zelfstandigheid en zelfredzaamheid van zorgbehoevenden, vindt (zorg)ondersteuning en begeleiding steeds meer plaats vanuit een individuele woonsituatie. Capaciteit van instellingen neemt af terwijl de vraag naar (zorg)geschikte woningen, al dan niet in geclusterde setting, stijgt. Op gebied van wonen in relatie tot zorg en welzijn zullen daarom nieuwe, innovatieve arrangementen ontwikkeld moeten worden om de betaalbaarheid te kunnen garanderen. Dit betekent een nauwere samenwerking tussen zorginstellingen, gemeenten, verzekeraars (zorgkantoor), overheid en corporaties. Ook tussen zorginstelling onderling zullen er nieuwe samenwerkingen moeten ontstaan om elkaars sterkten te benutten en gezamenlijk beter in staat te zijn tot het verlenen van optimale zorg. Maasvallei wil hier graag het voortouw in nemen door proactief met zorginstellingen in gesprek te gaan en te onderzoeken wat er nodig en mogelijk is. Betaalbaarheid en geschiktheid van de woningen staat daarbij voorop. Daarnaast is het van belang om vooral flexibel te zijn omdat zorgverlening en woonwensen in de toekomst sneller zullen veranderen.

Huurders
Maasvallei biedt haar huurders graag de gelegenheid invloed uit te oefenen op het beleid en het beheer van het bezit en hun mening of wensen kenbaar te maken. Wij betrekken onze huurders nadrukkelijk bij het realiseren van onze doelstellingen. Daarbij bekijken we steeds of de huidige manieren van informatie-uitwisseling nog aansluiten bij de wensen en behoeften van de doelgroep. Hierbij staan we open voor nieuwe vormen van overleg. In 2018 zijn we bijvoorbeeld aan de slag gegaan met een online-panel. Op een informele manier willen we de mensen en behoeften van onze klanten inventariseren. De onderwerpen 'schoon, heel en veilig' komen hierbij aan bod.

Bewonersoverleg op complexniveau (BO)
De bewonerscommissies op complexniveau zijn onze gesprekspartner op het gebied van schoon, heel en veilig. Samen met huurders wordt de kwaliteit van hun directe woonomgeving bewaakt. Indien nodig wordt gezamenlijk naar oplossingen gezocht, eventueel in samenwerking met externe partijen. Eis is

dat de activiteiten moeten leiden tot een vergroting van de leefbaarheid in het complex en tot een versterking van de betrokkenheid van de bewoners. Onze aanwezigheid in de wijken en de samenwerking met andere partijen leidt ertoe dat wij signalen van leefbaarheidsproblemen eerder ontvangen en snel en accuraat kunnen handelen.

Bewonersoverleg met studenten

In 2017 is Maasvallei van start gegaan met het vergroten van de betrokkenheid van studenten. Een vrij onbekende doelgroep die in 2017 een constructieve en positieve gesprekspartner is geworden. In 2018 is deze samenwerking geïntensiveerd en uitgebreid. Deze constructieve en positieve samenwerking is gevormd door het oprichten van studentencommissies in 2 studentencomplexen. Door regelmatig overleg blijft Maasvallei op de hoogte van de wensen en behoeften van deze doelgroep. De wens is de goede contacten met studenten uit te breiden naar alle studentencomplexen van Maasvallei.

Huurdersvereniging

Onze huurdersvereniging Woonvallei is voor ons een belangrijke stakeholder. Om een sterke, professionele en onafhankelijke huurdersvereniging mogelijk te maken, stelt Maasvallei jaarlijks een bijdrage aan haar ter beschikking. Deze bijdrage wordt ter beschikking gesteld ten behoeve van de uitvoer van haar werkzaamheden, om expertise in te kunnen schakelen die zij nodig acht en/of voor het verrijken van eigen kennis door middel van cursussen en opleidingen.

Er vindt periodiek overleg plaats met de huurdersvereniging om op de hoogte te blijven van de wensen en behoeften. Daarbij ondersteunt en informeert Maasvallei de huurdersvereniging zoveel als mogelijk, zodat zij op strategisch niveau goed kan functioneren. De verhoudingen zijn goed en er wordt open gecommuniceerd.

Corporaties

De Maastrichtse corporaties Maasvallei, Woonpunt en Servatius nemen op periodieke basis samen deel aan diverse overlegstructuren op zowel operationeel, tactisch als bestuurlijk niveau. Daarnaast hebben zij in 2016 besloten op een aantal onderdelen concreet samen te gaan werken. Met behoud van eigen identiteit is deze samenwerking erop gericht om de krachten te bundelen, zowel vanuit het oogpunt van de organisatie (efficiency) als volkshuisvestelijk (meerwaarde voor de klant). Bijvoorbeeld het samen aantrekken van personeel of het samenwerken op beleidsmatig vlak.

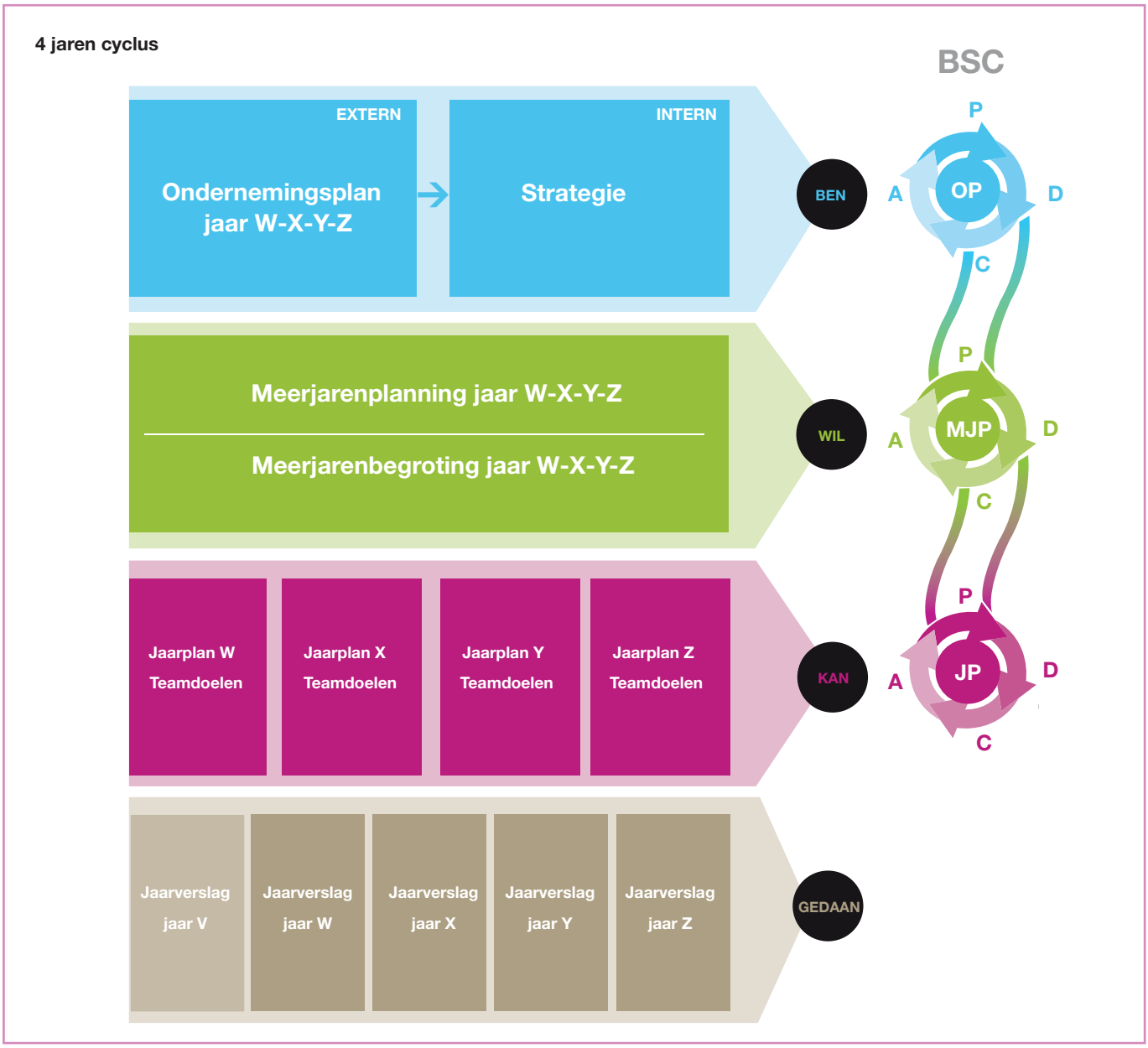
Na het organiseren van een verkennende bijeenkomst, die begeleid is door een extern adviesbureau, is duidelijk geworden op welke onderdelen een meerwaarde wordt gezien in de samenwerking. De onderdelen worden vervolgens uitgewerkt in samengestelde projectgroepen. Met een vertegenwoordiging vanuit de drie organisaties is een stuurgroep gevormd die de opvolging en voortgang bewaakt.

Gedurende het verslagjaar is op bestuurlijk niveau besloten om de samenwerkingsbanden opnieuw aan te halen, mede vanwege een aantal bestuurlijke wissels. In 2018 zijn de volgende onderdelen verder uitgewerkt door de organisaties:

- Het afronden van het traject voor het vormen van een gezamenlijke klachten- en geschillenregeling en commissie (deze wordt operationeel in 2019);
- het opstellen van een business case voor samenwerking op het gebied van VVE beheer;
- opstellen van wijkvisies voor de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten (deze worden in 2019 opgeleverd);
- het gezamenlijk organiseren van (incompany) trainingen;
- gezamenlijke inkoop van producten en diensten;
- kennis delen op het gebied van Privacywetgeving (AVG).

Strategische 4 jaren cyclus

Maasvallei werkt proces gestuurd. Ons ondernemingsplan maken we voor een periode van 4 jaar. Jaarlijks doorlopen we het besturingsproces en wordt beoordeeld of de strategische documenten nog aansluiten bij de nieuwe actualiteit. Herijking kan op basis van deze jaarlijkse analyse plaatsvinden. De strategische documenten worden vertaald naar de praktijk. Continu worden acties geformuleerd en zorgen zo voor een meerjaren- en jaarplanning die meebeweegt met wat op strategisch niveau is vastgesteld. Alle medewerkers van Maasvallei dragen vanuit hun vakgebied bij aan de realisatie en het actualiseren van dit cyclische proces. Schematisch ziet deze cyclus er als volgt uit:

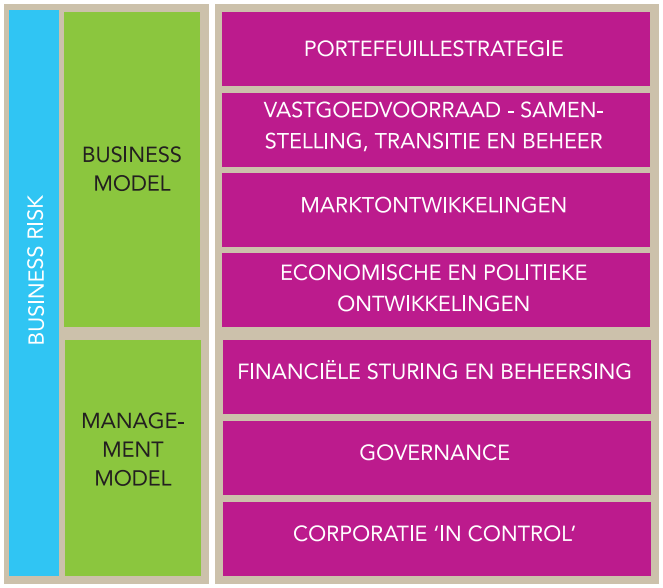


Risicomanagement

Bij Maasvallei is risicomanagement een integraal onderdeel van alle processen en draagt bij aan het bereiken van onze doelen op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Van belang hierbij is een integrale en samenhangende systematiek. Maasvallei heeft een overzicht van alle risico's die het realiseren van onze doelstellingen in de weg zouden kunnen staan. Er zijn risico's benoemd en maatregelen getroffen voor deze risico's.

Strategische risico's

Maasvallei zoekt op strategisch niveau continu de juiste balans tussen ambities en risico's. Maasvallei heeft in het Ondernemingsplan 2017-2021 en de Strategie 2017-2021 richting bepaald en hieraan negen strategische doelen verbonden. Strategische risico's kunnen het behalen van deze doelen in de weg staan. Het WSW heeft voor de woningcorporaties een risicobeoordelingsmodel opgesteld waarin 24 risicogebieden gedefinieerd zijn. Maasvallei heeft aan deze risicogebieden vier eigen risicogebieden toegevoegd. In maart 2017 heeft een nulmeting van de 28 risicogebieden plaatsgevonden. Deze meting is uitgevoerd door de squad strategie; een multidisciplinair team van acht beleidsadviseurs inclusief de directeur-bestuurder. Het resultaat van deze meting is een goede en samenhangende analyse van de strategische risico's voor Maasvallei. In 2019 zullen deze risico's worden herzien. In onderstaande tabel zijn de 28 risicogebieden onderverdeeld in zeven risicokaders:



Onderstaand een totaaloverzicht van de 28 risicogebieden waarbij de door Maasvallei toegevoegde risico's in het groen zijn weergegeven:

Portefeuillestrategie
1. Portefeuillestrategie

Samenstelling huidige portefeuille (vastgoedvoorraad)
2. Omvang van de portefeuille
3. Leeftijd en kwaliteit van de portefeuille
4. Geografische spreiding van de portefeuille
5. Concentraties in het type bezit, inclusief BOG/MOG/ZOG

Transitie
6. Omvang transitieprogramma vastgoedvoorraad
7. Inhoud transitieprogramma, -doelstellingen en realisatie
8. Beheersing transitierisico's - Investeringen
9. Beheersing transitierisico's - Verkopen

Beheer
10. Huurstructuur en –strategie
11. Onderhoud

Marktontwikkelingen
12. Markt-, economische en demografische ontwikkelingen

Economische en politieke ontwikkelingen
13. Positie en risico's in de sector Management Model

Financiële sturing en beheersing
14. Renterisico
15. (Her)financieringsrisico en tegenpartijrisico
16. Liquiditeitsrisico
17. Risico's uit niet uit de balans blijkende verplichtingen

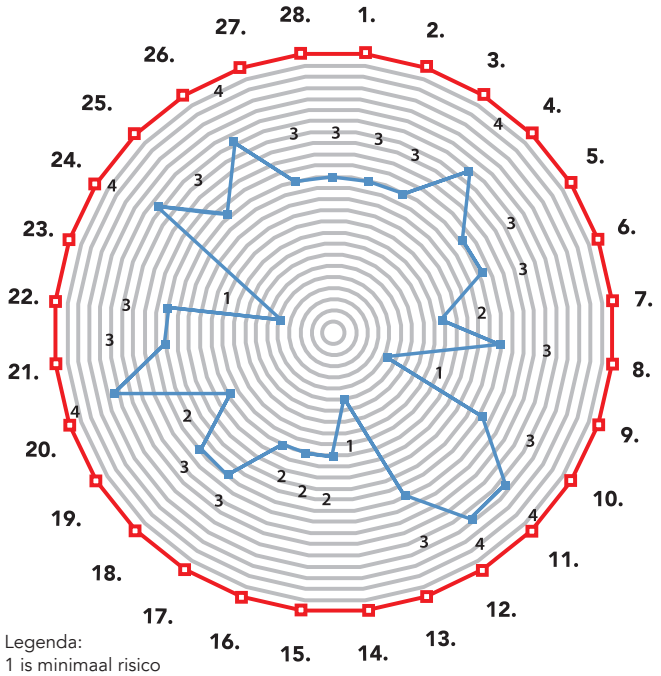
Governance
18. Kwaliteit en stabiliteit bestuur en management
19. Governance, integriteit en 'countervailing powers'
20. Toezicht door Raad van Commissarissen / Raad van Toezicht

Corporatie 'In Control'
21. Risicomanagement in het algemeen
22. Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties
23. Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's
24. Beheersing risico's uit verbindingen, deelnemingen en overige samenwerkingsverbanden

Maasvallei 'In Control'
25. Beheersing procesrisico's
26. Beheersing organisatierisico's
27. Beheersing personele risico's
28. Beheersing infrastructurele risico's

De resultaten van de risico-inventarisatie (nulmeting) 2017 zijn in navolgend diagram grafisch weergegeven.

