

Maasvallei

Jaarverslag 2021

verbindt

inhoudsopgave

2021 in het kort 3

Bestuursverslag 2021

Kern 0 **Maasvallei verbindt** 6

Kern 1 **De klant** 8

Kern 2 **Samenwerken** 26

Kern 3 **Organisatie** 35

Kern 4 **Bestuur en toezicht** 44

Kern 5 **Financiën** 52

Financieel verslag 2021

Jaarrekening 2021 61

Overige gegevens 116

Afkortingsregister 123

2021 in het kort



Klanten

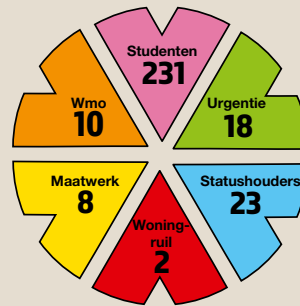
3.733 Aantal woningen in bezit

692 Aantal overige o.a. garages en bedrijfsruimtes

457 Aantal verhuurde huurwoningen



Toewijzing bijzondere doelgroepen



Aantal verkochte woningen en de opbrengst in euro's

6 DAEB woningen

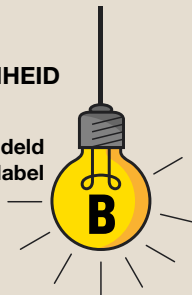
€ 1.448.250

1 Niet-DAEB woning

€ 430.000

DUURZAAMHEID

Gemiddeld energielabel



Geïnvesteed in duurzaamheid

€ 1.464.343

ONDERHOUD EN VERBETERING

Totale investering in gerenoveerde woningen (planmatig en groot)

€ 302.289

Aantal woningen nieuw gebouwd **0**

Totale onderhoudsuitgaven (planmatig, mutatie en klachten)

€ 4.701.524

LEEFBAARHEID

Totale kosten uitgegeven aan leefbaarheid en bewonersparticipatie

€ 263.950



Bestuur en Toezicht

4 Binnengekomen klachten

2 Behandelde klachten

2 Ingetrokken klachten

Klacht deels gegrond **1**

Klacht is gegrond **1**

Klachten zijn ongegrond **0**

Organisatie



INTERN

Leeftijdsopbouw medewerkers

Leeftijd	Mannen		Vrouwen		%
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	
20-35	4	15,4	3	11,5	17,1
36-50	9	34,6	4	15,4	31,7
51-65	13	49,1	8	30,8	51,2
Totaal	26	100	15	100	100

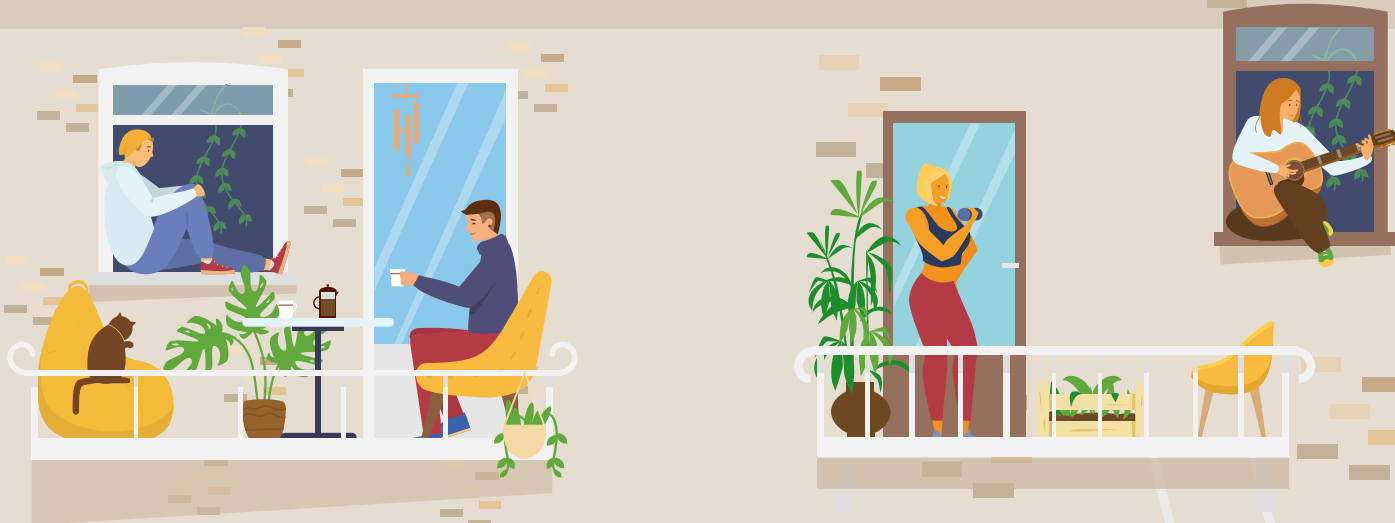
Ziekteverzuim onder medewerkers



Nieuwe ziekmeldingen **34**

Ziekte-dagen **698**

Ziektepercentage gemiddeld **4,5%**



Samenwerken

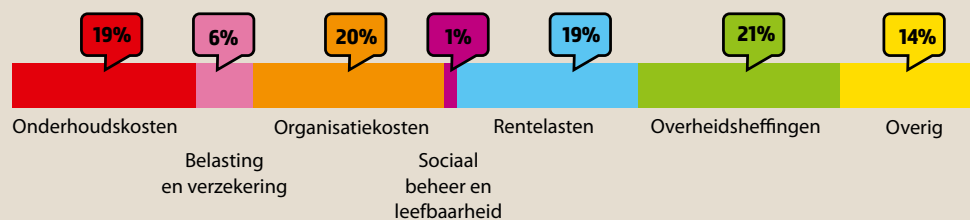
“Samen met onze partners zoeken we steeds naar creatieve oplossingen om sociaal innoveren mogelijk te blijven maken”



“Om een goede invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven”

Financiën

Wat doen we met de huuropbrengsten



Organisatiekosten per woning per jaar **€ 1.275**



Maasvallei

Bestuursverslag 2021

verbindt



Kern 0

Maasvallei verbindt

In 2021 is het ondernemingsplan zo goed als afgerond. In 2022 wordt het plan voor de periode 2022 - 2026 vastgesteld door de Raad van Commissarissen en kunnen we ermee aan de slag. Want dat is het doel. Het ondernemingsplan is een dynamisch actieplan waarin we aangeven wat onze ambities zijn en hoe we die de komende jaren willen vormgeven. We zijn ervan overtuigd dat verbinding hierin een sleutelwoord is. Willen wij onze opgaven realiseren, dan moet Maasvallei met alle betrokken stakeholders en marktpartijen de krachten en expertises bundelen. Ook onze bewoners worden hierin meegenomen. In dit speelveld ziet Maasvallei zichzelf als een actieve netwerkorganisatie die verbinding zoekt tussen wonen, zorg en leefbaarheid om van daar uit nieuwe samenwerkingsvormen te initiëren.

Alliantie

En dat is ook al gebeurd. Op 22 december 2021 heeft Maasvallei een maatschappelijke alliantie ondertekend met Envida om samen de schouders te gaan zetten onder de maatschappelijke opgave Wonen en Zorg in het gemeenschappelijke werk- en zorggebied. Maasvallei en Envida geven hiermee invulling aan het beleid van de overheid om burgers zo lang en zelfstandig mogelijk thuis te laten wonen. Dit betekent dat er een passende woning op de juiste locatie nodig is, maar daarnaast ook de juiste zorg op de juiste plek. Nog niet eerder zochten een woningcorporatie en een organisatie voor ouderenzorg in zo'n vroeg stadium de samenwerking op. In 2021 is er ook al concreet gesproken over een aantal nieuwe samenwerkingsprojecten, zoals de sloop-nieuwbouwlocatie aan de Gerard Walravenstraat in de wijk Heer. Hier worden de mogelijkheden van een nieuw woonzorgconcept onderzocht. Aan de Gerard Walravenstraat liggen 32 woningen

waar voornamelijk senioren wonen. De woningen zijn nu echter niet toegerust om ouderen te huisvesten, onder andere door het ontbreken van een lift. De daadwerkelijke realisatie van dit project is gepland in 2025. Ook is er gekeken hoe de bestaande woonlocatie Recessenplein van Maasvallei getransformeerd kan worden naar een nieuwe woon(zorg)vorm.

Verbinding is ook het sleutelwoord bij de bewonerskrachten. In september afgelopen jaar is het eerste team bewonerskrachten van Maasvallei aan de slag gegaan in Amby. De Bewonerskrachten zijn vrijwilligers (niet per sé huurders van Maasvallei) die een oogje in het zeil houden en een praatje maken met mensen in de wijk. Bewonerskrachten signaleren overlast en onveilige situaties, maar zijn ook alert op het wel en wee van buurtgenoten. Als er mensen zijn die hulp nodig hebben of zich eenzaam voelen, gaan de vrijwilligers het gesprek aan en vragen of ze kunnen helpen.

Vastgoed

Sociale verbinding creëer je ook door zorgvuldig te kijken naar het vernieuwen van je woningbezit. In 2021 is het besluit genomen om maar liefst honderd miljoen euro te investeren in nieuwbouw en verduurzaming. De Groene Loper, het Sphinxkwartier, Heer, Amby, Scharn, overal bouwen we aan de toekomst van onze stad. Maasvallei realiseert de komende zes jaar vijfhonderd nieuwe woningen, waarvan honderdvijftig sloop-nieuwbouw en driehonderdvijftig woningen die we toevoegen aan ons bezit. Dat is tien procent van ons totale bezit. Dat het hierbij niet alleen om de stenen gaat, zien we in de Bauduinstraat waar in 2021 is gestart met de nieuwbouw van zestig appartementen. Het complex aan de Groene Loper verbindt letterlijk Wittevrouwenveld met de stad via de Groene Loper. De woningen zijn bestemd voor jongeren,

starters, mensen van middelbare leeftijd en ouderen. Dit draagt bij aan een goede balans in de variatie aan bewoners aan de Groene Loper en daarmee aan de sociale verbinding in deze nieuwe dynamische wijk.

In 2021 is na een langlopende gebiedsontwikkeling de laatste fase, tranche 13, van Trichterveld voltooid, waarbij de identiteit en de sociale structuur van dit bijzondere tuindorp zoveel als mogelijk behouden zijn gebleven. De bewoners voelen zich nog steeds verbonden met de wijk.

Studentenhuisvesting, Walter Hallsteinplein, 'The Hive Maastricht'

Maasvallei heeft als ambitie om dé studentenhuysvester van Maastricht te worden. Studenten maken deel uit van de Maastrichtse samenleving. Samen met de gemeente Maastricht werkt Maasvallei aan het toevoegen van betaalbare studentenhuysvesting om hiermee bij te dragen aan voldoende studentenwoningen voor de stad. Aan het Walter Hallsteinplein, gelegen op de Maastricht Brightlands Health Campus in Randwyck, is de ontwikkeling gestart voor ongeveer tweehonderdvijftig zelfstandige (studenten)woningen. Ook bij deze ontwikkeling gaat het niet om de stenen. Het plan wordt ingestoken vanuit de doelgroep studenten en het community gevoel; een gevoel van thuis, veiligheid en samen.

Verduurzaming

Naast sloop-nieuwbouw gaan we vijfhonderd woningen verduurzamen. Een primeur in 2021 was dat Maasvallei in samenwerking met Ennatuurlijk bestaande woningen in de binnenstad heeft voorzien van warmte en warmwater dat wordt geleverd door het warmtenet vanuit Sappi, afkomstig van de restwarmte van de fabriek. Maasvallei is hiermee de eerste in Maastricht die bestaande woningen aansluit op het warmtenet.

Corona heeft aangetoond hoe belangrijk verbinding is in moeilijke tijden. We hebben laten zien hoe we er toch zijn voor onze huurders. Ook in de werkomgeving is er veel veranderd door corona. Het hybride werken heeft definitief zijn intrede gedaan, ook bij Maasvallei. Verbinding met onze bewoners en verbinding met elkaar zijn hierin leidend. Zo zorgen we er samen voor dat we de ambities van ons ondernemingsplan gaan waarmaken.

Alex Meij

Directeur-bestuurder Maasvallei

Kern 1

De klant



Huur, verhuur en sociaal beheer

Huisvesten primaire doelgroep in 2021

Woningcorporaties dienen vanuit overheidswegen strikte regels na te leven bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 44.655 (prijsspeil 2021) komen in principe niet in aanmerking voor een huurwoning met een huurprijs lager dan € 752,33 (prijsspeil 2021). Corporaties mogen echter maximaal 10% van het aantal woningen toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen boven deze gestelde inkomensgrens.

Deze toewijzingsregel is tot 1 januari 2022 als volgt opgebouwd:

- 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 40.024 (de primaire doelgroep).
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 40.025 tot € 44.655 (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 € 633,25 (voor één- en tweepersoonshuishoudens) of € 678,67 (voor drie of meer personen; 2021). 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 2021 volgens de wetgeving Passend Toewijzen, 97,9% van haar sociale huurwoningen passend toegewezen. Daarnaast heeft Maasvallei volgens de Europa Norm 97,0% van haar sociale huurwoningen passend toegewezen.