Scores risicobeoordeling 2017



Legenda:
1 is minimaal risico
5 is maximaal risico

In 2019 zal een actualisatie plaatsvinden van de strategische risico-inventarisatie. Hierdoor kunnen wij vaststellen of de genomen beheersmaatregelen in 2018 geresulteerd hebben in verbetering van de risicoscores. Daarnaast zal actualisatie van onze riskappetite op diverse onderdelen plaatsvinden. Tevens zal door de actualisatie per risicogebied een trend in de risicoscore te zien zijn. Deze trend zullen wij nauwlettend monitoren.

Operationele risico's

Net als in 2017, hebben we in 2018 beheersmaatregelen op procesniveau benoemd. Hierbij hebben we de focus gelegd op de belangrijkste klantprocessen. De volgende processen zijn hierbij behandeld:

• Afrekenen stook-/ servicekosten	
• Bewonersparticipatie & Leefbaarheid	
• Incasso	
• Informatievoorziening & Communicatie	
• Mutatie	
• Huur opzeggen	Onderhoud Publiceren Toewijzen Contract ondertekenen
• Onderhoud	Planmatig Onderhoud Reparatie Onderhoud
• Vastgoedsturing	Nieuwbouw Projectontwikkeling Verkopen
• Financiën	Crediteurenbeheer Debiteurenbeheer
• I&A	Post verwerking Document beheer Sjabloon beheer Applicatie
• P&O	Werving en selectie Loopbaan Opleiding Beëindiging dienstverband Facility Salarisverwerking Personeelszorg
• VVE beheer	

Frauderisicoanalyse

In 2017 is de frauderisicoanalyse afgerond en vastgesteld door de Raad van Toezicht. Deze analyse is gemaakt op basis van het door de accountant verstrekte model hiervoor. In 2019 zal deze worden herzien.

Monitoring

Middels de Plan Do Check Act (PDCA) cyclus monitort Maas-

vallei continu de voortgang van de implementatie van de beheersmaatregelen en het effect hiervan op de KPI's. Zo wordt inzichtelijk welke ontwikkelingen wij doormaken en of zich nieuwe risico's aandienen. Op deze wijze zijn wij in staat om Maasvallei adequaat te beschermen tegen onnodig risico en kunnen wij op beheerste wijze gecontroleerd risico lopen als wij daarvoor kiezen.

In 2018 zijn alle beheersmaatregelen ondergebracht in de Balanced Score Card methodiek. Aan de hand van deze Balanced Score Card monitoren we de voortgang van de beheersmaatregelen en mogelijke vervolgacties.

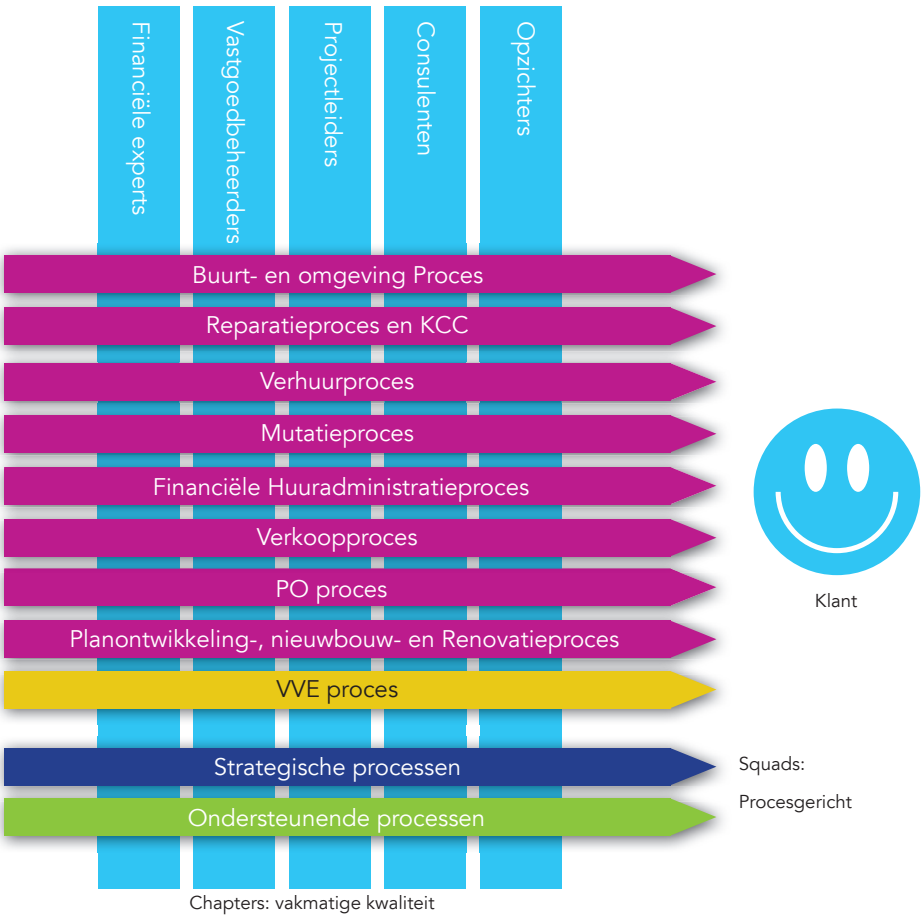
Verankering

Bij het inrichten en verbeteren van processen worden alle medewerkers betrokken. Hierdoor wordt risicomanagement en kwaliteit onderdeel van ons denken en handelen en daarmee iets van de hele organisatie. Er zijn dan ook voor elk proces squads samengesteld. In 2018 is de samenstelling van de squads herzien, waarbij tevens is gekeken naar de benodigde overlegfrequentie. Met een verfijnde rechtenstructuur en processturing integreren wij de beheersmaatregelen in alle processen.

De procesgestuurde organisatie

De snelheid van veranderingen in de wereld vraagt om een flexibele daadkrachtige organisatie die de klant centraal stelt. Maasvallei is een horizontale proces gestuurde organisatie met professionele medewerkers die vanuit een positieve grondhouding oplossingsgericht handelen, flexibel en deskundig zijn. Deze weg is een aantal jaren geleden ingezet in nauwe samenwerking met medewerkers, toezichthouders en stakeholders. Om flexibel en oplossingsgericht te kunnen handelen zijn de

Werkwijze Maasvallei



interne lijnen kort. Verantwoordelijkheden en mandaten van iedereen in de organisatie zijn duidelijk. Hierdoor kan op efficiente wijze effectieve besluitvorming plaatsvinden. Medewerkers werken in zogenaamde squads en chapters op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Onderstaand figuur geeft een schematische weergave van de structuur van Maasvallei.

Een squad is een zelf organiserend team tot ongeveer 9 personen. Een squad is van begin tot eind gezamenlijk verantwoordelijk voor een proces of project. Een squad is multidisciplinair samengesteld vanuit diverse expertises, competenties en achtergronden. Squads komen minimaal één keer per kwartaal samen met de directeur-bestuurder en facilitator. Dan wordt de voortgang besproken en is er aandacht voor de overlap met andere squads.

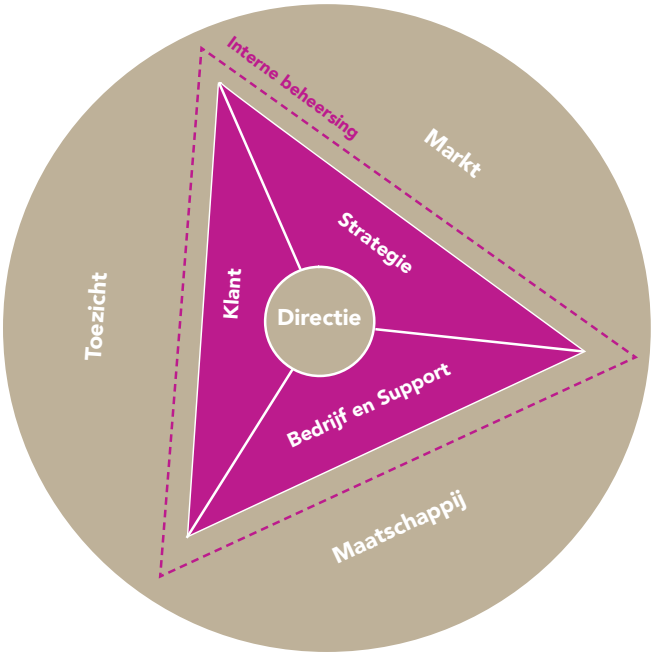
Chapters zijn groepen van gelijke discipline. In chapters vindt kennisoverdracht plaats en wordt onderling afgestemd hoe de werkzaamheden worden verdeeld.

Daarnaast vind twee keer per jaar een Multi Disciplinair Overleg (MDO) plaats in steeds wisselende samenstelling. Het MDO behandelt cultuur gerelateerde thema's.

Organisatie architectuur Maasvallei

Maasvallei kent geen hiërarchische structuur en wil met zo laag mogelijke kosten zoveel mogelijk toegevoegde waarde leveren aan de klant. De organisatie bestaat uit de drie procesgroepen: klant, strategie, bedrijf & support.

Het diagram in de volgende kolom geeft de onderlinge verbinding en samenhang tussen de procesgroepen weer. De piramide staat hierbij voor de organisatie Maasvallei. Alle delen raken elkaar en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De directie bevindt zich als cilinder in de piramide en staat in directe verbinding met de cirkel; het 'umfeld' en raakt alle delen van de piramide. De stippellijn vertegenwoordigt de interne beheersing; zeer nauw betrokken met elke procesgroep en de directie, doch losstaand en daarmee direct in contact met toezicht, markt en maatschappij.



Personeel en organisatie

Mens en cultuur

Om onze resultaten te behalen bouwt Maasvallei aan een gecombineerde cultuur waarin mensen, stabiliteit, prestaties en innovatie samenkomen en waar medewerkers het fijn vinden om te werken. Het leiderschap geeft hierin het goede voorbeeld, geeft ruimte, biedt een duidelijke richting en maakt afspraken over het resultaat.

Eigenaarschap is bij Maasvallei een onontbeerlijke competentie. Maasvallei heeft eigenaarschap vertaald naar drie kerncompetenties die voor iedere Maasvallei-medewerker gelden. Dit is VIS; Verantwoordelijkheid, Initiatief en Samenwerken.

De medewerkers die samen verantwoordelijk zijn voor het resultaat weten elkaar te vinden en spreken elkaar aan. Er is aandacht voor goede onderlinge verhoudingen en de ontwikkeling van medewerkers. De regie over de eigen ontwikkeling hebben medewerkers zelf in de hand. De MOC (de Maasvallei Ontwikkel Cyclus) stelt ons in staat in te spelen op de persoonlijke talenten, kwaliteiten en ontwikkelbehoeften van iedere medewerker, waarbij de focus ligt op:

- het vormgeven van eigen ontwikkeling;
- het doorontwikkelen van eigenaarschap;
- aandacht voor vaardigheden op het gebied van feedback.

Personeelsopbouw

Op 31 december 2018 bedroeg het aantal personeelsleden met een arbeidsovereenkomst bij Maasvallei 44 (28 fulltime en 16 parttime). Omgerekend zijn dit 40,08 fte. In het verslagjaar hebben 3 medewerkers Maasvallei verlaten. Er zijn 4 nieuwe medewerkers in dienst gekomen.

Aantal personeelsleden per 31 december 2018

Procesgroep	Aantal
Directie	**1**
Directeur-bestuurder	1 ft
Strategie	**7**
Algemeen beleid	1 ft
Nieuwbouw en vastgoedsturing	1 ft
Financiën en control	4 ft, 1 pt
Bedrijf & Support	**6**
Facilitator arbeid, organisatie en gezondheid	1 ft
Kwaliteit en onderzoek	1 ft
Gastvrijheid	1 pt
Bedrijfsondersteuning	1 ft
Onderhoud en contracten	1 ft
Inkoop	1 pt
Klant	**30**
Facilitator klant	1 ft
VvE beheer	2 ft
Klant contact centrum	2 ft, 3 pt
Verhuur en sociaal beheer	1 ft, 3 pt
Mutatie en beheer	4 ft
Wijk en sociaal beheer	2 pt
Beheer	3 ft
Crediteuren	1 pt
Debiteuren	1 pt
Incasso	1 pt
Nieuwbouw en onderhoud	4 ft, 1 pt
Duurzaamheid en onderhoud	4 ft
Totaal	**44**

Leeftijdsopbouw per 31 december 2018

Leeftijd	Mannen	Vrouwen	%
20-35 jaar	5	5	23
35-50 jaar	12	4	36
50-65 jaar	10	8	41
Totaal	**27**	**17**	**100**

De gemiddelde leeftijd van een medewerker van Maasvallei is 46 jaar.

Stage en werkplekervaring

Vanuit maatschappelijke betrokkenheid en om bij te dragen aan de ontwikkeling van jonge mensen, biedt Maasvallei de mogelijkheid aan studenten om werkervaring op te doen tijdens hun studie. Dat kan in de vorm van een meeloopstage of de uitvoer van een afgebakende opdracht. Stagiairs komen bij Maasvallei terecht in een veilige leeromgeving met goede begeleiding. In 2018 hebben 2 hbo-studenten hun stage bij Maasvallei doorlopen. Daarnaast heeft Maasvallei in 2018 een re-integratiestage gefaciliteerd.

Maasvallei is een door het SBB aangewezen erkend leerbedrijf. Studenten in het middelbaar onderwijs kunnen bij Maasvallei terecht, waar ze onder deskundige leiding werkzaamheden doen die aansluiten op hun opleiding.