Dvi 2020

De minister heeft op basis van de dvi 2020 geconstateerd dat Maasvallei tenminste 80% van haar woningen met een maandhuur tot € 737,14 heeft toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 39.055. Minder dan 10% van haar woningen met een maandhuur tot € 737,14 heeft Maasvallei toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.056 en € 43.574. Tevens heeft Maasvallei ten minste 95% van haar woningen toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag.

Woningtoewijzing in Maastricht

Conform hetgeen overeengekomen in de prestatieafspraken 2021 worden vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen. Deze afspraken zijn tot stand gekomen in samenwerking met de drie Maastrichtse corporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt, gemeente Maastricht en de huurdersbelangenverenigingen.

Jaarlijks wordt 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. De mutatiewoningen worden middels verschillende aanbodmodellen (op basis van inschrijfduur, loting of direct te huur) 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 wonin-

gen worden bemiddeld via het aanbodmodel. In 2021 heeft Maasvallei 63,5% 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.

Toewijzing in Maastricht per huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Huurprijsklasse grenzen	Aantal nieuwe verhuringen
Goedkoop	≤ € 442,46	261
Betaalbaar	> € 442,46 en ≤ € 633,25	121
Middelduur	> € 633,25 en ≤ € 678,66	18
Duur tot huurtoeslaggrens	> € 678,66 en ≤ € 752,33	36
Duur boven huurtoeslaggrens	> € 752,33	21
Som:		457

Toewijzing bij Maastricht per inkomensgroep

Inkomensklasse	Inkomensklasse grenzen	Aantal nieuwe verhuringen
Eenpersoonshuishouden	≤ € 23.725	336
Eenpersoonshuishouden	> € 23.725 en ≤ € 40.024	33
Eenpersoonshuishouden	Boven € 40.024	5
Tweepersoonshuishouden	≤ € 32.200	24
Tweepersoonshuishouden	> € 32.200 en ≤ € 40.024	14
Tweepersoonshuishouden	Boven € 40.024	15
Drie- en meerpersoonshuishouden	≤ € 32.200	19
Drie- en meerpersoonshuishouden	> € 32.200 en ≤ € 40.024	10
Drie- en meerpersoonshuishouden	Boven € 40.024	1
Totaal		457

Toewijzing naar hoofdgroep middels Thuis in Limburg

Hoofdgroep	Maastricht totaal		Maasvallei	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Toewijzing publicatie	637	56,4%	93	60%
Urgent	158	14%	18	11,6%
Housing/Maatwerk	61	5,4%	8	5,2%
Herstructurering	76	6,7%	12	7,7%
Statushouders	67	5,9%	19	12,3%
Eigen in plaatsing	131	11,6%	5	3,2%
Subtotaal			155	
Zelfstandige woonruimten buiten Maastricht			8	
Maastricht Housing			231	
Envida			17	
Ad Hoc			9	
Eigen toewijzingen			16	
Niet-DAEB woonegelegenheden			21	
Totaal	1.130	100%	457	100%

Verantwoording woningtoewijzingen middels Thuis in Limburg

	Taakstelling	Realisatie Maasvallei
Aanbodmodel	≥ 45%	58,8%
Lotingmodel	≥ 10 % en ≤ 25%	2%
Urgenten en maatwerk	± 14,58 %	37,3%
Eigen toekenning	≤ 10%	1,9%
Totaal		100%

Naast sociale huurwoningen biedt Maasvallei ook woningen aan in het vrije huursegment. Dit zijn woningen met een kale huurprijs hoger dan € 752,33. 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 Housing4you.

Huisvesten studenten

De vrijkomende studentenkamers worden toegewezen conform het toewijzingsbeleid van Maastricht Housing. Hier kunnen voltijd studenten van Maastricht University, Hogeschool Zuyd en de Jan van Eyck Academy zich inschrijven voor een ruim woningaanbod die wereldwijd te bekijken is. In 2021 heeft Maasvallei 231 studenten voorzien van een nieuwe studentenwoning. Maasvallei vindt het belangrijk dat studenten kwalitatief goede huisvesting hebben en zich veilig en vertrouwd in hun eigen woning voelen.

Maasvallei is in tijden van corona van start gegaan met het digitaal ondertekenen van huurovereenkomsten. Voor studenten is dit een efficiënte manier om praktische zaken af te handelen. Tevens wil Maasvallei ook een elektronische betaallink introduceren, waardoor het voor onze klant steeds eenvoudiger wordt om met een elektronische handtekening en betaallink de administratieve afhandelingen betreffende de verhuur te verwerken en af te handelen.

Alle 22 studentencomplexen van Maasvallei beschikken over een studenten-app. Deze app biedt de mogelijkheid om veel informatie binnen handbereik te verschaffen en hiermee de tevredenheid te bevorderen. De app biedt tevens de mogelijkheid om vragen te stellen en eventuele meldingen in te dienen om de handeling zo efficiënt mogelijk te maken.

Huisvesten bijzondere doelgroepen

Buiten de huisvesting van regulier woningzoekenden, biedt Maasvallei tevens woonruimte aan woningzoekenden met een zorgbehoefte. Dit in samenwerking met diverse zorg verlenende

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 beperking;
- Stichting Koraal: jeugdhulpverlening;
- Stichting Fokus: huisvesting van mensen met een fysieke beperking of handicap;
- Envida: huisvesting van senioren met een zorgvraag.

Daarnaast werkt Maasvallei samen met Housing Maastricht voor het huisvesten van woningzoekenden in bijzondere doelgroepen. Housing Maastricht is een samenwerkingsverband tussen de Maastrichtse woningcorporaties, Stichting Levantogroep, Leger des Heils, Stichting Koraal, Xonar, Radar en Kredietbank Limburg.

Ook in 2021 is de samenwerking met Housing voortgezet, om cliënten vanuit een intramurale woonsituatie door te laten stromen naar een zelfstandige woning. Housing voert regie gedurende het eerste woonjaar en is hierin de schakel tussen bewoner, hulpverlening en de corporatie om zo een duurzame wooncarrière te verwezenlijken. In het verslagjaar zijn 7 woningen toegewezen in het kader van een 'housing traject'.

Toewijzing woonwagens en standplaatsen

De drie Maastrichtse woningcorporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt hebben ervoor gekozen de werkzaamheden rond het beheer van standplaatsen en (huur)woonwagens door de eigen beheermaatschappij PIM-Zuid B.V. te laten uitvoeren. PIM-Zuid B.V. heeft voor Maasvallei 16 standplaatsen en 3 woonwagens in beheer. Over het jaar 2021 hebben geen woonwagens en standplaatsen leeg gestaan.

Hoogtepunten zijn er altijd te melden. In het bijzonder de ontwikkelingen omtrent de huisvesting voor de zeer moeilijk plaatsbaren (ZMP) binnen de gemeente Maastricht. Dit is een project waarbij

in gezamenlijkheid wordt opgetrokken door de gemeente Maastricht, Leger des Heils, de drie Maastrichtse woningcorporaties, Politie- en handhavingdiensten, verzorgings-, begeleidingsorganisaties en PIM-Zuid B.V.

Statushouders

De Maastrichtse corporaties zijn met de gemeente Maastricht in 2021 de inspanningsverplichting aangegaan om 170 statushouders te huisvesten. De taakstelling huisvesting statushouders wordt halfjaarlijks opgelegd door het ministerie van Binnenlandse Zaken en de staatsecretaris van Justitie en Veiligheid. Met de Maastrichtse corporaties maakt de gemeente Maastricht afspraken over de huisvesting en vertaalt deze in een jaarplan Woonruimteverdeling.

In 2021 hebben in totaal 171 statushouders een woning aangeboden gekregen, hiermee is de taakstelling met een eindstand van 170 behaald. Bij het aanbieden van een woning wordt rekening gehouden met huurprijs, huishoudgrootte, leeftijd en of er op (korte) termijn gezinshereniging plaatsvindt.

Maasvallei huisvestte in 2021 binnen Maastricht 19 statushouders, verdeeld over 14 woningen. Onze taakstelling voor 2021 hebben wij hiermee behaald. In Gulpen-Wittem en Beek zijn geen passende woningen vrijgekomen voor statushouders.

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 aangegaan. 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 2021 is de samenwerking met Ad-Hoc voor het tijdelijk verhuren en beheren van woningen voortgezet.

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.

Er zijn in 2021 uitsluitend sloopwoningen in de wijken Amby en Heer in beheer bij Ad-Hoc verhuurd.

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 2021 zijn in deze gemeenten de volgende toewijzingen gedaan:

Eijsden	4
Gulpen	3
Beek	1
Totaal	8

In 2021 zijn 2 zelfstandige woningen toegewezen in Noorbeek. Dit zijn tijdelijke woningen. De panden zijn eigendom van de gemeente Eijsden-Margraten, maar worden beheerd door Maasvallei. Maasvallei heeft in 2021 een beheervergoeding gekregen van € 12.480 excl. BTW.

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 sectorwoningen 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	2019	2020	2021
Aantal	524	466	457
waarvan 1e verhuur	19	25	0
Mutatiegraad in%*			
Zelfstandig	9,7	7,62	8,49
Onzelfstandig	34,15	34	34,76

*exclusief 1e verhuur

Leegstand

In 2021 was de totale huurderiving door leegstand 2,57%. Hier- van bestaat 0,60% uit sloopleegstand, 0,12% uit verkoopleeg- stand en 1,85% uit verhuurleegstand.

De verhuurleegstand heeft het grootste aandeel in de totale huur- derving. In het eerste half jaar van 2021 werden door de corona- maatregelen mutatiewoningen pas na de einddatum geïnspec- teerd; intakegesprekken en groepsbezoeken vonden niet meer plaats. Wel werd tijdig het mutatieproces aangepast met het doel de verhuurleegstand niet nog hoger te laten oplopen.

Door de coronacrisis is de leegstandsderiving opgelopen ten op- zichte van de totale huurderiving van 1,75% in 2020. Tevens con- stateren we dat studio's en kamers in het eerste half jaar van 2021 ten behoeve van studenten door de coronacrisis moeilijker verhuurd werden.

Verder blijkt, net als in andere jaren, dat leegstandcijfers omhoog gestuwd worden door verhuurproblemen bij niet-woongelegen- heden zoals parkeerplaatsen en -garages.

	2020	2021
Verhuurleegstand	1,75 %	1,85 %
Sloopleegstand	0,32 %	0,60 %
Verkoopleegstand	0,12 %	0,12 %

Huren

Huurbeleid

Maasvallei hanteert een huurbeleid dat aansluit bij de regionale ontwikkelingen van de doelgroep, de vigerende wet- en regelge- ving omtrent woningtoewijzingen en het borgen van een financieel gezonde bedrijfsvoering nu en in de toekomst. De uitgangspun- ten van het huurbeleid hebben tot doel dat er voldoende betaal- bare sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor woningzoe- kenden. Het huurbeleid kadert ook de jaarlijkse huuraanpassing, waarbij de focus ligt op de balans tussen het beschikbaar houden van betaalbare huurwoningen en het borgen van een financieel gezonde bedrijfsvoering om de noodzakelijke investeringen te kunnen blijven doen.

In de afgelopen jaren zijn er met de gemeente Maastricht speci- fieke prestatieafspraken gemaakt over de gewenste verhouding van de betaalbare voorraad op basis van streefhuren. Het huur- beleid dat Maasvallei voert sluit aan bij deze uitgangspunten van de prestatieafspraken. Op grond van de in ons huurbeleid en in de prestatieafspraken geformuleerde uitgangspunten, stellen we jaarlijks ons huurverhogingsbeleid op. De huren worden daarbij afgetoet op de geldende aftoppingsgrens, waarbij rekening wordt gehouden met de huurprijsklasse waarin de woning is ingedeeld, en de streefhuur. Deze indeling heeft vooraf plaatsgevonden op basis van doelgroep, zoals jongeren, één- en tweepersoonshuis- houdens of drie- en meerpersoonshuishoudens.

Zelfstandige woningen Maastricht (DAEB)	Prestatieafspraken 2021 (prognose)	% (min.80%< betaalbaar hoog)	Aantal (kale streefhuur realisatie 2021)	% (min.80%< betaalbaar hoog)	Aantallen (actuele huur) realisatie 2021	% (min.80%< betaalbaar hoog)
Goedkoop (< € 442,46)	363	12,7%	327	11,5%	425	14,9%
Betaalbaar laag (€ 442,46 t/m € 633,25)	1.646	57,7%	1.496	52,6%	1.873	65,9%
Betaalbaar hoog (€ 633,25 t/m € 678,66)	331	11,6%	483	17,0%	215	7,6%
Subtotaal betaalbare voorraad	2.340	82%	2.306	81,1%	2.513	88,4%
Middelduur (€ 678,66 t/m € 752,33)	461	16,1%	531	18,7%	274	9,6%
Duur boven huurtoeslaggrens (vanaf € 752,33)	54	1,9%	6	0,2%	56	2,0%
Totaal	2.855	100%	2.843	100%	2.843	100%

Huursombenadering

Als gevolg van een ingediende motie heeft minister Ollongren (BZK) besloten dat in 2021 de huren van sociale huurwoningen eenmalig werden 'bevroren'. De bevroering gold voor alle gereguleerde woningen van woningcorporaties, waaronder ook onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Ook inkomensafhankelijke huurverhogingen waren niet toegestaan. De huurbevroering kwam bovenop de Wet eenmalige huurverlaging die in 2021 gold. Vanwege de huurbevroering van de gereguleerde huren in 2021 was de huursombenadering praktisch niet aan de orde.