Gezonde medewerkers

Medio 2017 zijn door medewerkers initiatieven ontplooid, onder de noemer Be-Inspired, die in het teken staan van de gezondheid van medewerkers. Maasvallei omarmt deze ontwikkelingen en steunt de initiatiefnemers bij deze activiteiten. Be-inspired houdt zich bezig met gezonde voeding, stimuleert beweging en organiseert workshops die gelukkig werken bevorderen. Het Periodiek Medisch Onderzoek dat in 2018 wordt aangeboden staat in het teken van vitaliteit en geeft de individuele medewerker inzicht in diens energiebalans. Met medewerking van de bedrijfsarts creëren we bewustwording over lichaam en geest. Levensstijl en mindset staan de komende jaren hoog op de activiteitenagenda. In 2018 is dit initiatief verder geconcretiseerd.

Verzuim en re-integratie ARBO

Voorkomen is beter dan genezen. Het beleid ten aanzien van ziekteverzuim bij Maasvallei richt zich op het voorkomen en beperken van uitval door ziekte. Dat doen we door samen met de bedrijfsarts een gezonde werkomgeving te creëren en door activiteiten te organiseren en voorlichting te geven over gezondheid. We zetten actief in op vroeg-signalering. Er vindt een goede registratie plaats van verzuim en begeleiding bij re-integratie. De bedrijfsarts bezoekt ons maandelijks voor een in-house spreekuur en mensen kunnen mensen eveneens vrijwillig voor advies binnenlopen. Twee keer per jaar evalueert het Sociaal Medisch Team met de bedrijfsarts het ziekteverzuim.

Preventief medisch onderzoek

Maasvallei heeft volgens de Arbowet de plicht om op gebied van arbeid & gezondheid aan preventie te doen en de risico's die het werk met zich mee brengt zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Maasvallei voorziet hierin door een keer per vier jaar een preventief medisch onderzoek (PMO) uit te voeren. De risico's voor Maasvallei liggen vooral op het vlak van psychosociale arbeidsbelasting. Hierbij gaat het om de balans tussen zaken die energie kosten en die energie geven.

In 2018 heeft Maasvallei invulling gegeven aan het PMO met het project 'Vitaal vooruit'. Dit project was erop gericht om medewerkers aan de hand van een vragenlijst, een persoonlijk gesprek en beperkte medische check inzicht te geven in het individuele mentale en fysieke energieniveau.

Ruim 90% van de medewerkers heeft deelgenomen aan het project 'Vitaal vooruit'. Geconcludeerd kan worden op basis van de resultaten dat de medewerkers van Maasvallei goed scoren op vitaliteit. In vergelijking met andere organisaties in Nederland zijn er relatief veel bevlogen medewerkers bij Maasvallei en zijn er relatief weinig medewerkers waarvan de energie op is.

Dat Maasvallei een vitale organisatie is, wordt hoofdzakelijk verklaard doordat de deelnemers in grote aantallen veel energiebronnen zoals autonomie en betrokkenheid met de organisatie ervaren.

Op basis van de persoonlijke resultaten ondersteund Maasvallei, waar nodig, elke medewerker. Vitaliteit blijft voor de toekomst een belangrijk thema, in 2019 zal dit verder worden uitgediept.

Risico Inventarisatie en Evaluatie

In 2015 heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de gevaren binnen Maasvallei met betrekking tot de veiligheid, de gezondheid en het welzijn van werknemers. Van deze gevaren is een risico-inschatting gemaakt. Dit heeft geleid tot een plan van aanpak met maatregelen. Deze zijn uitgevoerd. In 2019 wordt een nieuwe RI&E uitgevoerd.

Ziekteverzuim

Jaar	2016	2017	2018
Aantal ziekmeldingen	98	58	55
Aantal ziektedagen	991	674	585
Ziekpercentage	8,98	7,57	3,69

Maasvallei voert een actief verzuim- en integratiebeleid aan de hand waarvan getracht wordt uitval door ziekte te voorkomen. We zien de laatste jaren een afname op zowel de ziekmeldingen, het aantal ziektedagen en het ziekpercentage.

Inkoop

Voor de komende jaren heeft Maasvallei diverse nieuwbouwprojecten op de planning staan. Het eerste grote project dat dient te worden aanbesteedt betreft de realisatie van zo'n 85 appartementen en grondgebonden woningen aan de Burgemeester Bauduinstraat in Maastricht, direct aan de Groene Loper.

Ten opzichte van een aantal jaren geleden is de realisatie van dit soort nieuwbouwprojecten een stuk complexer geworden. Er is nu en de komende jaren veel vraag naar nieuwbouwwoningen, terwijl de capaciteit van zowel aannemers als toeleverende industrie beperkt is. Dit effect wordt nog versterkt doordat dezelfde partijen die de nieuwbouw dienen te realiseren ook de, in het kader van de energietransitie, versnelde verduurzaming van bestaande woningen moeten verwezenlijken. Dit alles heeft tot gevolg dat de bouwkosten sterk stijgen en

dat de doorlooptijden van projecten steeds langer worden.

Naast de discrepantie tussen de vraag naar woningen en de beschikbare bouwcapaciteit leiden ook de steeds strengere wettelijke duurzaamheidseisen tot stijgende kosten voor nieuwbouwwoningen. Zo mogen nieuwbouwwoningen die worden gerealiseerd vanaf juli 2018 geen gasaansluiting meer hebben, waardoor de traditionele Cv-installatie niet meer kan worden toegepast. Vanaf begin 2020 wordt bovendien het bouwbesluit aangepast met BENG-normen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Deze aangescherpte duurzaamheidseisen zorgen ervoor dat nieuwbouwwoningen steeds complexer worden en dat de bouwkosten fors stijgen, vooral ten gevolge van de duurdere installaties, zoals warmtepompen.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn van invloed op de wijze waarop wij de succesvolle aanbesteding en realisatie van nieuwbouwprojecten moeten aanvliegen. Daarom hebben wij in 2018 met een squad nader onderzoek gedaan naar welke samenwerkingsvorm het beste bij Maasvallei past en hoe wij een nieuwbouwproject het beste kunnen uitvragen.

Voor de samenwerkingsvorm kiezen wij in de basis voor bouwteam-plus, een vorm die enerzijds de ontwerp- en uitvoeringsrisico's duidelijk bij de opdrachtnemer legt, maar die ons anderzijds als opdrachtgever nog wel enige invloed geeft tijdens de ontwerpfase. Bouwteam-plus is een tussenvorm tussen traditioneel opdrachtgeverschap en een verregaand geïntegreerde contractvorm, zoals Design & Build, en is een samenwerkingsvorm die op dit moment het best bij Maasvallei past.
Daar waar mogelijk gaan wij bij uitvragen zo veel als mogelijk aansluiten bij bestaande bouwconcepten die door marktpartijen zijn ontwikkeld. Hierdoor verschuiven onze uitvragen van inhoudelijk (traditioneel bestek) naar functioneel.

Het doel van bovenstaande keuzes is om ook in tijden van stijgende bouwkosten en steeds strengere duurzaamheidseisen in te zetten op de succesvolle realisatie van kwalitatief goede-, duurzame- en betaalbare woningen.

I&A

Eind 2017 is het hernieuwde I&A beleidsplan 2017-2020 vastgesteld en dat is het kader voor al onze I&A projecten. In 2018 is gewerkt aan de volgende projecten:

- Vullen content van de kennisbank. De kennisbank zorgt ervoor dat veel gestelde vragen met antwoord eenduidig en direct ter beschikking van medewerkers en klanten komen;
- Nieuwe rechtenstructuur die aansluit bij de AVG;
- Bewaartermijnen zijn ingericht in het dossier;
- Als gevolg van de inventarisatie datakwaliteit en informatiebehoefte is in 2018 gestart met de verbetering van processen in dit kader;
- Viewpoint kent de mogelijkheid tot zaakgericht werken. In 2018 zijn drie zaken ingericht; sociale meldingen, incasso en telefoonnotities. In 2019 wordt nauwgezet gemonitord of de zaken bijdragen aan verbeterde efficiëntie en klantinformatie;
- In 2018 is een keuze gemaakt dat Maasvallei de NEN conditiemetingen volgens NEN 2767 gaat uitvoeren middels een applicatie van Brink Groep. In 2019 wordt deze geïmplementeerd samen met de MJOB;
- In 2018 is de keuze gemaakt dat Maasvallei haar kantoorautomatisering gaat vernieuwen, hierbij is gezocht naar een optimale mix van flexibiliteit, betrouwbaarheid en veiligheid. In 2019 zal dit project opgeleverd worden.

Databeveiliging en gegevensbescherming

Per 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van toepassing. In 2017 heeft Maasvallei het Informatiebeveiliging & privacy beleid herijkt en vastgesteld. Tevens is een kalender opgesteld met acties die voor 25 mei 2018 uitgevoerd dienden te zijn. In 2018 heeft Maasvallei acties uitgevoerd om compliant te worden met de wet. In 2018 heeft Maasvallei een Functionaris Gegevensbescherming (FG) aangesteld. Maasvallei treft passende maatregelen om (persoons)gegevens te beschermen, we maken optimaal gebruik van de ons ter beschikking staande technische hulpmiddelen en maken hierover afspraken met onze leveranciers. Ook bekijken we heel goed met wie we persoonsgegevens uitwisselen, op basis van welke grondslag we dit doen en leggen de ver-

werking van deze gegevens vast in een verwerkersovereenkomst. Daarnaast besteden we doorlopend aandacht aan het creëren van bewustzijn bij onze medewerkers. Op www.maasvallei.nl/privacy is onze privacyverklaring te lezen.

Functionaris voor de gegevensbescherming

Maasvallei vindt privacy belangrijk en maakt hier werk van. Een van de zaken waar dit uit blijkt is de aanstelling van een Functionaris voor de Gegevensbescherming (FG).

De FG ziet toe op de compliance van Maasvallei met de geldende wet- en regelgeving en meer in het bijzonder op het gevolg geven aan de accountabilityverplichting. Ook adviseert de FG, op verzoek of uit eigen beweging, de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen (RvC) van Maasvallei en ieder die in de organisatie van Maasvallei een verantwoordelijkheid heeft om aan de toepasselijke wet- en regelgeving te voldoen.

Jaarlijks brengt de directeur-bestuurder van Maasvallei een Declaration of Accountability (DoA) uit. Daarvoor wordt gesteund op de administratie met haar bewijs van effectieve werking van beheersmaatregelen. De FG houdt toezicht op de administratie.

Marketing en Communicatie

Wij geloven erin dat goede communicatie de grondslag is voor een goede klanttevredenheid. Maasvallei kiest hierbij voor een gedifferentieerde communicatiestrategie. Dit wil zeggen dat onze klanten ons kunnen benaderen op de wijze die zijzelf het prettigst vinden. Dat kan persoonlijk via een bezoek aan ons kantoor, telefonisch of via internet. Maasvallei streeft ernaar het contact zo eenvoudig mogelijk te maken. In 2018 is het vernieuwde klantportaal live gegaan. Het klantportaal stelt huurders in staat om eenvoudig zelf zaken te regelen. Tevens biedt het klantportaal een eenvoudige tool om reparatieverzoeken 24/7 te melden. In 2018 is de studentenapp live gegaan. Deze app geeft studenten in Nederlands en Engels informatie over het complex waarin ze wonen en de omgeving. De app wordt zeer gewaardeerd door de doelgroep waarvoor deze is ontwikkeld. In samenwerking met de studenten wordt bekeken hoe de app verder verbeterd en uitgebreid kan worden. De kennisbank die zowel de klant als medewerker van eenduidige informatie gaat voorzien is in tegenstelling tot eerdere verwachtingen niet in 2018 gerealiseerd. In 2019 zal deze geïmplementeerd worden.

In 2017 is uit onderzoek gebleken dat het blad 'Buurten' minder bekend is en minder goed wordt gelezen dan we graag zouden willen. In 2018 hebben we een onderzoek onder onze huurders gedaan naar wat zij belangrijk vinden in de informatievoorziening en op welke manier ze dit zouden willen. Uit de resultaten van het onderzoek hebben we kunnen concluderen dat er wel behoefte is aan een gedrukte uitgave met informatie over Maasvallei. Een magazine met een verschijningsfrequentie van minimaal 2x per jaar heeft daarbij de voorkeur. Een magazine wordt gezien als waardevolle informatiebron en heeft de voorkeur boven andere informatiekanalen, zoals een nieuwsbrief en de website. Toch zien we ook een groep die digitaal geïnformeerd zou willen worden. Voor 2019 wordt gezocht naar een vorm waarbij we digitaal en print kunnen combineren op een zodanige manier dat ze elkaar gaan versterken. Het gebruik van video-content is een aanvulling op het bestaande aanbod waarvan wij verwachten dat deze print en online met elkaar kan verbinden. Bij de digitale uitingen gaan we het leesgedrag nauwkeurig monitoren. Op deze manier kan 'buurten' doorontwikkeld worden en blijven voldoen aan de informatiebehoefte van de huurders.

Sponsoring

De nieuwe Woningwet schrijft voor dat sponsoring niet meer is toegestaan. Maasvallei volgt deze regels en heeft in het verslagjaar geen verzoeken tot sponsoring gehonoreerd.

Stichting Prettig Wonen

Maasvallei participeert in de stichting SSHM. Hierin zijn de Maastrichtse woningcorporaties, de gemeente Maastricht, de Universiteit Maastricht en de hogescholen vertegenwoordigd. In het verslagjaar is besloten om de Stichting op te heffen. Wel zal de samenwerking op het vlak van studentenhuis-

vesting gecontinueerd worden in een andere overlegvorm.

In dat overleg is de meerwaarde van het hebben van veilige en kwalitatief goede studentenpanden in de stad Maastricht erkend. Om de kwaliteit en de veiligheid te kunnen beoordelen en handhaven is in 2017 gestart met de implementatie van het Keurmerk Prettig Wonen, dit is bedoeld voor zowel particuliere eigenaren van studentenwoningen, die verenigd zijn in een aparte stichting als de woningcorporaties, die ook studentenpanden in hun bezit hebben. Uiteindelijk doel is dat in een periode van 5 jaar alle studentenpanden gecontroleerd zijn. In het verslagjaar heeft een evaluatie van de pilot plaatsgevonden. Deze was in grote lijnen positief. De aangesloten partijen willen de komende jaren het Keurmerk verder uitrollen. De woningcorporaties hebben te kennen gegeven dat zij in eerste instantie ook aangesloten willen blijven bij het Keurmerk, echter zal er wel nog een nieuwe business case gemaakt worden, die meer toegespitst is op de woningcorporaties. Per ultimo verslagjaar zijn er aan Maasvallei 3 Keurmerken toegekend.

Auditcommissie klantprocessen

De auditcommissie klantprocessen is een onafhankelijke commissie en aangesteld om voor Maasvallei de spiegelfunctie te vervullen in het klantgericht denken en handelen.
De auditcommissie klantprocessen werkt op basis van eigen waarnemingen, adviseert Maasvallei en draagt verbeteringen aan ten aanzien van de dienstverlening aan de klant. Tevens fungeert de commissie als klankbord bij het bepalen van de prestatie-indicatoren en de normering hiervan. Zij bewaakt het meten en de cijferbepaling. In 2018 is de naam auditcommissie klantprocessen verandert in Klankbordgroep klantprocessen.

De klankbordgroep klantprocessen is in 2018 betrokken geweest bij verbeteringen van de volgende processen:

- Ervaring klantenservice nieuwe werkplek en werkwijze;
- Servicekosten (verloop project);
- Reparatiekosten;
- Klachtenprocedure (gesprekken met team opzichters en huurderscommissie).

Kwaliteit van dienstverlening

Maasvallei meet haar dienstverlening op basis van de Aedes
Maasvallei meet haar dienstverlening op basis van de Aedes
benchmark. Daartoe meten wij, door middel van een online-applicatie die automatisch een vragenlijst genereert, verzendt en verwerkt, continu de onderdelen 'reparaties', 'betrekken nieuwe woning' en 'verlaten van de woning'. De uitkomsten worden door Maasvallei gedeeld met Aedes.

Scores klanttevredenheid Maasvallei

Gemeten processen conform Aedes Benchmark	2018
Nieuwe huurders	7,7
Huurders met reparatieverzoek	7,9
Vertrokken huurders	7,8

Dit resulteert in een score in de hoogste categorie (A-label score) van Aedes. Maasvallei ziet met deze mooie scores zeker nog ruimte voor verbetering. Deze verbetermogelijkheden zijn periodiek onderwerp van gesprek tussen directeur-bestuurder en medewerkers in de diverse overleggen. De status van de dienstverlening en de voortgang van de verbeteracties zijn ingebed in de Balanced Score Card Methodiek.

Visitatie 2011-2014

De Nieuwe Woningwet stelt dat Maasvallei zich eenmaal in de vier jaar moet laten visiteren. In 2015 heeft de visitatie over de periode 2011-2014 plaatsgevonden. De volgende visitatie voor Maasvallei zal plaatsvinden in 2019 over de periode 2015-2018.

Kern 4 | Bestuur en toezicht

Maasvallei heeft een verantwoordingsverplichting onder meer naar de Autoriteit Woningcorporaties, de WSW, de HV en de RvC. Dit doen wij niet alleen omdat het moet, maar ook omdat we graag willen laten zien waarvoor we staan, waarop we aanspreekbaar zijn, dat we kwaliteit bieden en dat we ons willen legitimeren naar de omgeving waarin we werken. Verantwoording creëert transparantie, vertrouwen en inzicht.

Governance

Regels voor goed bestuur en toezicht zijn vastgelegd in de Governancecode voor woningcorporaties. De Governancecode woningcorporaties 2015 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten.
Maasvallei is Aedes-lid en onderschrijft de Governance Code.

Met het invoeren van deze code, heeft Maasvallei beoordeeld in hoeverre wij daar al aan voldoen en waar we afwijken. Er kan geconcludeerd worden dat de code op de juiste manier wordt toegepast door Maasvallei en de Raad van Commissarissen als toezichthouder. Governance vormt bovendien een belangrijk onderdeel in onze bedrijfsvoering en het besluitvormingsproces. Elk jaar wordt er naast de jaarplanning ook een governance agenda opgesteld voor bestuur en toezicht.

Het toezicht op de governance is ondergebracht bij de Autoriteit Woningcorporaties.De AW beoordeelt daarbij integraal. Naast good governance wordt ook gekeken naar integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Deze aandachtsgebieden worden in samenhang beoordeeld. Daartoe voeren zij periodiek inspecties uit en rapporteren hierover in hun beoordelingsbrieven.

De integrale beoordelingsbrieven over 2017/2018 en 2018 geven geen opmerkingen op de bovenstaande aandachtsgebieden. De AW constateert dat Maasvallei in ruim voldoende mate aan de eisen van de governance en de andere aandachtsgebieden voldoet. Er is dus geen aanleiding om aanvullende afspraken over toezicht te maken.

Los van de andere (terugkerende) acties welke in het kader van de governance uitgevoerd zijn gedurende het verslagjaar, zijn in 2018 de organisatiestatuten in lijn gebracht met de bepalingen uit de Veegwet, deze zijn nadien goedgekeurd door de AW.

Als het gaat om de punten vanuit de Governance Code die betrekking hebben op de samenwerking en het contact met belanghebbenden, wordt bij de kern samenwerken beschreven hoe Maasvallei haar samenwerking met belanghebbende partijen op diverse vlakken ziet. Daarnaast verwijzen wij naar een apart stakeholdersregister, waarin alle partijen genoemd worden waarmee Maasvallei een samenwerkingsverband heeft.

Alle belanghebbende partijen hebben inspraak gehad bij de totstandkoming van het ondernemingsplan. Dit is in een persoonlijk gesprek met de betreffende partijen nader toegelicht en zij hebben daarbij de mogelijkheid gehad opmerkingen of aanvullingen te geven voordat dit definitief werd vastgesteld. Bovendien worden periodiek op bestuurlijk niveau gesprekken gevoerd over actuele ontwikkelingen en de wijze waarop wij daar als organisatie mee omgaan.

De acties die voorvloeien uit de Governance Code voor de RvC zijn in het verslagjaar in een overzicht vervat, waarbij een koppeling wordt gelegd met het desbetreffende onderdeel/artikel in de code of de geldende reglementen.

Bestuur

In het verslagjaar heeft er een bestuurswissel plaatsgevonden. Vanwege pensionering is Frans Crijns per 1 oktober 2018 opgevolgd door Alex Meij als directeur-bestuurder.
De vacature is openbaar opengesteld en met ondersteuning van een extern adviesbureau is een werving- en selectieprocedure doorlopen. De leden van de RvC hebben de kandidatenselectie gedaan en de sollicitatiegesprekken gevoerd met de kandidaten. Daarbij is tevens een afvaardiging van de Ondernemingsraad betrokken. Uiteindelijk is op basis van de gesprekken en de resultaten van een assessment, een keuze gemaakt uit drie overgebleven kandidaten. Alex Meij heeft met positief resultaat de toets geschiktheid en betrouwbaarheid bij de AW doorlopen.

De taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden en werkwij-

ze van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten en reglementen. Deze zijn vertaald in de profielschets voor de directeur-bestuurder, die gebruikt is in het kader van de werving- en selectieprocedure. Specifiek voor Maasvallei is dit een bestuurder die het principe van een platte organisatie steunt en uitdraagt en verder doorontwikkeld.

De bestuurder is 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. Hierover worden prestatieafspraken gemaakt met de RvC. Deze afspraken zijn onderdeel van het toetsingskader bestuurder en in te zien op maasvallei.nl/governance.

Om de toezichthoudende taak goed uit te voeren, laat de RvC zich regelmatig en uitvoerig informeren door de bestuurder over de maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De RvC ontvangt ieder kwartaal een rapportage met financiële, operationele en volkshuisvestelijke informatie. Daarnaast heeft de RvC toegang tot de Balanced Score Card, een digitale applicatie waarin de prestaties van de organisatie gemonitord worden. Jaarverslagen en jaarrekeningen zijn openbaar en voor iedereen te lezen via de website maasvallei.nl/jaarverslag.

Persoonlijke gegevens bestuurder

Naam	drs. A.N.A. Meij MPM
Geboortedatum	11-07-1980
Werkzaam in huidige functie sinds	01-10-2018
Benoemingsduur	4 jaar (tot 1 oktober 2022)
Relevante nevenfuncties	Directeur van Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.

Naam topfunctionaris	**A.L.F.M. Crijns**	**A.L.F.M. Crijns**	**A.N.A. Meij**
Jaar	**2017**	**2018**	**2018**
Naam en functie dienstverband	**directeur-bestuurder**	**directeur-bestuurder**	**directeur-bestuurder**
Beloning	€ 133.739	€ 96.677	€ 25.752
Onkostenvergoedingen	€ 2.764	€ 1.376	€ 0
Beloning betaalbaar op termijn (pensioenpremie)	€ 19.777	€ 15.231	€ 4.434
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal bezoldiging	**€156.280**	**€ 113.284**	**€ 30.186**
Duur en omvang dienstverband boekjaar	12 maanden	9 maanden	3 maanden
Omvang dienstverband	1 fte	1 fte	1 fte
Jaar einde dienstverband en benoemd tot	n.v.t. (onbepaalde tijd)	2018	Onbepaalde tijd en benoeming in functie tot 2022
Motivering overschrijding WNT	overgangsrecht	n.v.t.	n.v.t.

Meldingsplichtige besluiten
In het verslagjaar zijn geen meldingsplichtige besluiten genomen.

Verklaring bestuurder
Net als voorgaande jaren zijn alle middelen verkregen uit de bedrijfsvoering, en conform dit verslag, zijn uitsluitend aangewend voor de volkshuisvestelijke activiteiten gebaseerd op de strategische doelstellingen. De directeur-bestuurder verklaart dat er geen aanwendingen zijn verricht anders dan binnen dit volkshuisvestelijk kader.

Fit en propertest
In het kader van de eerste benoeming heeft Alex Meij de toets met positief resultaat doorlopen.

Permanente Educatie (PE) bestuurder
Sinds 1 januari 2015 moeten bestuurders van woningcorporaties binnen drie jaar 108 PE-punten behalen, wat neerkomt op 108 'studiebelastingsuren'. Bestuurders kunnen alleen PE-punten halen bij geaccrediteerde opleiders. Ook moet het aanbod vallen binnen één van de PE-aandachtsgebieden.

Jaar	Aantal PE punten A.L.F.M. Crijns	Aantal PE punten A.N.A. Meij
2018	46,5	17,5
2017	57	-
2016	69	-
Totaal	**172,5**	**17,5**

Gezien de norm van 108 punten in 3 jaar heeft de voormalig directeur-bestuurder met 172,5 punten ruim voldaan aan de gestelde eis.

In zijn periode als directeur-bestuurder, heeft de heer Meij in de maanden oktober tot en met december 2018 in totaal 17,5 punten behaald.

Terugblik op resultaten 2018
Kijkende naar de vierjaarlijkse cyclus voor het Ondernemingsplan en het Strategisch Plan, is Maasvallei met het afsluiten van het jaar 2018 halverwege de cyclus. Om tussentijds een goed beeld te vormen van de voortgang op onze strategische doelstellingen, is hier in het kader van de actualisatie van de strategische documenten tijdens het verslagjaar uitvoerig bij stilgestaan. Er heeft een nieuwe inventarisatie van de recente ontwikkelingen plaatsgevonden. In 2019 zullen deze ontwikkelingen hun vertaling krijgen in de strategie. Om de komende jaren meer focus te hebben op de punten die we willen bereiken, zijn eind 2018 vier nieuwe strategische speerpunten geformuleerd; de procesgroepen kunnen aan deze speerpunten de benodigde acties koppelen. Bij ieder strategisch speerpunt worden één of meerdere kritieke succesfactoren benoemd.
Onderstaand volgt een beknopt overzicht van de belangrijkste acties op strategisch en beleidsmatig vlak die tijdens het verslagjaar zijn uitgevoerd:

- Het opstellen van het jaarplan 2018 en meerjarenplan 2019 e.v.;
- Opstellen financiële jaarplanning 2018;
- Opstellen intern controleplan 2018;
- De strategische doelen en acties vanuit het ondernemingsplan, meerjarenplan en jaarplannen zijn opgenomen in de Balanced Score Card;
- Prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten;
- Het opstarten en voortzetten van de projecten in de samenwerking met de andere twee Maastrichtse corporaties (Wijkvisies, Klachtencommissie en VVE beheer);
- Verdere uitrol proces gestuurd werken in de organisatie, waarbij per proces diverse disciplines in de vorm van een squad (procesgroep) input leveren voor de verbetering van een proces en gerichte acties formuleren;
- Verdere uitrol risicomanagement in de organisatie en implementatie in de processen. De frauderisico's per proces zijn opgesteld. Het risicomanagement is gebaseerd op de 24 business risks van het WSW, verder aangevuld met de ontbrekende onderdelen die voortkomen uit ons ondernemingsplan en de strategische doelen;
- Het opstellen van het plan CO^2 neutraal in 2050;
- Implementatie privacywetgeving (AVG) o.a. opstellen priva-

cybeleid en aanstellen functionaris gegevensbescherming;
- Opstellen I&A strategie;
- Inventarisatie en opstellen projectenkalender Informatisering en Automatisering;
- Opstellen plan van aanpak voor assetmanagement;
- Doorontwikkeling Maasvallei ontwikkel cyclus voor de medewerkers in de organisatie;
- Opstellen document over organisatiefilosofie.

Raad van commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van de bestuurder, de algemene gang van zaken en het adviseren van de bestuurder. De RvC heeft tevens een taak als werkgever ten opzichte van de bestuurder.

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de RvC zijn in de statuten van Maasvallei beschreven en uitgewerkt in een reglement voor de RvC. De statuten en het reglement zijn na te lezen op de website www.maasvallei.nl/governance.

Profiel en samenstelling RvC

Gedurende het verslagjaar is de omvang en samenstelling van de leden in de RvC wisselend geweest, vanwege de volgende omstandigheden:
- Het verstrijken van de zittingstermijn van maximaal 8 jaar van de voorzitter mevrouw van der Laak. Per 18 april 2018 is zij geen lid meer van de RvC. De heer Stallenberg heeft haar opgevolgd als voorzitter;
- Het verstrijken van de zittingstermijn van maximaal 8 jaar van de heer Nelissen per 18 april 2018;
- Het aanstellen van mevrouw Klein Haneveld als lid per 1 april 2018;
- Het aanstellen van de heer Joosen als lid per 18 april 2018.

In het reglement van de RvC zijn een profielschets en de gewenste aandachtsgebieden opgenomen. De volgende aandachtsgebieden zijn aanwezig binnen de RvC:
- volkshuisvesting: wonen, welzijn en zorg;
- financieel-economisch;
- juridisch;
- personeel en organisatie;
- maatschappelijk ondernemen;
- vastgoed;
- innovatie.

Het reglement is te raadplegen op de website https://maasvallei.nl/over-maasvallei/bestuur-en-toezicht/statuten-en-reglementen.

Tijdens het verslagjaar is een werving- en selectieprocedure doorlopen om te voorzien in de opvolging van een lid met een vastgoed profiel, op voordracht van de huurdersvereniging, en een lid met een gecombineerd profiel maatschappelijk presteren en volkshuisvesting.

De Ondernemingsraad heeft deelgenomen aan alle sollicitatiegesprekken, waarna zij uiteindelijk een positief advies heeft uitgebracht. Bij de werving van de kandidaat op voordracht van de huurdersvereniging, heeft de voorzitter van de huurdersvereniging ook deelgenomen aan de sollicitatiegesprekken.

Het introductieprogramma voor nieuwe leden van de Raad van Commissarissen maakt onderdeel uit van de benoemingsprocedure. De in 2018 aangetreden commissarissen hebben allemaal het introductieprogramma doorlopen, waarbij zij ook kennis hebben gemaakt met diverse medewerkers in de organisatie. Dit is gecombineerd met de jaarlijkse heidag van de RvC.