Huurverhoging 2021

De huren van sociale huurwoningen zijn als het gevolg van een ingediende motie in 2021 eenmalig bevroren. Bij mutatie (harmonisatie) en bij verduurzaming is de huur wel verhoogd.

De huren van vrijesectorwoningen zijn in 2021 wel verhoogd. Maasvallei koos ervoor om de huren van de geliberaliseerde wo-

ningen in 2021 met het inflatiepercentage 1,4% + 1% (= 2,4%) te verhogen. De huren van geliberaliseerde woningen wordt gemaximeerd op de markthuur. Geliberaliseerde woningen met een huur gelijk of hoger dan de markthuur, krijgen geen huurverhoging.

Tot slot zijn de huren van parkeerplaatsen en garageboxen verhoogd aan de hand van het inflatiepercentage van 1,4%.

Eenmalige huurverlaging 2021

Huishoudens in een sociale huurwoning met een te laag inkomen hadden in 2021 recht op een eenmalige huurverlaging. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij hadden eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens.

Schematisch ziet dit er als volgt uit:

Type huishouden	Inkomen tot inkomensgrens	Huurverlaging naar
Eén persoon	Tot en met € 23.725	€ 633,25
Eén persoon, AOW-gerechtigd op 1-1-2021	Tot en met € 23.650	€ 633,25
Meerdere personen	Tot en met € 32.200	Twee personen: € 633,25 Drie of meer personen: € 678,66
Meerdere personen, van wie tenminste één AOW-gerechtigd is op 1-1-2021	Tot en met € 32.075	Twee personen: € 633,25 Drie of meer personen: € 678,66

Op basis van de door de Belastingdienst aangereikte informatie hebben 302 huishoudens in 2021 een eenmalige huurverlaging gehad. Dit is exclusief de groep huurders die zich op eigen initiatief heeft gemeld, omdat hun inkomensdaling in 2020 of 2021 heeft plaatsgevonden. In totaal hebben 8 huurders een huurverlaging toegekend gekregen op basis van hun inkomensdaling in 2020 of 2021.

Bezwaarschriften

Sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt vaker dan voorheen bezwaar aangetekend door huurders tegen het voorstel voor huurverhoging. Huurders die een inko-

mensafhankelijke huurverhoging ontvangen, krijgen de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen het extra percentage aan huurverhoging bovenop het basispercentage. Uiteraard kunnen ook bezwaarschriften worden ingediend bij de gewone huurverhoging. In 2021 is echter vanuit de wet bepaald dat er geen huurverhoging mocht worden doorgevoerd in de sociale sector. Dit in verband met de nadelige gevolgen van de coronacrisis. De huurverhoging mocht wel worden doorgevoerd bij mutaties, verduurzaming, in de vrijesector en bij parkeerplaatsen en garageboxen. Hierdoor heeft Maasvallei slechts 1 bezwaarschrift ontvangen. Dit betrof een bezwaarschrift van een huurder in de vrije sector in Gulpen. Dit bezwaarschrift is ongegrond verklaard.

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.

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 2021 is hier viermaal gebruik van gemaakt.

Overzicht huurcommissiezaken 2021

Reden	Aantal	Uitspraak
Afrekening servicekosten	1	Ongegrond
Afrekening servicekosten	1	Gegrond
Technische gebreken	1	Gegrond
Technische gebreken	1	Nog lopend

Huurachterstand

Per 31 december 2021 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders € 137.849.

De totale achterstand van zittende huurders bedroeg € 154.753.

Overzicht huurachterstand zittende huurders per 31 december 2021

Jaar	Aantal	Bedrag	Percentage
2018	211	€ 235.647	0,91%
2019	200	€ 212.721	0,80%
2020	236	€ 210.405	0,88%
2021	143	€ 137.849	0,50%

Overzicht betalingsachterstand zittende huurders per 31 december 2021

Jaar	Bedrag
2018	€ 255.598
2019	€ 231.789
2020	€ 234.354
2021	€ 154.753

Er wordt niet alleen naar de hoogte van de huurachterstand gekeken, maar (ook) naar de volledige achterstand. Naast huurachterstand kan er onder andere een achterstand zijn met betrekking tot een afrekening servicekosten, losse facturen zoals een buitensluiting en deurwaarderskosten (overige vorderingen).

Aan de cijfers is te zien dat de huurachterstand en de betalingsachterstand beiden zijn afgenomen ten opzichte van 2020. Deze daling in de cijfers is al een aantal opeenvolgende jaren terug te zien.

Preventie van (hoge) huurachterstand worden door Maasvallei al een aantal jaren met succes uitgevoerd. Tijdens de coronacrisis was het bijna niet mogelijk om op huisbezoek te gaan maar werd waar nodig wel hulp ingeschakeld.

Na de 1^e herinnering wordt er al vaak telefonisch contact gezocht om te kijken welke problemen er mogelijk zijn. Dit zorgt ervoor dat er in een vroeg stadium afspraken kunnen worden gemaakt, zodat de achterstand behapbaar blijft en er zo nodig meer hulp kan worden aangeboden. Denk hierbij aan een verwijzing naar de Kredietbank, maatschappelijk werk etc. Vaak vindt de huurder

het fijner als Maasvallei de kredietbank informeert zodat zij vervolgens contact met de huurder opnemen. Door dit te doen verkleint Maasvallei de drempel voor de huurder. Ondanks het feit dat er in 2021 minder huisbezoeken gedaan zijn is het mooi om te zien dat de achterstanden alsnog zijn teruggelopen.

Ontruiming

In 2021 waren er 26 doorverwijzingen naar de deurwaarder. Er hebben 3 ontruiming plaatsgevonden. Bij alle gevallen van ontruiming was dit niet op basis van huurachterstand. Dit betekent echter niet dat er geen problematische achterstanden zijn. Bij verschillende dossiers is het interventieteam van Trajekt onder leiding van Addie Redmeijer ingeschakeld. Na aanmelding bij het interventieteam legt een gezinscoach contact met de huurder en bouwt een vertrouwensband op met het betreffende gezin waarna gekeken wordt hoe de ontruiming kan worden voorkomen. Dit kan door het inzetten van bewindvoering, schuldhulp maar ook hulp op andere leefgebieden. Maasvallei is er in geslaagd diverse gezinnen hiermee te kunnen helpen.

Sinds eind 2021 heeft Maasvallei intensief en op regelmatige basis contact met het interventieteam, waar probleem dossiers worden besproken. In 2022 wil Maasvallei met de deurwaarder om tafel om de huidige samenwerking en de wederzijdse verwachtingen voor de toekomst te bespreken.

Vroegsignalering Betalingsachterstand Vaste lasten (VBV)

De gemeente Maastricht wil geldproblemen bij inwoners voorkomen. Daarvoor is het VBV-team gestart. Bij het uitblijven van de huurbetaling stuurt Maasvallei de gegevens door aan de gemeente Maastricht. In de aanmaningsbrief wordt dit ook medegedeeld aan de bewoners. Andere aangesloten instanties zijn onder andere diverse energieleveranciers en zorgverleners. Indien er een achterstand is bij meerdere vaste lasten neemt het VBV-team contact op met de huurder en bespreekt met hen wat ze nodig hebben om meer grip te krijgen op hun inkomsten en uitgaven. Dit gebeurt op vrijwillige basis en is kosteloos voor onze huurders.

Overzicht betalings- en huurachterstanden vertrokken huurders per 31 december 2021

Jaar	Totale achterstand	Huurachterstand
2018	€ 448.180	€ 190.623
2019	€ 458.193	€ 228.951
2020	€ 402.696	€ 193.733
2021	€ 361.388	€ 219.962

De oorzaak in de stijging van de huurachterstand bij vertrokken huurders heeft onder andere te maken met minnelijke en wettelijke schuldtrajecten (schuldregelingen tegen finale kwijting) en overleden huurders zonder erfgenamen. Denk hierbij ook aan verworpen erfenissen. Met name door de vergrijzing neemt het aantal sterfgevallen toe en de hierop volgende erfenis wordt steeds vaker verworpen. Vanwege de coronacrisis wordt er regelmatig later afgerekend, dit heeft ook invloed op de achterstand.

Verkoop

Met de verkoop van bestaand bezit genereert Maasvallei financiële middelen om haar financiële positie te verbeteren en om nieuwbouwplannen en planmatige verbeteringen te realiseren.

In 2021 zijn via individuele verkoop 7 woningen verkocht met een totale opbrengst van € 1.878.250, hiervan zijn 6 woningen in het

sociale segment (DAEB) verkocht en 1 woning in het commerciële segment (niet-DAEB) verkocht. Tot slot is er 1 tuinperceel verkocht met een opbrengst van € 7.000.

Leefbaarheid en sociaal beheer

Samenwerken en verbinden zijn de sleutelwoorden als het gaat om het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken en daarom houdt leefbaarheid voor Maasvallei niet op bij de voortuin.

Gemeente, samenwerkingspartners en bewoners dienen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid 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 bevinden in de nabijge

omgeving van ons woningbezit en dat de investeringen ten goede komen aan onze huurders.

Ook in dit verslagjaar hadden we te dealen met corona. Een virus dat onze vrijheden heeft beperkt maar ook ervoor heeft gezorgd dat we naar andere alternatieven zijn gaan kijken om elkaar te vinden en verbindingen te leggen.

Bewonersinitiatieven

Maasvallei daagt bewoners in het kader van leefbaarheid uit om zelf initiatieven te nemen en ideeën aan te dragen om hun complex/buurt te verbeteren. Als deze initiatieven leiden tot een vergroting van de leefbaarheid in een complex, op het gebied van schoon – heel – veilig, en tot versterking van betrokkenheid van de bewoners, kan Maasvallei aanvragen goedkeuren. Elke aanvraag wordt getoetst en moet passen binnen het beschikbare beperkte jaarbudget.

Initiatieven zijn onder meer het aanbrengen van camera's, aanpak groenvoorziening, aankleden algemene ruimtes, maar zeker ook de kleine attenties die vanuit een bewonerscommissie aan het eind van het jaar aan de bewoners in complexen zijn gegeven. Men deed dit als alternatief voor de jaarlijkse activiteit die vanwege corona helaas niet door kon gaan.

De complexschouw

Samen met een Bewonersoverleg van een complex/buurt gaan we inventariseren welke klachten of verbeterpunten aandacht vragen. Wij richten ons hierbij in het bijzonder op onderwerpen die betrekking hebben op:

- De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving zoals veiligheid, verfraaien/herinrichten van de algemene ruimten, verfraaien/herinrichten van de directe woonomgeving.
- Het versterken van de onderlinge relaties.
- Het verbeteren van de informatieoverdracht in het complex.
- Het verbeteren van het imago van het complex.

Dit wordt gedaan via een complexschouw. Tijdens een complexschouw maakt een delegatie van een BOC, wijkcoördinator en eventueel een opzichter of andere collega's een rondgang in en om het complex, om de eerdergenoemde klachten en/of verbeterpunten op te nemen.

Succesfactoren van deze complexschouw:

- Eigen inbreng bewoners.
- Snel resultaat door besteedbaar budget.
- Korte lijnen tussen bewoners en Maasvallei.
- Afspraak is afspraak.
- Snelle feedback over resultaat.

In 2021 zijn 9 complexschouwen georganiseerd, waaronder 1 wijkschouw.

- Blauwe Veste.
- De Remise in Gulpen.
- De Linde – Apostelenpavé.
- Woongroep Lindenkruis.
- Wijkschouw Trichterveld.
- Martin Lamkincour fase 1.
- Martin Lamkincour Fase 2.
- Witte Boerderij.
- Achter den Handel.

Leefbare Wijken Aanpak

Wethouder Anita Bastiaans gaf 30 september de officiële aftrap van de Leefbare Wijken Aanpak in Centre Manjefiek Malberg. De aanpak is een doorontwikkeling van de Veilige Buurten Teams. De inzet, de ideeën en het pionierswerk van de Veilige Buurten Teams zijn meegenomen in de Leefbare Wijken Aanpak.

Leefbare Wijken Aanpak (LWA) is een samenwerking tussen gebiedsteams en bewoners. De gebiedsteams bestaan uit: politie, handhaving, de drie Maastrichtse woningcorporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt, Trajekt en de gemeente. De samenwerking met de bewoners gaat vooral via de bestaande netwerken in de wijken: Bewonerskrachten, buurtnetwerken, bewonersgroepen, individuele bewoners en maatschappelijke initiatieven. Het gemeenschappelijke doel is leefbare, veilige, schone wijken in een inclusieve stad.

Stedelijk dekkend, vraaggericht, bewoner centraal, passend bij de rol van de professional. De werkwijze gaat in heel Maastricht plaatsvinden (stedelijk dekkend), verdeeld over: Noord-Oost (NO), Noord-West (NO) Zuid-Oost (ZO), Centrum/Zuid-West (ZW). In ieder van de 4 stadsdelen werkt een gebiedsteam dat maandelijks bij elkaar komt. De gebiedsteams brengen per vraag/thema (vraaggericht) het juiste netwerk bij elkaar, inclusief de bewoners. Bewoners hebben een actieve rol (bewoner centraal). Het gaat bij de Leefbare Wijken Aanpak vooral om de aanpak van collectieve vragen en thema's. Vanuit vragen, signalen en thema's worden deze opgepakt door collega's uit de eigen organisaties (passend bij de rol van de professional). De gebiedsteams krijgen in de beginfase ook ondersteuning van een (project)groep collega's uit diezelfde organisaties.

Leefbare Wijken Aanpak wil ook het vertrouwen tussen bewoners en overheid verbeteren. Door een vertrouwensband op te bouwen met de actieve bewoner is deze eerder geneigd zijn vragen te stellen en informatie te delen. Vroeg signaleren en ophalen van informatie is belangrijk om meer aan de voorkant van een pro-

bleem te komen. Onder het motto: beter vooraf regelen dan achteraf repareren.

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 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, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, waarbij bewoners problemen veroorzaken op meerdere deelgebieden (criminaliteit, buurtoverlast, psychische problematiek) en zij zijn vertegenwoordigd in een periodiek netwerkoverleg. 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. 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.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling kan worden ingezet bij conflicten tussen bewoners. Het is een manier om samen met elkaar problemen op te lossen met ondersteuning van deskundige en onafhankelijke bemiddelaars. Zij bieden een luisterend oor en zoeken samen met onze huurders naar een oplossing.

Buurtbemiddelaars houden zich niet bezig met de vraag wie er 'gelijk' heeft. Buurtbemiddelaars zijn neutraal en onpartijdig en kunnen juist daarom helpen om een impasse te doorbreken en de lucht te klaren. Maasvallei of de huurder zelf kan buurtbemiddeling inschakelen als er bereidheid is om samen met de burens naar oplossingen te zoeken.

In 2021 is het aantal aangemelde casussen in Maastricht gedaald naar 211. Hiervan zijn 28 casussen van 2020 meegenomen naar 2021. Circa 60% hiervan is met succes bemiddeld.

Vanuit Maasvallei zijn er in 2021 6 casussen aangemeld bij Buurtbemiddeling.

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 2021 zijn 3 woningen gesloten op basis van de Opiumwet.

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 2021 tot uitvoering zijn gekomen:

- Uitvoering duurzaamheidsproject met studenten.
- Samenwerking met Servatius en Woonpunt op het gebied van participatie en leefbaarheid.
- Aanbrengen van camera's ten behoeve van de veiligheid.
- Diverse opschoonacties in samenwerking met bewoners met betrekking tot gezamenlijke units, fietsenoverlast, schoonmaak.
- Kleinschalige en kortdurende projecten, zoals het adopteren van het groen van de gemeente in Dampstraat en Raadhuisstraat (samenwerking met de gemeente) en het voorjaars concert complex Fatimaveste in Beek.
- Aangepaste en uniforme leefregels (ook in het Engels) voor alle meergezinscomplexen.

Uitgaven leefbaarheid

- | | |
|----------------|-------------|
| • Participatie | € 44.291 |
| • Leefbaarheid | € 21.403,89 |

Wonen, zorg en welzijn

Woon-zorgcomplexen

Maasvallei heeft verschillende woon-zorgcomplexen in Maastricht en erbuiten. Het realiseren van nieuwe (intramurale) woon-zorgcomplexen ziet Maasvallei niet specifiek als primaire taak, gezien de vele andere maatschappelijke opgaven die er liggen.

Maasvallei wil haar bestaande woon-zorgcomplexen blijven voortzetten. Daarom vindt hierover met de verschillende zorgpartners overleg plaats met als doel gezamenlijk in te spelen op

de veranderende vraag en het beleid van de overheid inzake het scheiden van wonen en zorg. Hierbij is het doel gezamenlijk te zorgen voor voldoende zorggeschikte woningen op de juiste plek. Bij de nieuwbouwprojecten wordt zoveel als mogelijk uitgegaan van levensloopbestendige woningen. Deze woningen zijn voldoende flexibel om in de toekomst gemakkelijk in te spelen op veranderingen in beleid.

Samenwerking is waar Maasvallei ten aanzien van zorgzaken naar zoekt. In dat kader onderzoekt Maasvallei op een locatie in Heer de mogelijkheid om bij het ontwikkelen van een complex een combinatie te realiseren tussen woningen van Maasvallei, maar tevens woon-zorgwoningen specifiek voor een zorgpartij. Daartoe hebben Maasvallei en Envida een strategische samenwerkingsovereenkomst gesloten.

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. Deze samenwerking zal worden gecontinueerd.

Skaeve Huse

In 2021 is Maasvallei samen met de andere corporaties, gemeente en zorgpartijen gestart met de ontwikkeling van een woonplek voor mensen die niet of niet goed regulier tussen anderen kunnen wonen. Het gaat om maximaal 8 inwoners van Maastricht die geen uitzicht hebben op normaal wonen en leven. Zij blijven nu vaak in de opvang of leiden een zwerfend bestaan. Door allerlei oorzaken hebben zij zorg en ondersteuning nodig. De gemeente wil een rustige, prikkelarme woonomgeving realiseren, waar zij onder begeleiding kunnen wonen. Deze is gevonden op het terrein van de voormalige voetbalvereniging aan de Toustruwe. De plek is geschikt omdat het terrein niet direct omgeven is door woningen, in het groen ligt en aan de gevraagde fysieke en beleidsmatige voorwaarden voldoet.

Deze woonvorm, die bekend is als Skaeve Huse, komt oorspronkelijk uit Denemarken. In onder andere Amsterdam en Rotterdam, zijn hier positieve ervaringen mee. Het bieden van woningen

aan deze groep mensen, past binnen ons beleid van Zicht op Thuis. Iedereen in Maastricht moet goed kunnen wonen en mee kunnen doen.

Dienstverlening aan derden

Beheer woningen statushouders gemeente Eijsden-Margraten

In 2016 had de gemeente Eijsden-Margraten urgente behoefte aan sociale huurwoningen voor statushouders met een verblijfsvergunning. Twee voormalige schoolgebouwen in Sint-Geertruid en in Noorbeek zijn destijds tijdelijk geschikt gemaakt voor bewoning.

De gemeente is eigenaar gebleven van de gebouwen en Maasvallei is verantwoordelijk voor het beheer en de verhuur van de 13 woningen. In 2021 is besloten dat een aantal wooneenheden zullen worden samengevoegd van 2 naar 1. Dit heeft ermee te maken dat er veel grote gezinnen naar Nederland zijn gekomen en er dus behoefte is aan grotere woningen.

Beheerwerkzaamheden voor woningstichting Berg en Terblijt

Voor de 294 verhuureenheden van Woningstichting Berg en Terblijt voert Maasvallei de administratieve, technische en sociaalmaatschappelijke werkzaamheden uit. De uitgangspunten van de dienstverlening en de vergoeding zijn vastgelegd in een beheerovereenkomst.

Nieuwbouw en onderhoud

Strategisch vastgoedbeheer

Ten aanzien van het strategisch vastgoedbeheer heeft 2021 in het teken gestaan van de eerste vertalingen van de verschillende marktonderzoeken die voor ons primair gebied uitgevoerd zijn. Met deze onderzoeken heeft Maasvallei meer inzicht gekregen in de verschillende ontwikkelingen die er zijn in de markt, de wijken en de wensen van haar bewoners.

In 2021 is de eerste start gemaakt om dit verder te vertalen in de toekomstvisie en hiermee de gewenste koers. Dit wordt in 2022 verder vormgegeven in het ondernemingsplan en het portefeuilleplan.

Belangrijk zijn de verbindingen die moeten gaan ontstaan om alle maatschappelijk opgaven in de stad op te kunnen aanpakken. Dit moet Maasvallei samen oppakken met haar stakeholders, partners en bewoners. Samenwerken blijft een van de basisgedachten om alle verschillende werkgebieden te kunnen blijven bedienen.

Transitieopgave

In 2021 is begonnen met het bepalen van de koers en de transitieopgave voor de komende jaren. Hiermee geeft Maasvallei richting aan het toekomstbestendig maken van haar portefeuille. Daarbij legt Maasvallei focus op de belangrijkste speerpunten: langer thuis wonen, de sterke groei van studenten en verduurzaming.

Deze toekomstige opgave realiseren kan Maasvallei niet alleen, het zoeken naar verbinding met partijen is daarom van groot belang. Hierbij zoekt Maasvallei dan ook naar de juiste samenwerking met andere stakeholders, zijnde collega corporaties, zorgpartijen of de universiteit en haar bewoners. Maasvallei is van mening dat je samen veel verder komt dan alleen.

De komende jaren blijft de vraag naar (zorg) woningen voor ouderen en huishoudens met een zorgvraag groeien. Het vastgoed van de portefeuille van Maasvallei dient hierin te voorzien. Bij nieuwbouw specifiek voor deze doelgroep zoekt Maasvallei bij de eerste schetsen de juiste partners.

Een voorbeeld is de gezochte samenwerking met Envida voor de locatie aan de G. Walravenstraat. Door de juiste stakeholders samen te brengen wordt ieders expertise optimaal benut en kan deze opgave gezamenlijk worden opgepakt. Actief wordt de samenwerking gezocht met zorgpartijen om op innovatieve wijze nieuwe woon-zorgconcepten mogelijk te maken. Zonder een financiële bijdrage van gemeente en zorgpartijen is dit niet mogelijk.

De vraag naar studentenwoningen staat sterk onder druk in de stad Maastricht. Zeker de vraag naar betaalbare goede studentenwoningen. Het afgelopen jaar heeft Maasvallei dan ook specifiek de aandacht gericht op deze doelgroep. Studenten vragen om een eigen aanpak. Afgelopen jaar is allereerst ingezoomd op het klantprofiel van de student om zo de klant centraal te stellen. Dit zal verder vertaald gaan worden in de verschillende processen bij Maasvallei voor deze doelgroep. Op het gebied van nieuwbouw heeft Maasvallei de ambitie de portefeuille uit te breiden en in te spelen op de behoefte van de gemeente Maastricht om meer kwalitatieve betaalbare studentenwoningen te realiseren, dit doet ze met het nieuwbouwcomplex in Randwijk.

Verduurzaming loopt als een rode draad door de plannen en wordt elk jaar weer belangrijker. In 2021 stegen de energiekosten enorm en is het belang van een zo duurzaam mogelijke woning steeds belangrijker geworden, zeker voor de doelgroep van Maasvallei. In 2021 is er gestart met de aanpak van een groot-schalige duurzaamheidsopgave die de komende jaren nog door zal lopen om de complexen op die manier doorlopend aan te pakken. Daarnaast wilt Maasvallei blijven leren en voert ze kleinschalige pilots uit die haar verder kunnen helpen in het verduurzamen van het bezit, zoals bijvoorbeeld infrarood panelen. Bij de nieuwbouw wordt al enkele jaren gasloos gebouwd.

Samenstelling bezit en beheer per 31-12-2021

	Aantal in eigendom DAEB	Aantal in eigendom NIET-DAEB	Totaal aantal in eigendom	Aantal beheer	
Huurwoningen:	31-12-2020	31-12-2021			
Goedkoop t/m € 442,46	381	425	-	425	6
Betaalbaar € 442,46 t/m € 663,25	1.556	1.881	4	1.885	7
Bereikbaar € 633,25 t/m € 678,66	331	216	1	217	1
Duur tot huurtoeslaggrens					
€ 678,66 t/m € 752,33	626	372	25	397	-
Duur boven huurtoeslaggrens					
vanaf € 752,33	289	56	199	255	-
Totaal huurwoningen	3.183	2.950	229	3.179	14
Intramuraal (zorgvastgoed)	30	30	-	30	-
Overige wooneenheden (onzelfstandig)	507	508	-	508	-
Standplaatsen	13	13	-	13	-
Woonwagens	3	3	-	3	-
Totaal woongelegenheden	3.736	3.504	229	3.733	14
Niet woongelegenheden aantal m2					
Garages/parkeerplaatsen	681	-	681	681	34
Bedrijfsruimten/winkels	7	-	3	3	-
Overig bezit	-	-	-	-	-
Maatschappelijk vastgoed	8	8	-	8	-
Totaal niet woongelegenheden	696	8	684	692	34
Totaal verhuureenheden	4.432	3.512	913	4.425	48

(Nieuwbouw)projecten

Bij de realisatie van (nieuwbouw)projecten is samenwerking en zoeken naar verbindingen steeds belangrijker. Zeker in deze grillige steeds complexer wordende markt. Verbinding kan op verschillende vlakken gebeuren, tussen partijen onderling, tussen bewoners, maar ook verbindingen op wijkniveau. Maasvallei heeft bij enkele specifieke projecten, zoals aan de Bauduinstraat met Servatius, bij Trichterveld met Wonen Limburg Accent of met commerciële partijen bij een ontwikkeling in de binnenstad de samenwerking opgezocht. Ook bij wonen en zorg wordt al vroeg een zorgpartij betrokken om de juiste expertise in te zetten. Daarnaast kunnen projecten ook verbindingen teweegbrengen tussen wijken onderling, zoals aan de Bauduinstraat die zorgt voor een verbinding met de groene loper vanuit de wijk Witte Vrouwenveld. Maasvallei wil steeds meer toe naar doordachte integrale con-

cepten om zo de nieuwbouw betaalbaar en beschikbaar te houden. Hier is Maasvallei in 2021 nauw betrokken bij de Bouwstroom Limburg om gezamenlijk te komen tot een vraagbundeling, waarbij middels een intentieovereenkomst de komende jaren dit opgepakt gaat worden. Parallel hieraan heeft Maasvallei in samenwerking met andere corporaties de markt uitgedaagd voor nieuwe betaalbare woningen.