Samenstelling van de RvC op 31 december 2018

De heer P. Stallenberg**

Geboortedatum	12 december 1963
Hoofdfunctie	Directeur HR Zuyd Hogeschool
Nevenfuncties	- Lid van het comité van aanbeveling Stichting Digitale Overheid - Bestuurslid Stichting Baandomein - Eigenaar adviesbureau P&S Consult - Voorzitter landelijk netwerk HR directeuren Hogescholen
Expertise	Personeel & Organisatie, Governance
1e benoeming	21 juni 2017
Jaar van aftreden	2021 herbenoembaar
Bezoldiging 2018 (excl. BTW.)	€ 8.528
PE punten (2017 en 2018)	10

Dhr. P. Penders RC *

Geboortedatum	18 oktober 1969
Hoofdfunctie	Zelfstandig Interim Financial
Nevenfuncties	- Lid Raad van commissarissen Vixia B.V. - Voorzitter Raad van Toezicht Novizorg - Lid Raad van commissarissen Stichting Kinderopvang Roermond
Expertise	Financieel economisch
1e benoeming	01 juli 2011
Jaar van aftreden	2019 niet herbenoembaar
Bezoldiging 2018 (excl. BTW.)	€ 7.200
PE punten (2017 en 2018)	10

De heer G.J.A. Mertens

Geboortedatum	16 mei 1972
Hoofdfunctie	Senior Manager Baker Tilly
Nevenfuncties	- Docent Hogeschool Rotterdam - Docent Bestuursacademie - Docent Segment - Docent & lid dagelijks bestuur Stichting Orbiters
Expertise	Financieel, innovatie, vastgoed
1e benoeming	10 november 2017
Jaar van aftreden	2021 herbenoembaar
Bezoldiging 2018 (excl. BTW.)	€ 7.200
PE punten (2017 en 2018)	10

Mevrouw drs. S. Klein Haneveld

Geboortedatum	23 oktober 1975
Hoofdfunctie	Eigenaar-directeur adviesbureau Firestarter
Nevenfuncties	N.v.t.
Expertise	Volkshuisvesting en maatschappelijk presteren
1e benoeming	01 april 2018
Jaar van aftreden	2022 herbenoembaar
Bezoldiging 2018 (excl. BTW.)	€ 5.400
PE punten (2017 en 2018)	5 (nog niet aangesteld in 2017)

** Lid op voordracht van de huurdersvereniging*

*** lid op voordracht van de ondernemingsraad*

Samenstelling van de RvC op 31 december 2018

De heer ir. H. Joosen*	
Geboortedatum	17 maart 1959
Hoofdfunctie	Directeur-senior projectmanager Exaedes Bouwrealisten
Nevenfuncties	- Interim project manager TU Eindhoven
Expertise	Vastgoed
1e benoeming	18 april 2018
Jaar van aftreden	2022 herbenoembaar
Bezoldiging	
2018 (excl. BTW.)	€ 4.800
PE punten (2017 en 2018)	5 (nog niet aangesteld in 2017)

Verantwoordingskader

De RvC onderschrijft de Governance Code Woningcorporaties. Bij het vaststellen van de honorering van de bestuurder en de commissarissen volgt de RvC de Wet Normering Topinkomens (WNT). De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties.De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt voor 2018: €189.000 (2017: €181.000). De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting.

Voor de RvC geldt een afzonderlijke norm en, deze is gesteld op 15% en 10%.

Op grond van de WNT bedraagt het staffelmaximum voor Woningstichting Maasvallei Maastricht €137.000 (klasse E). De vastgestelde bezoldiging voor de commissarissen bij Maasvallei ligt onder de maximum norm vanuit de WNT.

Toezichtkader

Het ondernemingsplan 2017-2021, de strategie 2017-2021, de meerjarenbegroting 2017-2021, het financieel reglement, de toezichtvisie, het toetsingskader bestuurder 2018 en het BTIV worden door de RvC gehanteerd als toezicht kader. Bij het uitoefenen van haar taak maakt de RvC gebruik van relevante wet- en regelgeving, de managementletter van de accountant en de oordeelsbrieven van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Ook worden afspraken met de directeur-bestuurder gemaakt over de ontwikkelingen in de organisatie en de strategische koers voor de komende jaren en zijn rol als directeur-bestuurder. De RvC toetst vanuit haar rol in hoeverre er uitvoering is gegeven aan de gemaakte afspraken. Deze afspraken zijn vastgelegd in het toetsingskader bestuurder 2018.

Integriteit

Maasvallei hanteert een integriteitscode waarin de uitgangspunten voor integer handelen zijn vastgelegd. De integriteitscode dient als handvat bij het handelen van bestuurder en medewerkers. In de code staan de voor Maasvallei belangrijkste regels en richtlijnen. Vanaf inwerkingtreding van de herziene Woningwet vindt (her)benoeming van RvC leden en bestuur plaats na een positieve zienswijze van de minister op basis van de fit- en propertest. Integriteit maakt daarbij vast onderdeel uit van de procedure. De tekst van de integriteitscode is na te lezen op de website maasvallei.nl/governance. In het verslagjaar zijn geen meldingen van integriteitsschending gedaan. Maasvallei heeft aan Raad van Commissarissen-leden geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het bezoldigingsbeleid.

Verklaring van Accountability

Maasvallei vindt het vanzelfsprekend en van groot belang dat goed wordt omgegaan met persoonsgegevens van huurders, medewerkers en derden. In 2018 zijn activiteiten op het gebied van privacy en gegevensbescherming uitgevoerd om in lijn met de Algemene Verordening Gegevensbescherming ('AVG') persoonsgegevens te verwerken.

De verantwoording van alle acties is vastgelegd in de Verklaring van Accountability. Om verantwoording te kunnen afleggen is een privacy- en security administratie ingericht. Deze administratie geeft inzicht in alle verwerkingen, contractuele verplichtingen, ingerichte privacy management processen, beveiligingsmaatregelen en het uitgevoerde privacybeleid over 2018.

Maasvallei hanteert een privacy volwassenheidsmodel met vijf niveaus. In 2018 heeft Maasvallei zich ten doel gesteld om niveau 3 te behalen. Dit doel is behaald. Voor 2019 hanteert Maasvallei hetzelfde volwassenheidsniveau. Er zijn verdere activiteiten benoemd om invulling te geven aan privacy en gegevensbescherming.

Klokkenluidersregeling

Maasvallei heeft een klokkenluidersregeling zodat medewerkers op adequate en veilige manier eventuele vermoedens van misstanden binnen Maasvallei kunnen melden. De klokkenluidersregeling sluit aan bij de integriteitscode. In het verslagjaar zijn geen misstanden gemeld.

Onafhankelijkheid en nevenfuncties

Alle commissarissen zijn onafhankelijk zoals bedoeld in de Go-

vernancecode. De RvC beschikt over een gedragscode voor haar leden en de bestuurder, waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Maasvallei. In 2018 zijn geen meldingen ontvangen of onderwerpen aan de orde geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Ieder lid heeft zijn functie onafhankelijk
kunnen uitoefenen. Wanneer sprake is van een nieuwe opdracht of nevenfunctie voor één van de RvC leden, wordt dit te allen tijde gemeld in de vergadering en wordt op dat moment de afweging gemaakt of sprake is van een eventuele belangenverstrengeling. In voorkomende gevallen wordt hiervan een melding gedaan bij de Autoriteit Woningcorporaties. Gedurende het verslagjaar is dit niet voorgekomen.

PE Punten RvC

De herziene Woningwet bepaalt dat de RvC zich blijvend dient te voorzien van de benodigde kennis en vaardigheden voor uitoefening van het toezicht. Dit kan aangetoond worden door het behalen van Permanente Educatie Punten. In het verslagjaar hebben de leden van de RvC deelgenomen aan een Masterclass met twee onderwerpen: 'De maatschappelijke prestatie en de verantwoording' en'Verantwoord Investeren' die door Kjenning en Maasvallei incompany georganiseerd is voor de RvC's en bestuurders van een aantal corporaties in de regio. Alle RvC leden hebben hiervoor 5 PE punten verkregen. Alle RvC leden voldoen hiermee aan de richtlijn vanuit de VTW van 10 PE punten in twee jaar tijd (2017 en 2018).

Referentiekader

De RvC leden hebben ieder vanuit hun eigen netwerk (informele) contacten met de stakeholders van Maasvallei. Leden van de RVC hebben twee keer per jaar overleg met de Huurdersvereniging en minimaal éénmaal per jaar met de Ondernemingsraad.
Daarnaast hebben leden van de RVC contact met externe collega's in RVC's van de corporaties waar Maasvallei mee samenwerkt. Over deze contacten brengen de RvC-leden verslag uit aan de vergadering van de RVC. Via het jaarverslag legt de RVC verantwoording af over de wijze waarop de raad toezicht heeft gehouden.

Werkzaamheden/besluitenlijst op hoofdlijnen

De RvC heeft in 2018 zeven keer met de directeur-bestuurder vergaderd. Daarnaast hebben de ingestelde commissies in 2018 minimaal tweemaal vergaderd. Vanuit de Auditcommissie heeft een gesprek tussen de controller, de RvC leden en de accountant plaatsgevonden, zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Vanuit de Remuneratiecommissie heeft een gesprek plaatsgevonden zonder aanwezigheid van directeur-bestuurder, in voorbereiding op zijn beoordeling.

Diverse onderwerpen hebben tijdens het verslagjaar op de agenda gestaan, onderstaande opsomming beperkt zich tot de belangrijkste onderwerpen:

- Toetsingskader directeur-bestuurder 2018
- Vaststellen functieprofiel directeur-bestuurder en werving-en selectieprocedure;
- Benoemen nieuwe directeur-bestuurder;
- Werven en benoemen nieuwe RvC leden en nieuwe voorzitter;
- Managementletter accountant;
- Oordeelsbrieven AW en WSW;
- Vaststellen biedingen prestatieafspraken met gemeenten voor 2019 e.v;
- Vaststellen geactualiseerd Ondernemingsplan en Strategisch Plan;
- Vaststellen Jaarplan 2018 en Meerjarenplan 2019 e.v;
- Vaststellen Financiële jaarplan 2018;
- Jaarlijkse huurverhoging 2018;
- Vaststellen Meerjaren bedrijfsbegroting 2019-2023;
- Vaststellen plan CO^2 neutraal in 2050;
- Risicomanagement;
- Financiële en volkshuisvestelijke kwartaalrapportages;
- Marktwaardewaardering;
- Statutenwijziging ikv Veegwet;

- Planning en budget Maatschappelijke visitatie 2019;
- Meerjaren Onderhoudsbegroting 2019 e.v;
- Investeringsprojecten: oa. Trichterveld, Groene Loper,
- Vaststellen Jaarverslag en jaarrekening 2017;
- Vaststellen geactualiseerd rooster van aftreden RvC;
- Privacybeleid;
- Zelfevaluatie RvC 2018;
- Beoordeling bestuurder.

Naast de reguliere vergaderingen heeft er een jaarlijkse strategiedag plaatsgevonden. De strategiedag heeft in het teken gestaan van nieuwe ontwikkelingen (zowel intern als extern). Daarnaast is uitvoerig stilgestaan bij de koers die Maasvallei de komende jaren wil varen en op welke onderdelen de focus ligt. Dit hangt mede samen met het feit dat op het moment van de strategiedag, de heer Meij als nieuwe bestuurder is aangetreden en de nieuwe leden van de RvC voor het eerst de strategiedag bijwoonden. In dat kader hebben de leden van de procesgroep strategie een presentatie verzorgd over het proces van de totstandkoming van het Ondernemingsplan en het Strategisch plan en de PDCA cyclus.

Zelfevaluatie

Tijdens de strategiedag op 16 november 2018 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden, zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder en met alle leden van de RvC. Aangezien de zelfevaluatie in 2017 heeft plaatsgevonden onder begeleiding van een extern adviesbureau, was dit in het verslagjaar niet nodig. Tijdens de zelfevaluatie zijn met name de volgende punten/acties aan de orde gesteld:

- *Verantwoordelijkheid en samenstelling RvC*
  Actie: Voorzien in opvolging van de heer Penders als RvC lid in 2019;
- *Vergaderingen*
  Er is behoefte aan meer onderscheid in besluitvormende en verdiepende sessies. Actie: Buiten de reguliere vergaderingen in de jaarplanning verdiepingssessies plannen over een bepaald thema of onderwerp;
- *Functioneren RvC en informatieverstrekking vanuit organisatie*
  Actie: Actualisatie strategie wordt medio 2019 gepresenteerd aan RvC tijdens verdiepingssessie waarin discussie plaatsvindt.
- *Kennis en permanente educatie*
  Is voldoende. Geen verdere actie vereist;
- *Commissies*
  Actie: continuïteit bemensing huurdersvereniging aan de orde stellen;
- *Voorzittersrol*
  Op onderdelen procesmatig en op onderdelen inhoudelijk. Wordt naar tevredenheid vervuld
- *Relatie met bestuurder en secretaris*
  Naar tevredenheid. Vanwege het feit dat per oktober 2018 een nieuwe bestuurder is aangesteld, bevindt zich dit nog in een verkennend stadium.

Commissies

De RvC heeft een auditcommissie, een remuneratiecommissie en een commissie maatschappelijk presteren en vastgoed. Elke commissie werkt volgens een vastgesteld reglement. De commissies bereiden onderwerpen die op de agenda staan van de reguliere RvC vergaderingen voor. In onderstaande tabel staan de vergaderfrequentie, onderwerpen en leden per commissie benoemd.

Naam commissie	Aantal vergaderingen	Adviseert over	Commissie leden	Onderwerpen
Commissie Maatschappelijk presteren en vastgoed	2	Maatschappelijke prestaties Investerings-opgaven	w. Klein Haneveld (voorzitter) Dhr. Joosen	• Investeringsprogramma 2019 e.v. • Voortgang investeringsprojecten • PvA wonen en zorg ikv prestatieafspraken • Volkshuisvestelijke kwartaalrapportages • Bod prestatieafspraken met gemeente(n) • Plan CO^2 neutraal in 2050
Auditcommissie	2	Financiële controle Risicobeheersing ICT Administratieve organisatie	Dhr. P. Penders (voorzitter) Dhr. G. Mertens	• Financiële risico's (zonder aanwezigheid directeur-bestuurder) • Jaarrekening 2017; • Pré audit met accountant • Financiële kwartaalrapportages • Risicomanagement • Meerjarenbegroting 2019-2023
Remuneratie commissie	2	Functioneren bestuur Bezoldiging	Dhr. Mertens (voorzitter) Dhr. P. Stallenberg	• Prestatieafspraken bestuurder 2018 • Beoordeling directeur-bestuurder

Overleg

De RvC leden hebben ieder vanuit hun eigen netwerk (informele) contacten met de stakeholders van Maasvallei. Leden van de RvC hebben twee keer per jaar overleg met de huurdersvereniging HV Woonvallei en minimaal één maal per jaar met de ondernemingsraad. Daarnaast hebben leden van de RvC contact met collega-RvC van de corporaties waar Maasvallei mee samenwerkt. Over deze contacten brengen de RvC-leden verslag uit. Via het jaarverslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop de raad toezicht heeft gehouden. Daarnaast staat op de website maasvallei.nl/governance de toezichtvisie met toezichtafspraken gepubliceerd.