Voor de komende jaren gaat Maasvallei de uitdaging aan om haar ambitie waar te maken. Naast het op orde houden van haar bestaande portefeuille en de vernieuwing hiervan staat Maasvallei open voor innovatieve projecten en andere vormen die kunnen bijdragen aan het toekomstbestendig maken van haar portefeuille en haar opgave voor haar werkgebied. De eerste stappen hebben we dus al gezet in 2021.

Hieronder staan de gerealiseerde (nieuwbouw)projecten in 2021,

een overzicht van de projecten in voorbereiding en de projecten die op dit moment in ontwikkeling zijn.

Gerealiseerd

Trichterveld

In 2021 is de laatste fase, tranche 13, van de vernieuwing van Trichterveld opgeleverd. Trichterveld is een langlopende gebiedsontwikkeling waarbij de sociale huurwoningen deels zijn vervangen door nieuwe sociale huurwoningen als ook door koop en duurdere huurwoningen om zo een gewenste mix in een wijk te realiseren. De laatste fase was de realisatie van koopwoningen en dure huurwoningen. Deze huurwoningen worden door Wonen Limburg Accent geëxploiteerd en zijn dan ook aan hen overgedragen. Met de afronding van de laatste fase wordt de gehele ontwikkeling van Trichterveld afgerond.

Bauduinstraat

Op het perceel tussen de Bauduinstraat en de Groene Loper worden 80 levensloopbestendige appartementen voor de sociale huursector gerealiseerd, waarvan 60 appartementen voor Maasvallei en 20 voor Servatius. Op deze plek stonden eerder 24 sociale huurwoningen, die deels gesloopt zijn voor deze extra 80 sociale huurappartementen. Dit plan zorgt voor de gewenste transformatie naar levensloopbestendige appartementen, een mooie toevoeging voor de wijk en de groene loper.

Het plan draagt bij aan de versterking van de oost-west verbinding in Maastricht. De woningen aan de Burgemeester Bauduinstraat stonden met de achterkant richting de Groene Loper. Bij het nieuwe plan zijn de woningen naar twee kanten gericht. Op deze manier wordt de wijk verbonden met de Groene Loper. Naast de sociale huurwoningen zijn commerciële woningen ook onderdeel van het plan. Hierbij gaat het om nieuwbouw eengezinswoningen en te renoveren eengezinswoningen.

In 2021 is na het doorlopen van het vergunningsproces in september gestart met de bouw van de sociale huurwoningen. Deze worden gerealiseerd door Laudy Bouw & Ontwikkeling. De bouw zal eind 2022 worden opgeleverd.

In voorbereiding en ontwikkeling

Heer en Meester

Het plan Heer en Meester is opgestart in 2014. Het betreft een duurzaam plan over meerdere jaren opgesteld voor het toekomstbestendig maken van Heer. Hierbij gaat het hoofdzakelijk om sloop en nieuwbouwplannen; in 2021 zijn de plannen aan de St Josephstraat/7 Januaristraat en de G. Walravenstraat ontwikkeld. Parallel hieraan wordt ook gewerkt aan het verduur-

zamen van de woningen in Heer. In 2021 zijn de plannen verder uitgewerkt voor de nieuwbouw op de hoek van de St Josephstraat/7 Januaristraat. De bestaande portieketage woningen zullen vervangen worden door levensloopbestendige woningen met lift. Hierbij zijn alle vaste huurders gehêhuisvest. De sloop van de woningen zal starten zodra de vergunning van de nieuwbouw is verkregen. Naar verwachting start de sloop en de aansluitende bouw nog in 2022.

Een van de andere plannen van Heer en Meester is de vernieuwing van de woningen aan de G. Walravenstraat. Voor deze nieuwbouw zijn gesprekken gestart met Envida gezien de nabijheid van Croonenhoff aan de andere zijde van de straat. Hierbij wordt de verbinding gezocht om op deze plek een woon-zorgzone te realiseren waarbij gezocht wordt naar breed levensloopbestendig wonen.

Amby Rembrandtstraat

In 2021 is gestart met de uitwerking van de sloop van het nieuwbouw project aan de Rembrandtstraat en met de herhuisvesting van de vaste bewoners aan de Rembrandtstraat. De woningen zullen gesloopt worden en plaats maken voor nieuwe toekomstbestendige woningen. Het programma bestaat uit appartementen en eengezinswoningen. De eerste schetsplannen zijn opgesteld. De insteek is om bij deze ontwikkeling het omliggende gebied mee te nemen en een bredere visie op te stellen, waarbij naast nieuwbouw ook de renovatie van de omliggende woningen meegenomen zal worden die later in de begroting op de planning staat.

Studentenhuisvesting, Walter Hallsteinplein, 'The Hive Maastricht'

Samen met de gemeente Maastricht werkt Maasvallei aan het toevoegen van betaalbare studentenhuisvesting om hiermee bij te dragen aan voldoende studentenwoningen voor de stad Maastricht. Aan het Walter Hallsteinplein, gelegen op de Maastricht Brightlands Health Campus in Randwijck, is de ontwikkeling gestart voor ongeveer 250 zelfstandige (studenten)woningen.

In 2021 is de haalbaarheidsstudie doorontwikkeld naar een voorlopig ontwerp en zijn de voorbereidingen getroffen om de vergunningsprocedure in gang te zetten en een intentieovereenkomst te sluiten met de gemeente Maastricht voor de aankoop van de grond en het wijzigen van de bestemming.

De ontwikkeling wordt ingestoken vanuit de doelgroep de student en niet direct vanuit de stenen. Een belangrijk onderdeel voor het wel slagen van dergelijk groot complex is het community gevoel. Het gevoel van thuis, veiligheid, samen en kleinschalig-

heid. Parallel aan de ontwikkeling van het vastgoed wordt ook toegewerkt naar een community concept. Waarbij gekeken wordt naar het dagelijks leven van de student en hoe hier vanuit community building op ingespeeld kan worden om het wonen en leven nog beter te laten aansluiten. Het complex wordt het eerste permanente wooncomplex in dit gebied, gelegen tussen kantoren en onderwijsfuncties. Het leefbaar maken van het gebied is een wens van alle partijen waaraan dergelijke initiatieven kunnen bijdragen. Het is daarnaast zaak hier voor de toekomst aandacht aan te geven om dit nog verder uit te bouwen tot een leefbare campus op het gebied van leren, werken en wonen.

Innovaties en overige zaken

Ook in 2021 is de vraag naar betaalbare woningen actueler dan ooit en de nood is hoog. Betaalbaar maken van woningbouw kan gedaan worden door het toevoegen van betaalbare woningen in de nieuwbouw, maar daarnaast spelen woonlasten ook een belangrijke rol en daarom is de verduurzaming van het woningbezit ook een belangrijke opgave. Ook circulariteit is een thema binnen de opgave. Om ervoor te zorgen dat wonen weer betaalbaar wordt, rekening houdend met de woonlasten en het klimaat, is het noodzakelijk te kijken naar innovaties. Maasvallei staat hiervoor open en onderzoekt vernieuwende producten en initiatieven. Op het gebied van duurzaamheid zijn enkele pilots ingezet om verder te onderzoeken of grootschalige toepassing haalbaar blijkt. Verder is gezamenlijk met de gemeente gewerkt aan de warmtevisie voor de gemeente waarin Maasvallei woningen heeft. De warmtevisies zijn op hoofdlijnen weergegeven, de verdere vertaling en het zoeken naar wijkverbindingen volgt de komende jaren. Dit is ook verwoord in de prestatieafspraken met de verschillende gemeenten.

Grondaankopen en -verkoop

In 2021 zijn er geen separate grondaankopen gedaan. Maasvallei is in gesprek met de gemeente over het mogelijk aankopen van de grond voor de ontwikkeling van de studentenwoningen op de Maastricht Brightlands Health Campus, dit zal verder vormgegeven worden in 2022. In 2021 zijn de gronden in het kader van het project Bauduinstraat verkocht aan een commerciële belegger en aan Servatius. Dit is onderdeel van de gehele gebiedsontwikkeling daar. Verder is de reeds verkochte grond aan Envida notarieel overgedragen in 2021, voorafgaand aan de start van de bouw van 60 intramurale zorgwoningen.

Onderhoud 2021

Binnen Maasvallei houdt de afdeling Klant toezicht en onder-

houdt het complete bezit van Maasvallei. Hieronder vallen het realiseren van nieuwbouw, het beheer en verhuren van het vastgoed. In de onderhoudsplanning staan alle facetten opgenomen om het bezit in goede staat te houden en om de exploitatietermijn in stand te houden. Het strategisch speerpunt dat hierop aansluit is 'Voorzien in de woonbehoefte nu en in de toekomst'.

Maasvallei maakt onderscheid tussen niet-planmatig onderhoud, planmatig onderhoud en woningverbetering.

Met het verhogen van het wooncomfort door bouw- en woontechnische kwaliteit aan de woning toe te voegen probeert Maasvallei zich te onderscheiden in de markt. Hiertoe behoren onder meer de energiebesparende maatregelen en individuele verbeteringen. Vanaf 2020 zijn complexen geselecteerd die in een 5-jarig plan als duurzaamheidsprojecten uitgevoerd zijn en zullen worden.

In 2021 heeft er ten aanzien van het onderhoud een belangrijke visie-wijziging plaatsgevonden, waarbij ervoor gekozen is om het niet-planmatig onderhoud (klachten- en mutatieonderhoud) vanaf 2023 te gaan uitbesteden binnen een ketensamenwerking met nader vast te leggen ketenpartners. In 2022 zal de implementatiefase van het onderhoudsbeleid plaatsvinden, waarbij tevens gekeken zal worden welk onderhoud waar en wanneer zal worden uitgevoerd.

Niet-planmatig onderhoud

Onder niet-planmatig onderhoud valt het klachten- en mutatieonderhoud. In 2021 zijn er meerdere 'grote' mutatie renovaties uitgevoerd. Hierdoor is het budget mutatie onderhoud overschreden. In 2021 zijn er minder mutaties geweest ten opzichte van 2020 met een daling van 12,9%.

Er is één mutatierenovatie geweest van boven de € 50.000 en 19 renovaties van boven de € 20.000. Met name door de stijging van het aantal boven de € 20.000 verklaart de budgetoverschrijding van € 295.967.

Ook het budget voor klachtenonderhoud is het budget overschreden met € 405.000. Deze overschrijding is het gevolg van een aanzienlijke stijging van het aantal werkopdrachten met kosten boven € 1.000 waarbij dit een meerpost van € 100.000 oplevert ten opzichte van 2020. De kosten voortvloeiend uit renovaties binnen klachtenonderhoud brengt een kostenpost van € 347.500 met zich mee. Op dit moment worden renovaties van badkamers, keukens en toiletten nog uitgevoerd bij mutatie en bij reparatie, op aanvraag van de huurders. In het nieuwe onderhoudsbeleid zullen deze werkzaamheden gaan verschuiven naar zo veel mogelijk planmatig onderhoud, zodat er efficiënter kan worden gerenoveerd door middel van schaalvoordelen.

Onderhoudsuitgaven 2021* (x € 1.000)

Niet-planmatig onderhoud

	Begroot	Realisatie
Klachtenonderhoud	1.150	1.555
Mutatie-onderhoud	950	1.246
Totaal	2.100	2.801
Planmatig onderhoud	1.907	1.442
Contract onderhoud	493	455
Totaal onderhoud	4.500	4.698
Groot renovatie/ verbeteringen	267	230
Totaal generaal	4.767	4.928

De uitgaven aan woningaanpassingen in het kader van de Wmo zijn niet begroot en uit het onderhoud overzicht gehaald. Dit omdat de uitgaven gedekt worden door subsidies vanuit de Wmo gemeenten.

Planmatig- en Contract onderhoud

Het contract onderhoud is conform afspraken, die veelal contractueel zijn vastgelegd binnen de begroting, uitgevoerd met een realisatie van € 455.000 waar € 493.000 begroot was.

Planmatig onderhoud staat bij Maasvallei relatief laag begroot. Dit komt mede doordat wij in ons beleid de inbouwpakketten (badkamer- toilet- en keukenrenovaties) niet meer planmatig uitvoeren maar bij mutaties en bij verbeteringen in bewoonde VHE's.

In 2021 is het planmatig onderhoud € 465.000 onder budget gebleven. In het derde kwartaal was de trend dat het klachtenbudget en het mutatiebudget overschreden ging worden. Door strategische keuzes te nemen in het planmatig onderhoud is het gelukt die overschrijding op te vangen.

Het binnen- en buitenschilderwerk met een post van € 157.500 is door nieuwe schilders-adviezen of eigen visuele inspecties doorgeschoven naar toekomstige uitvoerjaren en daarnaast bleek het in sommige gevallen niet nodig om volledig uitgevoerde brandbeurten uit te voeren, waarbij de verflaag volledig afgebrand dient te worden.

Tevens zijn de BKT-renovaties van € 70.000 aan de Breulingstraat doorgeschoven aangezien naar aanleiding van de schouw ter plekke is gebleken dat de BKT's in het verleden al zijn gerenoveerd en dit niet goed in de administratie stond.

Voor het onderdeel daken is € 110.000 van de begroting niet uitgevoerd en dit komt door doorschuivingen in verband met de goede staat en aangezien er sprake was van een VvE-complex. Ten slotte is er een bedrag van ongeveer € 120.000 in de overloop van 2021 naar 2022 verwerkt aangezien dit door onder andere weersomstandigheden en uitvoeringsproblemen niet mogelijk was in 2021.