Klachtencommissie

Maasvallei streeft naar een hoge klanttevredenheid door het bieden van een goede dienstverlening en kwalitatief goede huisvesting. Het kan echter voorkomen dat een huurder zich niet rechtvaardig behandeld voelt of niet tevreden is met de handelswijze van Maasvallei of haar medewerkers. In dat geval kan de huurder een klacht voorleggen aan de klachtencommissie. De commissie is volledig onafhankelijk. De klachtencommissie heeft een gekwalificeerd adviesrecht, wat betekent dat Maasvallei alleen gemotiveerd van dit advies kan afwijken. De commissie streeft ernaar bij het formuleren van de adviezen zoveel als mogelijk recht te doen aan zowel de belangen van de huurder als de belangen van Maasvallei. De klachtencommissie is echter geen rechterlijke instantie waar de normale bewijsregels gelden. Het reglement van de klachtencommissie is na te lezen op de website www.maasvallei.nl

Tijdens het verslagjaar is er een vervolg gegeven aan het traject om in 2019 te starten met een één gezamenlijke klachten- en

geschillenregeling en commissie. Tot het moment dat de gezamenlijke klachtencommissie operationeel is, is de huidige klachtencommissie van Maasvallei het orgaan waarbij klachten behandeld worden. Dit is nog van toepassing geweest voor heel 2018.

Samenstelling klachtencommissie in 2018

Leden	Rol
Mr. R.J.G.M. Jeukens	onafhankelijk voorzitter
Mr. P.F.R. Moors	lid op voordracht van Maasvallei
De heer A.F. Gabbano	lid op voordracht van de huurdersvereniging
Mr. A. Cikikyan	plaatsvervangend lid op, voordracht van de huurdersvereniging

Overzicht klachten 2018

Omschrijving	2017	2018
Aantal binnengekomen klachten	4	10
Aantal klachten ter zitting behandeld	3	6
Aantal klachten niet ter zitting behandeld	1	3
Nog in behandeling	1	2

In totaal zijn zes van de tien klachten in behandeling genomen op basis van het geldende reglement van de klachtencommissie. Dit reglement is na te lezen op maasvallei.nl/klachten.

De eerste klacht had betrekking op de situatie van klagers als gevolg van de bewoning van een wisselwoning in de wijk Trichterveld te Maastricht. Deze wisselwoning was ter overbrugging aangeboden door Maasvallei in verband met een gedwongen verhuizing naar een nieuwbouwwoning vanwege herstructureringsplannen. Het betrof een specifieke casus, omdat huurwoningen normaliter niet voorzien worden van stoffering door Maasvallei. Het betreft hier een wisselwoning, waar meerdere huurders in het kader van de herstructurering gebruik van zullen maken. Het is dan ook raadzaam om een keuze te maken voor duurzame materialen, die niet op korte termijn vervangen hoeven worden. De commissie achtte de door Maasvallei in rekening gebrachte mutatiekosten niet terecht en derhalve is de klacht gegrond verklaard.

De tweede klacht ging over de plannen en de daaruit voortkomende werkzaamheden vanuit Maasvallei voor de gemeenschappelijke tuin aan de achterzijde van een appartementencomplex. Klager vond dat de communicatie te wensen overliet en stelde Maasvallei aansprakelijk voor het verwoesten van het stukje tuin dat hij beheerde.
De commissie is van mening dat het beter was geweest om de bewoners tijdens een bijeenkomst persoonlijk te informeren bij dit soort ingrijpende plannen en geeft dit ook mee als advies in de verdere aanpak bij de aangrenzende complexen.
De klacht is ongegrond verklaard.

Bij de derde klacht heeft een klager te kennen gegeven niet tevreden te zijn over de wijze waarop Maasvallei met zijn overlastmeldingen is omgegaan. De meldingen spelen al meerdere jaren en klager heeft het gevoel dat hij niet serieus genomen wordt door Maasvallei. Op enig moment heeft Maasvallei te kennen gegeven dat ze zijn meldingen niet meer in behandeling nemen. Vervolgens hebben er toch weer gesprekken plaatsgevonden tussen klager en medewerkers in de organisatie.
In dit soort kwesties, waarbij er sprake is van langdurige overlast, dient Maasvallei consequent, eenduidig en transparant te werk te gaan. Hiervan is in dit dossier niet gebleken. De klacht is gegrond verklaard.

De vierde klacht ging over de situatie van klager als gevolg van de afhandeling van een melding over geluidsoverlast die haar overbuurvrouw bij Maasvallei heeft ingediend.
Naar aanleiding van de betreffende melding van de overbuurvrouw, is klager door Maasvallei aangeschreven. Zij herkende zich niet in de uitspraken die in de brief door Maasvallei gedaan zijn en heeft dit ook kenbaar gemaakt. Nadien heeft ook nog een gezamenlijk gesprek plaatsgevonden, wat niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Bovendien is er geen verslag opgemaakt van het gesprek.
De commissie acht het verstandig dat Maasvallei bij een melding van overlast zich standaard en ter plaatse een oordeel vormt over de aard en omvang van de gemelde overlast om op die manier een zorgvuldige procesgang te waarborgen. Hiertoe kan zij contact opnemen met de overlastmelder. Dit had waarschijnlijk het

verloop van de behandeling van de sociale melding anders doen verlopen. Daarnaast adviseert de commissie om het gebruik van standaardbrieven tot een minimum te beperken.
De klacht is gegrond verklaard.

In de vijfde klacht verwijt klaagster Maasvallei de gebrekkige communicatie ten aanzien van haar verzoek om een inloopdouche te realiseren. De informatieverstrekking daarbij is in haar ogen te kort geschoten. Zij beweert daarnaast ook kosten te hebben gemaakt inzake de ontwerptekeningen voor de aanvraag. Tenslotte vindt zij de periode die verstreken is tot het moment dat zij bericht heeft ontvangen te lang.
De commissie heeft de handelswijze van Maasvallei in deze kwestie beoordeeld.
Er is geen uitspraak gedaan over de inhoud van de kwestie. De commissie is van mening dat de gehanteerde termijn niet onredelijk is om een aanvraag te kunnen beoordelen, mede gelet op het feit dat eerst een technisch onderzoek gedaan moest worden. Wel heeft het hier en daar geschort aan de communicatie en informatieverstrekking aan klager. De klacht is ongegrond verklaard.

De zesde klacht heeft betrekking op de wijze waarop gereageerd is door Maasvallei op meldingen die klaagster bij Maasvallei heeft ingediend over tocht in haar huurwoning.
Er heeft een afspraak ter plaatse plaatsgevonden met twee medewerkers van Maasvallei om de situatie te beoordelen. Ook is een aannemer ingeschakeld om een aantal gebreken te verhelpen. Klager is niet tevreden over de houding en het gedrag van de medewerker ten tijde van de afspraak. Bovendien is zij van mening dat het probleem niet opgelost is. De commissie acht het wenselijk dat een advies of constatering door medewerkers van Maasvallei met de juiste attitude overgebracht wordt op de huurder en dat er begrip moet zijn voor het feit dat huurder dit niet altijd snapt, zeker als het een technisch verhaal betreft. De aantijgingen van klaagster over de houding en het gedrag van de medewerker kan de commissie moeilijk beoordelen. Wel stelt de commissie vast dat zij uit de voorliggende feiten in het dossier en het verhandelde tijdens de hoorzitting het beeld dat klaagster heeft over de medewerker niet kan bevestigen. Het feit datMaasvallei zichzelf van de situatie heeft vergewist door een onderzoek ter plaatse te verrichten, is naar oordeel van de commissie de klacht wel serieus genomen door Maasvallei. De klacht is ongegrond verklaard.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad vertegenwoordigt de werknemers van Maasvallei en vormt een overlegorgaan met de directeur-bestuurder.

De huidige samenstelling van de OR bestond in 2018 uit 3 personen:
- Ruud Starren, Voorzitter;
- Rob Drissen, Secretaris;
- Camiel Kruchten (tot juni 2018).

De termijn van de twee leden loopt in mei 2019 af, nieuwe leden worden geworven ofwel gekozen.

In het verslagjaar 2018 heeft de OR vier keer overleg met de directie gehad.
Tijdens deze overleggen zijn diverse thema's besproken.

Belangrijke thema's hierin waren:
- Handboek nieuwe medewerkers
- VvE beheer
- Samenwerking corporaties
- Afronding aanstelling nieuwe directeur
- OR verkiezingen 2019

Verder zijn er door de OR, in het kader van het advies- en instemmingsrecht, de volgende positieve adviezen verleend.

Adviesrecht:
- Geen

Instemmingsrecht:
- Collectieve verlofdagen 2019

Er is tevens een jaarlijks overleg geweest met de RvC.

Kern 5 | Financiën

Ontwikkelingen 2018

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuille van Woningstichting Maasvallei Maastricht. De markwaarde geeft, rekening houdend met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn.

Omdat de doelstelling van Woningstichting Maasvallei Maastricht 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 Maastricht en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Het verlagen van de bedrijfskosten is een belangrijk aandachtpunt in de volkshuisvestingssector. Het financieel beleid van Maasvallei is er onder andere op gericht de bedrijfskosten verder te verlagen in de toekomst met behoud van een hoog niveau van dienstverlening aan onze huurders.

Maasvallei constateert dat het continu wijzigen van de waardebepaling van het bezit waarmee wij ons geconfronteerd zien, zorgt voor een moeilijk uitlegbaar verloop van de financiële positie.

Continue monitoring

Om onze maatschappelijke prestaties te realiseren, is financiële continuïteit belangrijk. De financiële continuïteit bewaken wij door continu aandacht te schenken aan:

- de liquiditeit;
- de solvabiliteit;
- het jaarresultaat;
- het bewaken van de renterisico's.

Maandelijks monitoren wij de kasstromen en bewaken wij of de realisatie conform begroting is. Wij onderscheiden een drietal kasstromen:

- uit operationele activiteiten;
- uit (des-)investeringsactiviteiten;
- uit financieringsactiviteiten.

Om onze financiële doelstellingen te realiseren, voldoen wij aan de financiële randvoorwaarden van het WSW, waardoor wij tegen gunstige voorwaarden toegang hebben tot de externe kapitaalmarkt. Wij investeren in de woningvoorraad op basis van ons investeringsstatuut. Financiële middelen worden uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting aangewend.

Inspectie Leefomgeving en Transport - Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt op basis van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 jaarlijks integraal het beleid en beheer en het functioneren van Maasvallei. De Aw gebruikt voor de beoordeling: Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), de jaarrekening, de stukken van de accountant en andere beschikbare informatie.

De Aw beoordeelt of Maasvallei voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld.
In de oordeelsbrief van 6 november 2018 stelt de Aw dat de integrale beoordeling 2018 geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en dat de integrale beoordeling de Aw geen aanleiding geeft tot interventies.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In de brief van 7 januari 2019 heeft het WSW op basis van het risicoprofiel van Maasvallei het borgingsplafond als volgt vastgesteld:

JaarBorgingsplafond	
2018	€ 167,6 miljoen
2019	€ 167,3 miljoen
2020	€ 171,5 miljoen

Dit plafond sluit aan bij de financieringsbehoefte van Maasvallei conform haar financiële prognose.

Financiële positie

De financiële sturing realiseren wij aan de hand van onze financiële (meerjaren-) begroting, ons vastgoedbeleid en het investeringsstatuut.

Eigen vermogen

Het vermogen bedroeg per 31 december 2018 € 305,0 miljoen (ultimo 2017: € 292,8 miljoen). Naast de vaststelling van het eigen vermogen wordt de financiële positie met onderstaande financiële kengetallen nader onderbouwd.

Solvabiliteit

Het waarborgen van onze financiële continuïteit is een van de belangrijke uitdagingen waar we voor staan. Door middel van een positief resultaat uit de gewone bedrijfsvoering wordt deze continuïteit gegarandeerd. De solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen gebaseerd op beleidswaarde. Per balansdatum bedroeg de solvabiliteit 39,1% (in 2017: 33,5%).

Interest Coverage Ratio

De Interest Coverage Ratio (ICR) geeft inzicht in de renteverdiencapaciteit 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. De (ongewogen) ICR van Maasvallei bedraagt 1,61 (2017: 2,15).

Loan to value

De Loan to value (LTV) geeft aan welk deel van de materiële vaste activa op basis van bedrijfswaarde gefinancierd is met vreemd vermogen. De WSW norm voor de LTV is 75%. Voor Maasvallei is de LTV per ultimo 2018 60% (2017: 66%) Dit is inclusief de kortlopende schulden aan kredietinstellingen.

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 wordt een financieel jaarplan opgesteld waar de kaders worden uitgewerkt naar concrete doelen.

Doelstelling van het treasurybeleid:

- waarborgen van een blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt. Wij garanderen ons hiermee van voldoende financiële middelen voor onze bedrijfsactiviteiten op de korte en lange termijn;
- het beheren van rente- en rendementsrisico's die samenhangen met financiering, belegging en liquide middelen;
- het realiseren van een zo hoog mogelijk rendement op het eigen vermogen;
- het organiseren van een efficiënt betalingsverkeer.

In 2018 zijn de volgende transactievoorstellen uitgevoerd:

- aantrekken geldlening: € 3,6 miljoen.
- aflossing geldlening: € 1,0 miljoen.

Begroot was een lening aan te trekken van € 3,8 miljoen. Om het borgingsplafond niet te overschrijden is er € 200 duizend minder aangetrokken.

De looptijd van nieuwe leningen is afgestemd op onze leningenvervalkalender en de daarin opgenomen rente- en herfinancieringsrisico's. Ter financiering van de materiële vaste activa heeft Maasvallei eind 2018 voor € 155,3 miljoen aan

langlopende leningen uitstaan en € 11,1 miljoen aan kortlopende schulden aan kredietinstellingen.
Totaal € 166,4 miljoen.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC na advies van de bestuurder. De RvC en de bestuurder beoordelen jaarlijks het functioneren van de externe accountant. Op 10-11-2017 heeft herbenoeming van de accountant plaatsgevonden op basis van een grondige evaluatie voor een periode van 4 jaren.

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 heeft Maasvallei geen financiële ondersteuning verleend aan buitenlandse instellingen als bedoeld in de relevante wet- en regelgeving (MG 2011-02 en de hieraan gerelateerde circulaires).

Interne controle en risicobeheer

Maasvallei wil 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 de doelstellingen van de organisatie. Het inzicht in deze risico's kan bijdragen aan het tijdig bijsturen en het aanpassen van de interne organisatie hierop. Het risicomanagementsysteem dat Maasvallei hanteert, is gebaseerd op de risicobeoordeling van het WSW. Deze heeft Maasvallei aangevuld met zelf gedefinieerde risico's die strategische doelen in gevaar zouden kunnen brengen. In 2017 heeft Maasvallei een strategische risico-inventarisatie uitgevoerd. Meer hierover staat beschreven in kern 3 | Organisatie | Risicomanagement.

Operationele activiteiten

Risicomanagement is integraal onderdeel van alle processen op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Maasvallei wil met risicomanagement inzicht krijgen in de belangrijkste risico's bij het realiseren van de doelstellingen. We bewaken de voortgang en kwaliteit met de Balanced Score Card methodiek aangevuld met periodieke controlerapportages. Op operationeel niveau maken we gebruik van periodieke controlerapportages als kwaliteits- en risicocheck. Voorbeelden hiervan zijn de budgetbewaking en kwartaalrapportages.