Het restant van niet uitgevoerde zaken komt door doorschuivingen naar andere uitvoeringsjaren, posten die voorschoven zijn naar duurzaamheid, lagere verplichtingen dan verwacht en geannuleerde werkzaamheden omtrent woningen die verkocht zijn. Ook hebben de coronamaatregelen hier hun impact op gehad. Denk hierbij aan het toelaten van leveranciers in woningen door bewoners en verzuim bij leveranciers.

Woningverbetering

Naast de woningverbeteringen in relatie tot duurzaamheid zijn er ook binnen onderhoud nog investeringen van toepassing. De brandwerende voorzieningen hebben in 2021 een post van € 78.815 opgeleverd, waar € 122.000 begroot was. Dit heeft ermee te maken dat dit lastig is om te begroten, aangezien er relatief weinig historische informatie over is. De verwachting is wel dat het begrote bedrag reëel is voor de toekomst, aangezien dit onderdeel steeds belangrijker zal worden en de wettelijke eisen zullen toenemen.

Tevens is er binnen de woningverbeteringen nog voor € 111.931 geïnvesteerd aan de verduurzaamde woning Niels Bohrstraat 1. Naast bouwkundige werkzaamheden hebben hier tevens isolerende maatregelen plaatsgevonden en zijn er zowel zonnepanelen als infraroodpanelen ter vervanging van de cv-installatie gerealiseerd.

Ten slotte is er binnen de investeringen in de overloop van 2020 naar 2021 geïnvesteerd met betrekking tot zonnepanelen, dakisolatie en mechanische ventilaties voor een bedrag van € 40.044.

Abonnement huurdersonderhoud

Maasvallei biedt huurders in een abonnement huurdersonderhoud de mogelijkheid om kleine werkzaamheden te laten uitvoeren, waar een maandelijks bedrag tegenover staat. Dit heeft ertoe geleid dat Maasvallei in 2021 € 135.447 aan abonnementsgelden heeft ontvangen. De uitgaven in 2019 bedroegen € 141.097.

Wmo

In 2021 is naar aanleiding van de prestatieafspraken vastgesteld dat het minimumniveau voor nultredencomplexen nader moest

worden onderzocht. De gemeente, zorgaanbieders en corporaties hebben hieraan deelgenomen. Hierbij is tevens de verantwoordelijkheidsverdeling een aandachtspunt geweest. Maasvallei heeft haar woningbezit uitgevoerd aan de hand van de BAT-systematiek (Bouw Advies Toegankelijkheid). Hierdoor ontstaat een integraal beeld in Maastricht met betrekking tot de aanwezigheid van zorggeschikte woningen. Hieruit zal blijken waar de tekorten aan zorggeschikte woningen zich per wijk bevinden. Dit zal integraal in Maastricht worden bekeken en vervolgens zal het aanbod van het type BAT-woningen op kaart worden weergegeven.

Eind 2021 zijn er tevens nieuwe afspraken gemaakt omtrent de werken en leveringen van beschikkingen die Maasvallei krijgt van huurders in onze woningen. Zo zijn normbedragen afgesproken die gebaseerd zijn op reële cijfers van de woningcorporaties. Deze normbedragen zullen per kwartaal worden gemonitord, waarbij tevens afspraken zijn gemaakt om achteraf te kunnen verrekenen. In tegenstelling tot eerdere berichtgeving is er geen splitsing tussen werken en leveringen, beide zijn opgenomen binnen de normbedragen.

In 2021 zijn er 11 individuele woningaanpassingen uitgevoerd door Maasvallei voor een totaalbedrag van € 61.285,65. Tevens hebben reparaties en onderhoud aan woningvoorzieningen plaatsgevonden voor een totaalbedrag van € 18.610,59. Deze kosten zijn volledig vergoed vanuit de Wmo.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een speerpunt voor Maasvallei. Maasvallei streeft ernaar om in 2050 een geheel Co² neutraal bezit te hebben. Dit is uiteraard niet van vandaag op morgen geregeld. Middels een routekaart 2050 en een strategie verduurzaamt Maasvallei het bezit optimaal met de technieken die nu bekend zijn. De komende jaren worden zoveel mogelijk 'no regret' maatregelen toegepast. Voorbeelden hiervan zijn het optimaal isoleren van de schil en het toepassen van de zuinigste (betaalbare) verwarmingstechnieken.

Enkele experimentele technieken zullen niet uit de weg worden gegaan, hiervoor starten we op kleine schaal pilots op. Denk hierbij aan de reeds toegepaste infraroodpanelen, aansluiting op warmtenetten en het plaatsen van hybride warmtepompen in het bestaand bezit.

Visie en doelstellingen 2021-2031

Maasvallei heeft in haar toekomstvisie opgenomen dat de komende 5 jaar zeker 500 woningen met een slecht label worden

verduurzaamd, dit betekent, indien technisch mogelijk, dat ze minstens naar de eisen van een A label worden getild. Tussentijds kan dit aantal nog verhoogd worden, mits de begroting dit toelaat. Het is de bedoeling dat de jaren erna minstens zoveel woningen naar minimaal label A geüpgraded worden.

Deze woningen worden na de werkzaamheden opnieuw berekend volgens de NTA 8800, dit geeft een goed beeld wat het energieverbruik (Kw/m²) en ook de Co² uitstoot bedraagt.

Energielabels/Energie Index woningen Maasvallei

Maasvallei is in 2021 overgegaan van het programma EPAview naar Vabi. Vanwege de nieuwe eisen vanuit de overheid waren de kosten te hoog om EPAview door te ontwikkelen. Noodgedwongen is Maasvallei naar Vabi overgestapt.

Hiermee is helaas ook de gehele historie van de ontwikkeling van de energielabels en CO² uitstoot van ons bezit verdwenen.

Vanwege het vele werk aan de omschakeling naar de NTA 8800 en de hoge kosten die hiermee gemoeid waren, heeft Vabi de ontwikkeling van een 'dashbord' zoals EPAview dat had, op de lange baan geschoven.

Het gevolg is dat we helaas geen grafieken of tabellen kunnen laten zien van de huidige stand van zaken.

Maasvallei had eind 2021 een gemiddeld B-label en voldeed daarmee aan de doelstellingen.

Hoe de nieuwe 'labeling' conform de NTA 8800 eruit gaat zien is eind 2022 duidelijker.

De komende jaren worden, buiten de verduurzaming en nieuwbouw, ca 2.500 woningen opnieuw opgenomen conform de nieuwe wetgeving. De echte waarde zal dan een duidelijker beeld geven dan de huidige conversiewaarden.

De verwachting is dat Vabi eind 2022 een dashboard beschikbaar zal stellen waardoor er ook een grafische verduidelijking gegeven kan worden.

Duurzaamheidsprojecten 2021

In de binnenstad is het project met betrekking tot het aansluiten van de 19 studentenwoningen aan de Lakenweverstraat op het warmtenet van Ennatuurlijk afgerond. De woningen zijn gasloos. CV en warm water worden door Ennatuurlijk geleverd, Maasvallei heeft gezorgd voor een mogelijkheid om elektrisch te koken, inclusief pannenset.

Medio 2021 is de uitvraag voor het verduurzamen van de eerste circa 500 woningen afgerond. Maasveste Berbenbouw B.V. is uit de selectie als nieuwe partner naar voren gekomen. Bij het eerste

complex, 20 woningen aan de Auwerhofstraat, is in augustus gestart met het verduurzamen en het (indien nodig) vervangen van badkamers, toiletten en keukens. Bij de opname van de woningen heeft 100% van de bewoners akkoord gegeven op de werkzaamheden en de bijbehorende huurverhoging.

Vervolgens is Maasvallei samen met Maasveste Berbenbouw B.V. doorgegaan met het opnemen en uitvoeren van de werkzaamheden van 12 woningen aan de Ridder van Heerstraat en Demertstraat en 12 woningen aan de Wethouder Vrankenstraat. Bij alle projecten heeft 100% van de bewoners ingestemd met de werkzaamheden. De projecten aan de Auwerhofstraat en Ridder van Heerstraat zijn afgerond, het project van de Wethouder Vrankenstraat is in 2021 energetisch ver gereed gemaakt, de BKT's volgen in 2022. Tijdens de werkzaamheden is er enige vertraging ontstaan door langere levertijden van materialen en coronabesmettingen bij bewoners en onderaannemers.

Het vierde project, 48 woningen aan de Adelbert van Scharnlaan P flatten, is in 2021 grotendeels opgenomen en wordt in 2022 uitgevoerd.

Bij alle projecten wordt maximaal geïsoleerd, oud glas of kozijnen

vervangen, ventilatie aangebracht, zonnepanelen geplaatst die gekoppeld zijn naar elke woning en rookmelders in de hal aangebracht. In de meergezinswoningen wordt een videofooninstallatie aangebracht en eventuele boilers worden vervangen door elektrische geisers zodat de woningen met een collectieve CV eventueel gasloos kunnen worden. Het is de bedoeling dat de woningen na renovatie minimaal een A-label hebben, mits alle maatregelen technisch uit te voeren waren.

Op deze manier zorgt Maasvallei ervoor dat haar bezit duurzamer wordt.



Auwerhofstraat



< Ridder van Heerstraat:
gevels opnieuw gevoegd en
gestraald en nieuwe voordeuren geplaatst.

Kern 2

Samenwerken

Overlegstructuur Maasvallei

Om een goede invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven werkt Maasvallei op strategisch en operationeel vlak nauw samen met collega-corporaties, gemeenten en zorginstaties. Hiervoor is er zowel een bestuurlijke als ambtelijke overlegstructuur vastgesteld. Het doel daarvan is om op ambtelijk niveau lopende dossiers op elkaar af te stemmen en bestuurlijke besluitvorming voor te bereiden.

In onderstaande overlegstructuur staat beschreven hoe vaak, met wie en waarover Maasvallei in 2021 overleg voerde:

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Gemeenten	Gemeente Maastricht	<p>Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken (BOWW) inzake besluitvorming en sturing strategie & beleid</p> <p>Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken en Zorg (BOWWZ) inzake besluitvorming en sturing integratie wonen & Zorg</p> <p>Ambtelijk Overleg Wonen en Wijken (AOWW) inzake coördinatie prestatieafspraken</p> <p>Werkgroepen t.b.v. uitwerking prestatieafspraken</p> <p>Leefbare Wijken Aanpak</p>	<ul style="list-style-type: none">• 5x per jaar• 4x per jaar• 5x per jaar• Frequent• 12x per jaar

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Gemeenten vervolg	Gemeente Maastricht vervolg	Geprioriteerde personen door Veiligheidshuis	<ul style="list-style-type: none"> • Frequent
	Gemeente Eijsden-Margraten	<p>Bestuurlijk Overleg (BO) inzake besluitvorming en sturing strategie & beleid</p> <p>Ambtelijk Overleg (AO) inzake uitvoering prestatieafspraken</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 2x per jaar • 8x per jaar
	Gemeente Gulpen	<p>Bestuurlijk Overleg inzake besluitvorming en sturing strategie & beleid</p> <p>Ambtelijk Overleg inz. uitvoering prestatieafspraken</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 1x per jaar • 2x per jaar
	Gemeente Beek	Bestuurlijk Overleg inz. besluitvorming en sturing strategie & beleid	<ul style="list-style-type: none"> • 1x per jaar
Corporaties	Woningstichting Berg & Terblijt	Dienstverleningsovereenkomst	<ul style="list-style-type: none"> • 1x bestuurlijk overleg • Frequent door dienstverleningsteam
	Woningstichting Servatius	Samenwerking in werkgebied	<ul style="list-style-type: none"> • 5x bestuurlijk overleg (DOC) • Frequent door beleidsadviseurs
	Woningstichting Woonpunt	Samenwerking in werkgebied	<ul style="list-style-type: none"> • 5x bestuurlijk overleg (DOC) • Frequent door beleidsadviseurs
	Woningstichting Wonen Limburg	Samenwerking in werkgebied	<ul style="list-style-type: none"> • 5x bestuurlijk overleg (DOC) • Frequent door beleidsadviseurs
Huurdersoverleg	Bewonersoverleggen op complexniveau (BOC)		<ul style="list-style-type: none"> • 12x per jaar met wijkconsulenten • 2x per jaar een bewonersoverleg • 1x per jaar BOC-dag • Frequent overleg tussen medewerkers en huurders over inhoudelijke zaken en vragen

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Studenten-huisvesting	Bestuurlijk overleg Studenten Huisvesting Maastricht (SSHM)	Samenwerking corporaties, UM en gemeente over huisvesting	<ul style="list-style-type: none"> • 2x bestuurlijk overleg • Frequent overleg tussen medewerkers
Externe toezichthouders	Autoriteit Woningcorporaties (AW)	Oordeelsbrieven, financiële continuïteit en governance	<ul style="list-style-type: none"> • 1x bestuurlijk overleg
	Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	Borgingsbrief Business Risks	<ul style="list-style-type: none"> • 2x bestuurlijk overleg
Zorg en welzijn	Envida	Stakeholder, eind 2021 een maatschappelijke alliantie aangegaan met Envida op het gebied van wonen en zorg.	<ul style="list-style-type: none"> • 4x bestuurlijk overleg • Frequent door beleidsadviseurs
	Veiligheidshuis	Samenwerking inzake overlast-/aandachtspersonen	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig casusoverleg • Jaarlijks ambtelijk overleg
	Buurtbemiddeling	Samenwerking / mediation buurtconflicten	<ul style="list-style-type: none"> • 4x per jaar stakeholders-overleg • Regelmatig casuïstiek overleg
	Trajekt	Stakeholder/welzijn	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks bestuurlijk overleg • Regelmatig casusoverleg
	Levanto	Stakeholder / individuele zorg	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijks bestuurlijk overleg • Regelmatig casusoverleg
Overig	Thuis in Limburg	Samenwerking corporaties t.a.v. woningtoewijzing	<ul style="list-style-type: none"> • 2x bestuurlijk overleg • 1x per jaar coördinatiegroep • 1x per jaar gebruikersgroep
	PIM-Zuid B.V.	Aandeelhouder en dienstverleningsovereenkomst inzake beheer en instandhouding woonwagencollocaties	<ul style="list-style-type: none"> • 2x bestuurlijk overleg • Frequent inhoudelijk overleg tussen medewerkers
	Ad Hoc	Dienstverleningscontract inzake tijdelijke verhuur sloopcomplexen	<ul style="list-style-type: none"> • Regelmatig complexoverleg

	Stakeholder	Inhoud overleg	Frequentie van overleg (minimaal)
Overig vervolg	GGD	Casus gebonden	• O.b.v. aandienen casuïstiek
	Kredietbank	Casus gebonden	• O.b.v. aandienen casuïstiek
	AEDES	Koepelorganisatie woningcorporaties	• Diverse ledenbijeenkomsten door bestuurder
	Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningcorporaties		• Diverse bijeenkomsten door bestuurder
	Stekademy	Samenwerkingsplatform tussen 15 corporaties m.b.t. innovatie van beleid en organisatie	• 4x door bestuurder Algemene Ledenvergaderingen en participatie in de leerlijn 'De Wijk van Morgen' (innovatieve woon- en zorg-concepten in de wijk)

Klankbordgroep

Maasvallei beschikt over een klankbordgroep waarin 3 externe adviseurs zitting hebben. Het doel van de klankbordgroep is om op een positief kritische wijze met de bestuurder en medewerkers te reflecteren op actuele (beleids)vraagstukken, projecten en interne ontwikkelingen. In 2021 hebben er 3 digitale bijeenkomsten met de klankbordgroep plaatsgevonden.

Prestatieafspraken

Maasvallei maakt prestatieafspraken met de gemeenten waarin ze actief is. Deze prestatieafspraken zijn verdeeld over een aantal thema's die 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 vastgesteld. In 2021 heeft Maasvallei prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Maastricht, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern en Beek.

Gemeente Maastricht

Het merendeel van het bezit van Maasvallei ligt in de gemeente Maastricht. In 2021 zijn de prestatieafspraken in samenspraak met de gemeente, collega-corporaties en de huurdersbelangenverenigingen tot stand gekomen. De prestatieafspraken zijn ge-

maakt op basis van een themagerichte aanpak en wederkerigheid. Huurdersvereniging Woonvallei vertegenwoordigt hierbij onze huurders en heeft bij het tot stand komen van ons bod en de uiteindelijke prestatieafspraken een belangrijke rol gehad. In het document 'Wonen en Wijken Maastricht 2021' zijn de prestatieafspraken over 2021 geformuleerd. De afspraken en doelen zijn ondergebracht in een zestal thematische prestatievelden:

1. Betaalbaarheid
2. Wonen en zorg
3. Woonruimteverdeling
4. Leefbaarheid & veiligheid
5. Duurzaamheid
6. Vastgoed

Bijzonder aan de editie 2021 was dat de grootste in Maastricht actieve zorginstanties de prestatieafspraken eveneens ondertekenden en daarmee de intentie uitspraken om – zolang de gemeente Maastricht zorg bij hen afneemt – deel te nemen aan het BOWWZ en mee te denken over de uitwerking, prioritering en uitvoering van de thema's en de benoemde acties. De voortgangsbewaking vond plaats in het Bestuurlijk overleg Wonen en Wijken (BOWW) en het Bestuurlijk overleg Wonen en Wijken en Zorg (BOWWZ). De praktische uitwerking werd gecoördineerd vanuit het Ambtelijk Overleg Wonen en Wijken (AOWW).

De feitelijke uitwerking vond plaats in de diverse werkgroepen. In het verslagjaar is onder meer gewerkt aan:

1. Betaalbaarheid

Afgesproken is dat 80 procent van de DAEB-huurwoningen wordt door de corporaties verhuurd op of onder de in 2021 geldende tweede aftoppingsgrens (voor 2021: € 678,66 per maand). Voor Maasvallei betrof dit percentage 81% en heeft zich daarmee aan de afspraak geconformeerd.

Om de betaalbaarheid te borgen, worden bij Maasvallei de huurprijshoogtes van DAEB-woningen na het bereiken van de streefhuren inflatievolgend. Vóór het bereiken van deze streefhuren kunnen de huren binnen de wettelijke kaders maximaal worden verhoogd. Deze ruimte is nodig om in 2021 en de daaropvolgende jaren te investeren in herstructureringsopgaven, beschikbaarheid van passende woningen, nieuwbouw en verduurzaming. In verband met de landelijke huurbevrozing heeft Maasvallei in 2021 de huren van verhuurde DAEB-woningen niet verhoogd. Ten gevolge van deze regelgeving is er in 2021 eveneens geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Huren die bij mutatie wijzigden werden afgetopt op de streefhuur.

In 2021 brachten de gemeente, corporaties en de huurdersorganisaties via de gegevens van Thuis in Limburg in beeld hoe de slaagkansen voor de doelgroepen van beleid eventueel een rol kunnen spelen in het beoordelen of er een balans is tussen vraag en aanbod van sociale huurwoningen (definitie en uitwerking afstemmen in samenwerking met de werkgroep woonruimteverdeling). Corporaties en de gemeente voerden eveneens een evaluatie uit van de woonruimteverdeling. De uitkomsten daarvan worden in 2022 betrokken op het onderwerp betaalbaarheid.

De voorzieningenwijzer betreft een applicatie die alle landelijke regelingen en toeslagen kent en waar ook lokale ondersteuningsmogelijkheden aan toegevoegd kunnen worden. De applicatie biedt informatie waarmee een consulent in kaart brengt op welke regelingen of toeslagen iemand recht heeft. In 2021 heeft het BOWW goedkeuring gegeven aan het ambtelijk advies om in 2022 een 3-jarige pilot te starten in de wijken Pottenberg, Mariaberg en Caberg-Malpertuis. In 2022 wordt de inzet van deze tool voorbereid en uitgevoerd.

2. Wonen en zorg

In 2021 heeft de samenwerking met diverse zorginstanties via het Bestuurlijk Overleg Wonen, Wijken en Zorg zijn beslag gekregen. In het eerste BOWWZ zijn de volgende vijf thema's benoemd:

1. Leefbaarheid en Veiligheid.
2. Doorontwikkeling sociale teams naar sociale teams.
3. Aanpak personen met verward gedrag en alternatieve woonvormen.
4. Doorontwikkeling coördinatiepunt Zorg en Wonen voor alle bijzondere doelgroepen.
5. Langer zelfstandig wonen en nieuwe woontussenvormen.

Maasvallei heeft in diverse werkgroepen deelgenomen om deze thema's verder uit te werken. In het verslagjaar is de Regeling Medische Noodzaak bestuurlijk goedgekeurd en is de voorbereiding voor het geclusterd huisvesten van Zeer Moeilijk Plaatsbaren uitgewerkt. Daarnaast heeft Maasvallei de samenwerking met Envida geformaliseerd, waardoor beide partijen intensiever gaan samenwerken ten aanzien van het huisvesten van personen met een zorgvraag. Voorts is in 2021 onze woningvoorraad gelabeld conform de BAT-systematiek, zodat er beter zicht is op het aanbieden van passende huisvesting voor mensen met een zorgvraag.

3. Woonruimteverdeling

In het verslag jaar heeft Maasvallei samen met de gemeente, collega-corporaties en Rigo Research en Advies een onderzoek uitgevoerd naar de werking van de huidige woningtoewijzingssystematiek. De resultaten zijn op bestuurlijk niveau gedeeld en in 2022 vindt de doorvertaling naar de praktijk plaats. In het verslagjaar is er tevens een nieuw systeem ten behoeve van de registratie van belangstellenden voor huur-woonwagens uitgewerkt. Dit systeem zal in 2022 daadwerkelijk op de website van Thuis in Limburg beschikbaar komen.

4. Leefbaarheid & Veiligheid

Maasvallei heeft in lijn met de prestatieafspraken 2021 diverse acties uitgevoerd op gebied van 'leefbaarheid & veiligheid'. Op stadsniveau heeft er een organisatorische doorontwikkeling plaatsgevonden van de Veilige Buurten Teams naar Leefbare Wijken Aanpak. Maasvallei nam hierin haar aandeel en zal ook in 2022 participeren bij de verdere uitwerking op wijkniveau. Daarnaast heeft Maasvallei in 2021 deelgenomen aan de overleggen met het Veiligheidshuis, de Veilige Buurten Teams en de bijeenkomsten van de werkgroep Veiligheid en Leefbaarheid om overlast en onveiligheid in de buurten en in en nabij woningen en wooncomplexen in beeld te brengen.

Sinds enige jaren is er een stijging van het aantal burenruzies/overlast tussen huurders waarneembaar. Ook in 2021 zijn er casussen doorverwezen naar Stichting Buurtbemiddeling Maas-tricht.

In de wijk Amby is Maasvallei gestart met de inzet van een Bewonerskrachtenteam die binnen de wijk als extra 'ogen en oren' voor Maasvallei fungeren. Voorts hebben leefbaarheidsconsulenten – binnen de mogelijkheden die de coronamaatregelen ons boden - onze studentenpanden bezocht ten behoeve van het opbouwen overlegstructuren met studenten. Tevens hebben er in het kader van het project 'schoon – heel – veilig' in samenspraak met bewoners diverse schoonmaakacties van gezamenlijke ruimten en fietsenstallingen plaatsgevonden. Daarnaast hebben er in 2021 fysiek 9 complexschouwen, waaronder 1 wijkschouw, plaatsgevonden. De bezochte complexen zijn:

- Blauwe Veste.
- De Remise in Gulpen.
- De Linde – Apostelenpavé.
- Woongroep Lindenkruis.
- Wijkschouw Trichterveld.
- Martin Lamkincour fase 1.
- Martin Lamkincour Fase 2.
- Witte Boerderij.
- Achter den Handel.

In de loop van 2021 zijn er diverse praktische, kleinschalige projecten gefaciliteerd, zoals het adopteren van het groen van de gemeente in Dampstraat en Raadhuisstraat (samenwerking met de gemeente) en het voorjaarsconcert in het complex Fatimaveste in Beek.

5. Duurzaamheid

Maasvallei heeft deelgenomen aan de overleggen tussen de gemeente en diverse stakeholders om te komen tot samenwerkingsafspraken over het opstarten van de transitie naar aardgasvrij voor de periode 2022-2026. De Transitievisie Warmte, de wijkvisies en de zienswijze van de woningcorporaties gelden hiervoor als belangrijkste uitgangspunten. Maasvallei heeft eveneens deelgenomen aan overleggen van de 'Startmotor Warmtenetten' van het ministerie van Binnenlandse Zaken.

In 2021 is Maasvallei samen met aannemer Maasveste Berben Bouw B.V. gestart met de verduurzaming van 20 op de Auwerhofstraat, 12 portieketage woningen in Wethouder Vrankenstraat en 12 woningen aan de Ridder van Heerstraat. Deze projecten maken deel uit van een meerjarige samenwerking inzake het verduurzamen van circa 500 woningen. Maasvallei heeft in 2021 in het kader van CO²-neutraal 2050 een kleinschalige Pilotproject gestart inzake het gebruik van infrarood-warmtepanelen. Na de evaluatie in 2022 zal beoordeeld worden of deze techniek grootschaliger ingezet zal worden.

6. Vastgoed

Maasvallei is in 2021 gestart met de bouw van het Burgemeester Bauduinstraat - project aan de Groene Loper. De 60 appartementen worden opgeleverd voor verhuur in 2022. In 2021 is ook de laatste fase, tranche 13, van de vernieuwing van Trichterveld opgeleverd. Het programma bestaat uit een mix van koopwoningen en huurwoningen in de DAEB en niet-DAEB. De laatste niet-DAEB woningen worden door Wonen Limburg Accent geëxploiteerd. Met de afronding van de laatste fase wordt de gehele ontwikkeling van Trichterveld afgerond. De beoogde sloop van 24 gestapelde woningen aan de 7-Januaristraat/Jozefstraat ten behoeve van de bouw van 24 levensloopbestendige appartementen heeft ten gevolge van vertragingen in de vergunningverlening niet in 2021 kunnen starten.

In 2021 heeft er in het kader van het project 'De Limburgse bouwstroom' een marktuitleg plaatsgevonden inzake de beschikbaarheid van betaalbare conceptwoningen. Maasvallei participeert in deze bouwstroom en in 2022 beoordelen welke gepresenteerde concepten voldoende ontwikkeld zijn om in de praktijk toe te passen. Gedurende het jaar heeft Maasvallei huurdersorganisatie Woonvallei en de gemeente over het verloop van deze projecten geïnformeerd.