Financiële positie

Maasvallei stelt een financiële meerjaren prognose op waarbij de financiële positie op basis van het bewaken van de WSW-ratio's (solvabiliteit, ltv, dscr, icr) wordt bewaakt. Uit de financiële meerjaren prognose wordt de jaarschijf afgesplitst waarop wij continu bewaken en waar nodig bijsturen. Per kwartaal wordt formeel verantwoording afgelegd aan de RvC met een kwartaalrapportage.

Financiële verslaglegging

Maasvallei stuurt erop dat de financiële verslaglegging correct en tijdig door de accountant goedgekeurd gereed is. Maasvallei zet hiervoor een planningsschema op dat nauwgezet wordt nageleefd.

Lange termijn, nieuwe strategie

De lange termijn strategie is vertaald in lange termijn plannen die zijn doorgerekend in de financiële meerjaren prognose waardoor de financiële positie inzichtelijk is gemaakt. Mochten marktomstandigheden wijzigen dan worden onze financiële prognoses opnieuw doorgerekend en waar nodig aangepast.

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 financiele meerjaren prognose verwerkt en doorgerekend waarbij de ratio's continu bewaakt worden zodat ze niet onder de door het WSW gestelde norm komen.

Fiscale ontwikkeling

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

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. Maasvallei maakt 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. Het treasurystatuut van Maasvallei is na te lezen op de website www.maasvallei.nl.

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 treasurystatuut duidelijk vastgelegd in welke gevallen derivaten mogen worden ingezet. Dit sluit aan op de 'beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting'.

Per 31-12-2018 heeft Maasvallei twee extendible leningen met een zogenaamd embedded derivaat (renteswap) in de leningen.

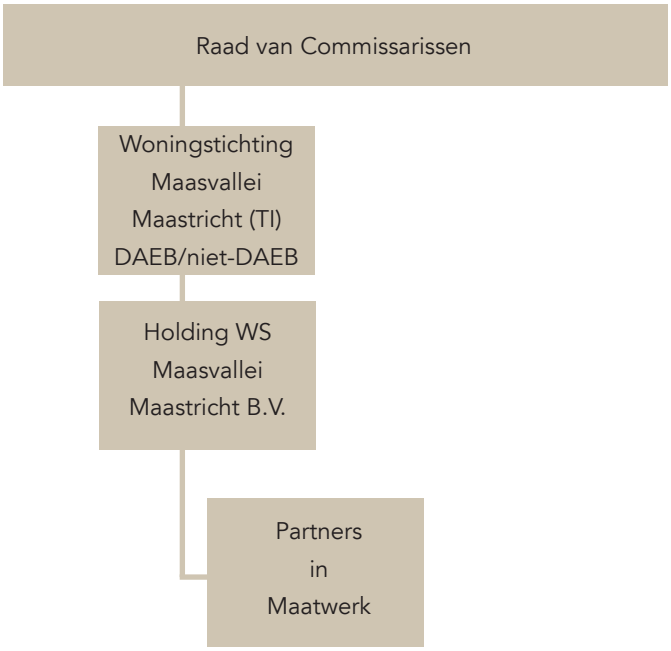
Geldgever	NWB	NWB
Hoofdsom	€ 7.500.000,-	€ 7.500.000,-
Ingangsdatum lening	17-01-2012	21-02-2012
Herzieningsdatum	17-01-2022	21-02-2022

Verbindingen

Om haar maatschappelijke doelstellingen te realiseren heeft Maasvallei samenwerking gezocht met andere partijen. Onderstaand worden de verbindingen van Maasvallei nader toegelicht.

Maasvallei participeert voor 100% in de 'Holding WS Maasvallei
Maastricht B.V.'. De inzet van medewerkers en middelen in de verschillende rechtspersonen gebeurt, indien nodig, vanuit Woningstichting Maasvallei Maastricht.

Onderstaand organogram geeft de verbindingen per 31 december 2018 weer:



Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.

Opgericht op 2 september 2004 met als doelstelling de projectontwikkeling in onroerende zaken waaronder begrepen het realiseren, verkrijgen, vervreemden, bezwaren, huren en verhuren van registergoederen. Woningstichting Maasvallei Maastricht is enige aandeelhouder en bestuurder van deze B.V.

Momenteel is via deze B.V. de deelname geregeld voor 1/3 deel van het aandelenkapitaal in de door de gezamenlijke

Maastrichtse woningcorporaties opgerichte vennootschap: 'Partners in Maatwerk Zuid B.V. (PIM Zuid B.V.).

Financiële gegevens van Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.

Eigen vermogen	-1.083.000 (negatief)
Maatschappelijk kapitaal	€ 90.000
Geplaatst en gestort kapitaal	€ 18.000
Jaarresultaat 2018 voor belastingen	€ 93.000

Door Maasvallei verstrekte lening ultimo 2018	€ 0

Partners in Maatwerk Zuid B.V. (PIM Zuid B.V.)

Opgericht op 2 maart 2007 met als doelstelling het verrichten van relatie, financieel, administratief en technisch beheer van woonwagenstandplaatsen en huurwoonwagens. De enige aandeelhouders van deze vennootschap zijn Holding WS Maasvallei Maastricht B.V., Servatius Ontwikkeling B.V. en Woonpunt Holding B.V. Elke partij met een aandelenkapitaal van € 6.000, -. Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door de bestuurders van de aandeelhouders.

Financiële gegevens van PIM Zuid B.V.

Eigen vermogen	€	429.000
Waarde van de deelneming	€	143.000
Maatschappelijk kapitaal	€	90.000
Geplaatst en gestort kapitaal	€	18.000
Jaarresultaat 2018 voor belastingen	€	279.000

Andere verbindingen

Thuis in Limburg

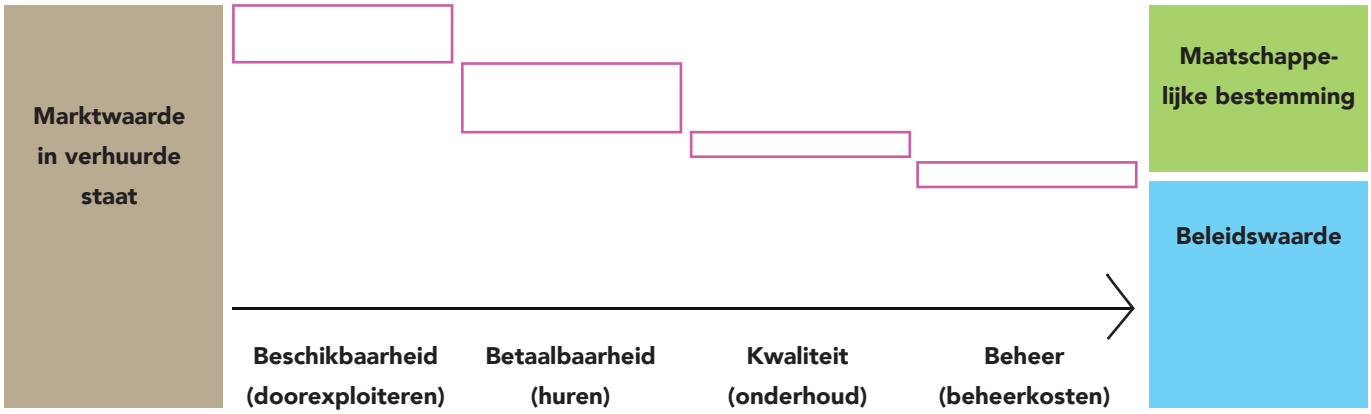
Maasvallei is lid van de coöperatieve vereniging Thuis in Limburg. In 2018 heeft Maasvallei deelgenomen aan Thuis in Limburg voor de publicatie en toewijzing van woningen. Het jaarlijkse exploitatieresultaat wordt verrekend onder de deelnemende corporaties. De exploitatiebijdrage voor Maasvallei bedroeg in 2018 € 24.917,-.

Vermogensspecificatie

De marktwaarde van het totale bezit van Maasvallei bedroeg eind 2018 € 466,8 miljoen (2017 € 451,1 miljoen). De marktwaarde van alleen de woningen bedroeg eind 2018 € 435,7 miljoen (2017 € 421,3 miljoen). De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdiencapaciteit 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 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.

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



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

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde per 31-12-2018	412.244	54.539
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-58.308	-4.676
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-73.949	1.592
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-2.265	-2
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-49.861	-2.295
Beleidswaarde per 31-12-2018	227.861	49.158

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

- De afslag voor de beschikbaarheid wordt bepaald door voor alle marktwaardecomplexen het doorexploiteerscenario aan te houden.
- De afslag voor de betaalbaarheid wordt bepaald door de markthuren te vervangen door de streefhuren.
- Afslag wegens kwaliteit (onderhoud) wordt bepaald door het gehanteerde normbedrag voor onderhoud van € 1.021 per vhe.
- Afslag wegens beheer (beheerskosten) wordt bepaald door het gehanteerde normbedrag voor beheer van € 1.255 per vhe.

Woningstichting Maasvallei Maastricht

Financieel verslag 2018

Samengevatte jaarrekening 2018

Criteria voor het samenvatten van de statutaire jaarrekening

De in dit hoofdstuk opgenomen samengevatte jaarrekening 2018 is een samenvatting van de statutaire jaarrekening over 2018. Er zijn geen voorgeschreven criteria voor het opstellen van een samengevatte jaarrekening. Het doel van deze samenvatting is om op een compacte en overzichtelijke wijze een beeld te geven van de jaarcijfers. De gehanteerde criteria en het aggregatieniveau van deze samenvatting zijn hierop toegespitst. De in de samengevatte jaarrekening 2018 opgenomen balans per 31 december 2018, de winst- en verliesrekening over 2018, het kasstroomoverzicht 2018 en de toelichting op de samengevatte jaarrekening 2018 zijn overgenomen uit de statutaire jaarrekening over 2018. De statutaire jaarrekening over 2018 is opgesteld in overeenstemming met de BTIV, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi publieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In de samengevatte jaarrekening 2018 zijn de grondslagen voor de balanswaardering van de jaarrekening, de grondslagen voor de resultaatbepaling in de jaarrekening en de grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht integraal herhaald. De toelichting op de balans, de toelichting op de winst- en verliesrekening en de toelichting op het kasstroomoverzicht zijn in de samengevatte jaarrekening 2018 niet opgenomen. In de samengevatte jaarrekening 2018 zijn ook vergelijkende cijfers opgenomen. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening 2018 kan niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Woningstichting Maasvallei Maastricht, aangezien diverse toelichtingen ontbreken. Om gebruikers in staat te stellen om meer (achtergrond)- informatie te raadplegen is de statutaire jaarrekening over 2018 beschikbaar en op te vragen bij Woningstichting Maasvallei Maastricht.

Balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming)

Activa		2018	2017
Bedragen x € 1.000			
VASTE ACTIVA	Toelichting		
Vastgoedbeleggingen	**1**		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	412.244	398.084
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	54.539	52.989
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	9.224	8.058
		476.007	459.131
Materiële vaste activa	**2**		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	4.124	4.500
Financiële vaste activa	**3**		
Deelneming in groepsmaatschappijen	3.1	-	-
Latente belastingvordering(en)	3.2	6	16
Leningen u/g	3.3	3	3
		9	19
Totaal vaste activa		480.140	463.650
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	**4**		
Overige voorraden	**4.1**	**25**	**25**
		25	**25**
Vorderingen	**5**		
Huurdebiteuren	5.1	388	445
Overheid	5.2	34	27
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.3	149	149
Belastingen en premies sociale voorzieningen	5.4	138	0
Overige vorderingen	5.5	192	446
Overlopende activa	5.6	382	190
		1.283	1.257
Liquide middelen	**6**	**3.406**	**4.265**
Totaal vlottende activa		4.714	5.547
TOTAAL ACTIVA		**484.854**	**469.197**

Passiva

Bedragen x € 1.000	Toelichting	2018	2017
EIGEN VERMOGEN	**7**		
Overige reserves	7.1	86.344	79.662
Herwaarderingsreserve	7.2	218.636	213.206
Totaal eigen vermogen		304.980	292.868
VOORZIENINGEN	**8**		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	8.1	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.2	45	-
Overige voorzieningen	8.3	364	368
Totaal voorzieningen		409	368
LANGLOPENDE SCHULDEN	**9**		
Schulden/Leningen overheid	9.1	4.229	4.898
Schulden/Leningen kredietinstellingen	9.2	151.107	157.941
Verplichtingen u.h.v. extendible leningen	9.3	6.939	6.246
Totaal langlopende schulden		162.275	169.085
KORTLOPENDE SCHULDEN	**10**		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	11.075	1.021
Schulden aan leveranciers	10.2	1.227	883
Belastingen en premies sociale voorzieningen	10.3	835	1.194
Schulden ter zake van pensioenen	10.4	37	37
Overige schulden	10.5	24	24
Overlopende passiva	10.6	3.992	3.717
Totaal kortlopende schulden		17.190	6.876
TOTAAL PASSIVA		**484.854**	**469.197**

Winst- en verliesrekening over 2018

Functioneel model

Bedragen x € 1.000	Toelichting	2018	2017
Huuropbrengsten	11	23.622	23.288
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.478	1.469
Lasten servicecontracten	12.2	-1.510	-1.440
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-3.357	-3.259
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-3.717	-3.342
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	15	-4.257	-3.765
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**12.259**	**12.951**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.148	3.734
Toegerekende organisatiekosten		-114	-264
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-906	-2.976
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**16**	**128**	**494**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-1.903	8.066
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	11.426	32.666
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**9.523**	**40.732**
Opbrengsten overige activiteiten		341	295
Kosten overige activiteiten		-1.039	-536
Nettoresultaat overige activiteiten	**18**	**-698**	**-241**
Leefbaarheid	**21**	**-246**	**-396**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-693	1.948
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		167	67
Rentelasten en soortgelijke kosten		-5.770	-5.966
Saldo financiële baten en lasten	**22**	**-6.296**	**-3.951**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**14.670**	**49.589**
Belastingen	23	-2.651	-7.542
Resultaat deelnemingen	24	93	93
RESULTAAT NA BELASTINGEN		**12.112**	**42.140**

Kasstroomoverzicht

directe methode

Bedragen x € 1.000	2018	2017
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren:	23.732	23.369
Zelfstandige huurwoningen DAEB	18.709	18.337
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	2.496	2.444
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	1.837	1.879
Intramuraal DAEB	292	292
Maatschappelijk onroerend goed	126	125
Bedrijfsmatig onroerend goed	40	46
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	232	246
Vergoedingen	1.850	1.800
Overige Bedrijfsontvangsten	538	449
Renteontvangsten	-	2
Saldo ingaande kasstromen	**26.120**	**25.620**
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-2.941	-2.831
Onderhoudsuitgaven	-2.711	-3.040
Overige Bedrijfsuitgaven	-5.335	-4.913
Rente-uitgaven	-5.723	-5.883
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-300	-51
Verhuurdersheffing	-2.273	-2.080
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-75	-56
Vennootschapsbelasting	-3.251	-
Saldo uitgaande kasstromen	**-22.609**	**-18.854**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**3.511**	**6.766**
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaand bezit DAEB	1.127	1.488
Verkoopontvangsten bestaand bezit niet-DAEB	262	1.981
(Des)investeringsontvangsten overig	1.930	-
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	**3.319**	**3.469**
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw DAEB	-7.955	-3.932
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.166	-829
Investeringen overig	-85	-25
Externe kosten bij verkoop	-	-127
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	**-10.206**	**-4.913**
Kasstroom uit (des)investeringen	**-6.887**	**-1.444**
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	3.572	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-948	-2.518
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-107	-103
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-2.517**	**-2.621**
Mutatie liquide middelen	**-859**	**2.701**
Liquide middelen per 1 januari	4.265	1.564
Mutatie liquide middelen	-859	2.701
Liquide middelen per 31 december	3.406	4.265

Toelichting op de samengevatte jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen luiden in duizendtallen en in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Woningstichting Maasvallei Maastricht is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De activiteiten van Woningstichting Maasvallei Maastricht, statutair gevestigd en kantoor houdende in Severenstraat 200, Maastricht, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken.

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	BV Holding WS Maasvallei Maastricht
Statutaire zetel	Maastricht
Deelnemingspercentage	100%
Hoofdactiviteit	Tussenholding

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

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 2018 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.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningstichting Maasvallei Maastricht is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.
In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.
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.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf.

Stelselwijziging

Presentatiewijziging voorziening dubieuze debiteuren.
De mutatie voorziening dubieuze debiteuren diende in 2017 overeenkomstig de Handleiding voor het toepassenvan de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2017) te worden gepresenteerd onder de categorie 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit '. In 2018 dient de mutatie voorziening dubieuze debiteuren overeenkomstig de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2018) te worden gepresenteerd onder de categorie 'Huuropbrengsten'.

De presentatie van de vergelijkende cijfers over 2017 in de winst- en verliesrekening is dientengevolge aangepast.
Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Financiële instrumenten
Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiele 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 die 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.

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; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

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 is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woningstichting Maasvallei Maastricht.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.
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. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Maasvallei Maastricht en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie 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. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van

de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

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 vancompensabele 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.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1/1.2 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie 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 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit in een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post Niet-DAEB-vastgoed gepresenteerd. De overheveling van DAEB-vastgoed in exploitatie naar het niet-DAEB vastgoed in exploitatie in 2018 is aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed en verwerkt als mutatie in het boekjaar.

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

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.

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.
Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek 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.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en/of waardeverminderingen.
Ultimo 2018 zijn conform begroting 25 woningen bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 5 woningen, met een daarbij behorende verwachte opbrengstwaarde van € 655 duizend en een boekwaarde van € 567 duizend, binnen 1 jaar verkocht zullen worden.

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' 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.

WONEN EN PARKEREN	
Onderdeel	**Toelichting**
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.
Markthuur (stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	Niet afgeweken van de basis versie voor de wooneenheden en het parkeren.
Leegwaarde (stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door taxateur. De door taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaarde-ontwikkeling.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van historische gegevens per complex. Er is een ondergrens van 2% gehanteerd, conform handboek.
Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aansluiting gezocht bij de VTW-normen aangezien dit een beter beeld geeft dan de modelmatig bepaalde onderhoudsnormen in de basis versie.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Er is geen sprake van erfpacht voor zover bekend bij taxateurs.

BOG/MOG/INTRAMURALE ZORG	
Onderdeel	**Toelichting**
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.
Markthuur (stijging)	De markthuur is bepaald aan de hand van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	De exit-yield is ingeschat door taxateur op basis van market evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde exit yield.
Leegwaarde(stijging)	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van market evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Mutatie- en verkoopkans	Niet van toepassing.
Erfpacht	Er is geen sprake van erfpacht voor zover bekend bij taxateurs.
Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aansluiting gezocht bij de VTW-normen aangezien dit een beter beeld geeft dan de gefixeerde onderhoudsnormen in de basis versie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022 e.v.**
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	7,20%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €):					
EGW	809 - 939				
MGW	853 - 983				
Studenteneenheid:					
(On)zelfstandig	531 - 661				
Zorgeenheid (extr.muraal)	741 -871				
Mutatieonderhoud per VHE (in €):					
EGW	883				
MGW	663				
Studenteneenheid	199				
Zorgeenheid (extr.muraal)	663				
Achterstallig onderhoud per VHE (in €):					
EGW	0				
MGW	0				
Studenteneenheid	0				
Zorgeenheid (extr.muraal)	0				
Beheerskosten per VHE (in €):					
EGW	436				
MGW	428				
Studenteneenheid	403				
Zorgeenheid (extr.muraal)	395				
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2018 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2017)					

Parameters woongelegenheden (vervolg)	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022 e.v.**
Beek		0,1546%			
Gulpen-Wittem		0,1750%			
Eijsden-Margraten		0,1525%			
Maastricht		0,1270%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)		0,12%			
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ*		0,561%	0,592%	0,592%	0,593%
Huurstijging boven prijsinflatie					
– zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
– onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen		0 maanden			
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen		3 maanden			
Juridische splitsingskosten		€ 518,- per te splitsen eenheid			
Technische splitsingskosten		0			
Verkoopkosten		1,5% van de leegwaarde			
Overdrachtskosten		3% van de berekende waarde			

** 2023 e.v. 0,567%*

Parameters Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022 e.v.**
Instandhoudingsonderhoud					
BOG	€ 5,40 per m² BVO exclusief BTW				
MOG	€ 6,55 per m² BVO inclusief BTW				
ZOG	€ 8,6 per m² BVO inclusief BTW				
Mutatieonderhoud:					
BOG	€ 9,00 per m² BVO exclusief BTW				
MOG/ZOG	€ 10,8 per m² BVO inclusief BTW				
Marketing	14 % van de marktjaarhuur				
Beheerskosten (% van de markthuur):					
BOG	3,00%				
MOG	2,00%				
ZOG	2,50%				
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2018 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2017)					
Maastricht	0,2800%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG-MOG (exclusief gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ-waarde				
ZOG (inclusief gemeentelijke OZB)	0,36% van de WOZ-waarde				

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters Parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud (in €):					
Parkeerplaats		50,00			
Garagebox		166,00			
Beheerskosten (in €):					
Parkeerplaats		26,00			
Garagebox		37,00			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2017, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2017)		0,24%			
Juridische slpitsingskosten		€ 518,- per te splitsen eenheid			
Technische splitsingskosten		0			
Verkoopkosten per eenheid		€ 518,-			
Overdrachtskosten		7% van de berekende waarde			

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

Het 1/3 deel is zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een aannemelijkheidsverklaring verstrekt 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 Maastricht en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.
Voorts wordt rente tijdens de bouw 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 onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

2. Materiële vaste activa

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, ver-

minderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.
De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.
Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

3. Financiële activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis 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 Maastricht.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap 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. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

3.2 Latente belastingvordering(en)

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningstichting Maasvallei Maastricht geldende rente voor langlopende leningen (5,00%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,0%), resulterend in een disconteringsvoet van 3,75%. 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 is dan een jaar. 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.
Ultimo 2018 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

"Vastgoed bestemd voor doorexploitatie:
Het beleid van Woningstichting Maasvallei Maastricht 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 er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende

exploitatie. Woningstichting Maasvallei Maastricht 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 geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Woningstichting Maasvallei Maastricht, 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 2018 bedraagt de fiscale boekwaarde € 415,7miljoen, terwijl de marktwaarde € 466,7 miljoen bedraagt en derhalve hoger ligt. Er is sprake van een waarderingsverschil van € 51,0 miljoen, waardoor er bij waardering sprake zou zijn van een latente belastingverplichting van € 12,8 miljoen, zijnde 25,0% van het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde ultimo 2018.

3.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

4. Voorraden

4.1 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

5. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.
De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.
Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie 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 verplichting heeft plaatsgevonden.
Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen 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 desbetreffende 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.

8.2 Voorziening latente belastingverplichting
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.

8.3 Overige voorzieningen
De overige voorzieningen zijn gevormd jubileumuitkeringen aan personeel respectievelijk loopbaanontwikkeling.
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 %.
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.

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

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

11. 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 het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage 3,9% op woningniveau waarbij aangemerkt dat de totale huursomstijging maximaal 2,4 % bedroeg. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

12. 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.

13. 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:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '26. Toerekening baten en lasten'.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder '26. Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

15. 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. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verhuurdersheffing.
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '26. Toerekening baten en lasten'.

16. 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 levering (passeren transportakte).

17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door

een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

18. Opbrengst en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening (VVE beheer / administratieve dienstverlening) en incidentele opbrengsten verantwoord.

19. 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 '26. Toerekening baten en lasten'.

20. Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen, sociale lasten 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 en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '26. Toerekening baten en lasten'.

21. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten 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.

22. Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die 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. In 2018 is voor een bedrag van € 167 duizend (2017: € 66 duizend) 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 2018 3,51% (2017: 3,57%) gehanteerd.

23. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.
De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld

door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 18% (2017: 1%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door verrekenbare verliezen.
Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 iser 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 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woningstichting Maasvallei Maastricht heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

24. Resultaat deelnemingen

Als resultaat van 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 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 Maastricht 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.

25. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat voor de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten. De direct toerekenbare opbrengsten en kosten zijn toegewezen aan de van toepassing zijnde categorieën binnen de functionele indeling.

Personele lasten zijn verdeeld op basis van tijdsbesteding. Hierbij is per fte, op basis van arbeidsovereenkomst in combinatie met functiebeschrijving, bepaald voor welke activiteit deze is ingezet.
Voor de overige niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten is het aantal fte's als verdeelsleutel gehanteerd:

Totaal aantal medewerkers:	44	
Aantal medewerkers 'verkoop vastgoed portefeuille'	2	5%
Aantal medewerkers 'overige activiteiten'	12	27%
Overig	30	68%

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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.

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Afkortingenregister

AOW	Algemene Ouderdomswet
AOWW	Ambtelijk overleg wonen en wijken
Arbo	Arbeidsomstandigheden
AVG	Algemene verordening gegevensbescherming
Aw	Autoriteit woningcorporaties
BO	Bewonersoverleg op complexniveau
BOC	Bewonersoverleg commissie
BOG	Bedrijfs onroerend goed
BOW	Bewonersoverleg op wijkniveau
BOWW	Bestuurlijk overleg wonen en wijken
BSC	Balanced score card
BTIV	Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
BV	Besloten vennootschap
BVO	Bruto vloeroppervlak
BW	Burgerlijk wetbook
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
CIZ	Centrum Indicatiestelling Zorg
CV	Centrale verwarming
CV	Commanditaire vennootschap
DAEB	Diensten van algemeen economisch belang
DB	Dagelijks Bestuur
DCF	Discount cash flow
DOC	Directeuren overleg corporaties
dPi	De prospectieve informatie
drs.	doctorandus
DSCR	Debt service coverage ratio
dVi	De verantwoordingsinformatie
EGW	Eengezins woning
Ei	Energie-index
EMVI	Economisch meest voordelige inschrijving
EPV	Energieprestatie vergoeding
ERP	Enterprise resource planning
FMP	Financiële meerjaren prognose
Ft	Fulltime
FTE	Fulltime eenheid
GGD	Gemeentelijke gezondheidsdienst
GGZ	Geestelijke gezondheidszorg
HBO	Hoger beroepsonderwijs
HBV	Huurdersbelangenvereniging
HR	Human resources
HRM	Human resources management
HV	Huurdersvereniging
I&A	Informatisering & automatisering
ICR	Interest coverage ratio
ICT	Informatie en communicatie technologie
ing.	ingenieur
ir.	ingenieur
KCC	Klant contact centrum
KPI	Key performance indicator / Kritieke prestatie indicator
LTV	Loan to value
LWV	Limburgse werkgevers vereniging
MBO	Middelbaar beroepsonderwijs
MDO	Multi disciplinair overleg
MG	Mededeling gemeente
MGW	Meergezins woning
MMO	Master of management and organisation
MOC	Maasvallei ontwikkel cyclus
MOG	Maatschappelijk onroerend goed
mr.	meester in de rechten
MVA	Materiele vaste activa
NRVT	Nederlands register vastgoed taxateurs
OR	Ondernemingsraad
P&O	Personeel & organisatie
PDCA	Plan Do Check Act
PE	Permanente educatie
PGA	Persoonsgerichte aanpak
PIM	Partners in maatwerk
PLW	Platform Limburgse woningbouwcorporaties
Pt	Parttime
RC	Register controller
RI&E	Risico inventarisatie en evaluatie
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RTIV	Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting
RvC	Raad van Commissarissen
SBB	Samenwerkingsorganisatie beroepsonderwijs bedrijfsleven
SSHM	Stichting studentenhuisvesting Maastricht
STEP	Stimuleringsregeling Energieprestatie

TCO	Total cost of ownership
TiL	Thuis in Limburg
u / g	Uitgeleende gelden
VHE	Verhuurbare eenheid
VHO	Verhuurbaar object
VIS	Verantwoordelijkheid initiatief en samenwerken
VSO	Vaststellingsovereenkomst
VTWV	ereninging van toezichthouders in woningcorporaties
VvE	Vereniging van Eigenaars
Wbp	Wet berscherming persoonsgegevens
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning
WNT	Wet normering topinkomens
WOR	Wet op de ondernemingsraden
WOZ	Waardering onroerende zaken
WSW	Waarborgfonds sociale woningbouw
ZMP	Zeer moeilijk plaatsbaren

Deloitte Accountants B.V.
Amerikalaan 110
6199 AE Maastricht Airport
Postbus 1864
6201 BW Maastricht
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9901
www.deloitte.nl

Verklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Maasvallei Maastricht

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2018 (hierna 'de samengevatte jaarrekening') van Woningstichting Maasvallei Maastricht te Maastricht is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2018 van Woningstichting Maasvallei Maastricht.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2018 van Woningstichting Maasvallei Maastricht op basis van de grondslagen zoals beschreven in het onderdeel 'Criteria voor het samenvatten van de statutaire jaarrekening' op pagina 75.

De samengevatte jaarrekening bestaat uit:
1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening 2018
3. Het kasstroomoverzicht 2018
4. De toelichting op de samengevatte jaarrekening

Samengevatte jaarrekening

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening en onze verklaring daarbij kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Woningstichting Maasvallei Maastricht en onze controleverklaring daarbij.

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2018 Woningstichting Maasvallei Maastricht in onze controleverklaring van 27 juni 2019.

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de samengevatte jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de samengevatte jaarrekening op basis van de grondslagen zoals beschreven in het onderdeel 'Criteria voor het samenvatten van de statutaire jaarrekening' op pagina 75.

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

Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel of de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent is met de gecontroleerde jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Maastricht Airport, 27 juni 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

Colofon

Maasvallei

Severenstraat 200
6225 AH Maastricht
Postbus 5537
6202 XA Maastricht

Telefoon: 043 368 37 37
E-mail: info@maasvallei.nl
Internet: www.maasvallei.nl

Inschrijving Kamer van Koophandel Maastricht nr. 14614794.

Ontwerp, layout en realisatie
Strategyminds Maastricht

Het kan altijd beter. Daar zijn wij ons van bewust.
Valt u iets op bij het lezen van dit bestuursverslag/jaarverslag?
Laat ons weten wat u ervan vindt.

maasvallei

www.maasvallei.nl

maasvallei