Gemeente Eijsden-Margraten

Maasvallei heeft in deze gemeente 56 eengezinswoningen en levert daarmee een beperkte bijdrage aan het huisvesten van reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen. De woonruimteverdeling vindt plaats via Thuis in Limburg. In 2021 hebben de gemeente, de drie Maastrichtse woningcorporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt en hun Huurdersbelangenverenigingen prestatieafspraken gemaakt met betrekking tot de navolgende onderwerpen:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
2. Huisvesting van urgente doelgroepen.
3. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.
4. Vastgoedontwikkelingen (sociale) huurwoningen.
5. Verduurzaming sociale woningvoorraad.
6. Inzet voor leefbaarheid.

In de prestatieafspraken 2021 is opgenomen is dat er minimaal drie keer per jaar een bestuurlijk overleg zal plaatsvinden. Vanwege de beperkingen door corona is er in 2021 bestuurlijk besloten om in het verslag jaar twee bestuurlijke overleggen te laten plaatsvinden. Op ambtelijk niveau zijn er meerdere overleggen geweest om de voortgang van projecten en de afhandeling van actiepunten te monitoren.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

In 2021 heeft Maasvallei de huren van woningen met een gereguleerde huur bevroren en geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. In 2021 is gestart met het werken met een woonbegroting die op basis van de eerste bevindingen en inzichten ten behoeve van het jaar 2021 op onderdelen is geoptimaliseerd en in het eerste Bestuurlijk Overleg van 2021 is goedgekeurd. Hiermee zijn er volumereserveringen gedaan ten behoeve van de woonruimteverdeling. Gedurende het verslagjaar zijn aan de bestuurders managementrapportages uit TiL verstrekt om het verloop van de toewijzingen te monitoren. Maasvallei heeft in 2021 geen sociale huurwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten verkocht, waardoor de (sociale) woningvoorraad binnen Eijsden-Margraten gelijk is gebleven ten opzichte van de voorraad in 2020.

2. Huisvesting van urgente doelgroepen

Maasvallei heeft in deze gemeente geen vastgoed dat passend is voor de opvang van urgente doelgroepen of statushouders en beheert in opdracht van de gemeente daarom 13 units die bestemd zijn voor de opvang van woonurgenten. Ambtelijk is er gesproken over het inrichten van een urgentieregeling, waarbij de corporaties een adviesrol vervuld hebben. Vanwege een prioritering van werkzaamheden zal deze regeling in 2022 uitgewerkt worden.

Er is tevens een verkenning gedaan naar de uitbreidingsmogelijkheden voor woonwagendplaatsen. Aangezien Maasvallei en de overige corporaties geen (geschikte) locaties hebben, zal de gemeente een ruimtelijk besluit dienen te nemen van potentiële locaties. In 2022 zal dit traject voortgezet worden.

3. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Maasvallei heeft de zorggeschiktheid van haar woningbezit in Eijsden-Margraten geïnventariseerd. Het huidige bezit betreft grondgebonden eengezinswoningen en deze zijn in de basis niet geschikt als huisvesting voor ouderen of mensen met een zorgvraag. In 2021 is er ambtelijk overleg geweest tussen de gemeente en de corporaties. Hieruit bleek dat de samenwerking en de bestaande procesafspraken met betrekking tot de Wmo vol- doen. Het vigerende Wmo-beleid is daarom niet aangepast.

4. Vastgoedontwikkelingen (sociale) huurwoningen

Maasvallei heeft in het verslagjaar in deze gemeente geen wonin- gen gebouwd, verkocht of gesloopt. In 2021 is er door Maasvallei deelgenomen aan overleggen ten behoeve van het opstellen van de gemeente warmtevisie.

5. Verduurzaming sociale woningvoorraad

Het woningbezit van Maasvallei in de gemeente Eijsden-Margra- ten is te betitelen als 'nieuwbouw' en heeft een energielabel A, waarmee het voldoet aan de huidige duurzaamheidsdoelstellin- gen vanuit het Rijk. In 2021 zijn er daarom geen werkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot verdere verduurzaming van het wo- ningbezit.

6. Inzet voor leefbaarheid

Het beleid van Maasvallei voorziet in het reserveren van perso- nele capaciteit en budget voor het oppakken van leefbaarheids- projecten in gebieden waar Maasvallei woningbezit heeft. Vanwe- ge het kwalitatief hoogwaardige woningbezit, de dito leefomgeving en de beperkingen vanwege de corona-omstandigheden, heeft Maasvallei in 2021 in de gemeente Eijsden-Margraten geen spe- cifieke leefbaarheidsprojecten uitgevoerd, behoudens het regulie- re onderhoud aan de woningen en het omringende groen om een goede leefbaarheid te behouden.

Gemeente Gulpen-Wittem

Maasvallei bezit in de gemeente Gulpen-Wittem 57 woningen, waarvan 34 Daeb-woningen en 23 niet-Daeb woningen. Het wo- ningbezit in Gulpen-Wittem is te betitelen als 'modern' en kwali- tatief goed (energielabel A).

In de gemeente Gulpen-Wittem zijn de woningstichtingen Wonen Wittem, Krijtland Wonen, Woonpunt en Maasvallei actief. In 2020 zijn er prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2020-2023. Maasvallei heeft voor het jaar 2021 een Bod uitgebracht dat door de gemeente geaccepteerd is. Onder leiding van de gemeente hebben er in 2021 ambtelijke overleggen plaatsgevonden om in- put te leveren voor de Transitievisie Warmte. Maasvallei maakt onderdeel uit van deze werkgroep en neemt deel als agendalid. In 2021 heeft er een complexschouw bij de 'Remise' plaatsgevon- den. Ten gevolge van de overstroming in Zuid-Limburg is er door Maasvallei bij dit complex extra inzet gepleegd om wateroverlast te verhelpen. Voorts zijn er werkzaamheden met betrekking tot het reguliere onderhoud, groenonderhoud, schoonmaak uitge- voerd.

Zorg en Welzijn

De verwachting is dat het aantal burgers dat een zorggeschikte woning nodig heeft de komende jaren zal stijgen. Daarnaast zal het aantal burgers dat uitstroomt uit GGZ en Maatschappelijk op- vang toenemen. Deze burgers hebben vaak een combinatie van wonen en zorg nodig. Dit vraagt om een verbeterde samenwer-

king tussen de gemeente, corporaties en zorgaanbieders. Deze samenwerking is vastgelegd in de prestatieafspraken 2021. Deze zijn door de belangrijkste partijen ondertekend.

Vanuit de prestatieafspraken is een projectenkalender opgesteld. Alle projecten op het vlak van wonen en zorg worden integraal aangevlogen. Dit moet voor de burger resulteren in de juiste woning in combinatie met de juiste zorg/begeleiding.

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. Ze betreft haar huurders nadrukkelijk bij het realiseren van onze doelstellingen. Daarbij wordt steeds bekeken of de huidige manieren van informatie-uitwisseling nog aansluiten bij de wensen en behoeften van de doelgroep.

Huurdersvereniging

De huurdersvereniging Woonvallei is voor Maasvallei een belangrijke stakeholder. Om een sterke professionele en onafhankelijke huurdersvereniging mogelijk te maken stelt Maasvallei jaarlijks een bedrag ter beschikking aan Woonvallei voor de uitvoer van haar werkzaamheden en om expertise in te kunnen schakelen, die zij nodig acht en/of eigen kennis te verrijken door middel van cursussen en opleiding. Er vindt regelmatig overleg plaats op diverse niveaus met de HV om op deze manier hun wensen en voorkeuren te kunnen achterhalen. Daarnaast probeert Maasvallei hen zoveel mogelijk te ondersteunen en te informeren zodat zij op strategisch niveau goed kunnen functioneren. De contacten verlopen goed en er is een open en eerlijke communicatie met elkaar.

Bewonerskrachtenteams

In 2021 is Maasvallei in Amby van start gegaan met het eerste Bewonerskrachtenteam (BKT). De BKT zijn de ogen en oren in een wijk op het gebied van schoon – heel – veilig. De ervaring die met de opstart van het eerste team opgedaan is kan verder ingezet worden bij het nog op te zetten team voor Heer. Daarnaast kijkt Maasvallei of ze bij bestaande teams van collegacorporaties kan aanhaken. Zoals de teams in Wittevrouweveld en Heugem. De samenwerking met het buurtnetwerk en andere partners in de wijk is van belang. BKT Amby geeft aan dat in de tijd dat ze in hun wijk zaken hebben gesignaleerd en opgepakt, ze tevreden waren over de BuitenBeter-app van de gemeente (meldingen werden meteen geregistreerd en opgepakt na een paar dagen), enthousiast waren over hun deelname aan de training van Buurtbemiddeling Maastricht en dat ze de samenwerking met Maasvallei zeer prettig vinden.

Bewonersoverleg op complexniveau (BO) en op wijkniveau (BOW)

Met de BOC's zijn zaken op het gebied van schoon – heel – veilig besproken. De wijkcoördinatoren van Maasvallei bemiddelen of zijn de verbindende factor indien er met gemeente of andere netwerkpartners zaken afgehandeld dienen te worden in het belang van het woongenot en leefbaarheid van de commissies. Maasvallei voert 3 à 4 x per jaar overleg. Voor Maasvallei is het van belang is om in gesprek te blijven en te weten welke wensen en behoeftes er zijn.

Jaarlijkse BO dag

Ieder jaar zet Maasvallei haar vrijwilligers in het zonnetje. Maasvallei bedankt hen dan voor hun inzet en betrokkenheid bij Maasvallei. Meestal wordt er een activiteit georganiseerd waarbij het thema wonen centraal staat, voorafgegaan met een lunch.

Bewonersparticipatie 2.0.

Een verzamelnaam voor allerlei participatievormen, individueel of per groep, complex of buurtgebonden zijn, eenmalig, tijdelijk of structureel zijn. Het kan gaan over geïnformeerd worden, meedenken, uitvoerende klussen doen, projecten realiseren en nog veel meer. Naast de bestaande formele BOC's gaat Maasvallei hoe langer hoe meer over naar andere en informelere vormen van bewonersparticipatie.

Kleinschalige projecten

Deze kleinschalige projecten, die vaak kortdurend van aard zijn, worden gehouden in een straat of buurt. Ze ontstaan vaak doordat bewoners via klantenpanels aangeven welke wensen en voorkeuren zij voor hun omgeving hebben. Bewoners nemen dus zelf initiatief en voelen zich op deze manier meer betrokken en verantwoordelijk voor hun directe omgeving. Ook kunnen zaken op deze manier sneller en effectiever worden opgepakt.

FF Buurten

Medewerkers van Maasvallei bezoeken persoonlijk de complexen. Bewoners hoeven niet naar kantoor te komen, maar Maasvallei komt naar hun toe. Of er wordt, indien dit wenselijk is, op een locatie bij de bewoner in de buurt afgesproken. Het is laagdrempelig en het persoonlijke contact wordt zeer op prijs gesteld. Nabijheid, benaderbaar en zichtbaar zijn hierbij sleutelwoorden.

Themabijeenkomsten

In 2021 is er een digitale themabijeenkomst voor de BOC's geor-

ganiseerd. Het thema dat hierin centraal stond was Buurtbemiddeling Maastricht. BOC's worden op deze manier geïnformeerd over zaken die in en rondom hun complexen spelen en zij kunnen daarop hun achterban informeren. Vanaf 2022 zullen deze bijeenkomsten 2 maal per jaar georganiseerd worden.

Bewonersoverleg met studenten

Een aparte doelgroep qua participatie zijn de studenten. Sinds een paar jaar is er beter contact met studenten en leert Maasvallei hoe langer hoe meer wat hun wensen en voorkeuren zijn. Ze worden veelvuldig bij vraagstukken betrokken en Maasvallei ontvangt van hen positieve en constructieve feedback. Het contact met studenten wordt ook de komende jaren uitgebreid.

Match

Een ander contact met studenten vindt plaats via Match. Bij Match geloven ze in de kracht en het nut van maatschappelijke betrokkenheid. Via vrijwilligerswerk tijdens de studie kunnen studenten hun sociale en professionele vaardigheden ontwikkelen. Match is er voor studenten die een maatschappelijke bijdrage willen leveren in Maastricht. Studenten doen zo ervaring op en worden uitgedaagd om hun professionele vaardigheden en talenten toe te passen in een real-life setting. Voor Maasvallei is dit een prettige manier om met studenten zaken in wijken aan te pakken. Maasvallei is wekelijks in contact met de studenten van Match De Heeg om activiteiten in de wijk te bespreken. Onze netwerkpartners van Trajekt en het Sociaal Team zijn hierbij ook nauw betrokken. Onderwerpen van gesprek zijn eenzaamheid, saamhorigheid bevorderen et cetera.

Zelfredzaamheid

Het bevorderen van zelfredzaamheid in de maatschappij en de zorg wordt steeds belangrijker. Er is sprake van een dubbele vergijzing. Verhoudingsgewijs komen er steeds meer ouderen en ouderdom komt nu eenmaal met gebreken. Er ontstaat een groter tekort aan zorgverleners en deze zorgverleners zullen gemiddeld ook steeds ouder worden en daardoor kwetsbaarder zijn. Van twee kanten wordt het belang van zelfredzaamheid dus groter.

Samenwerking is waar Maasvallei ten aanzien van zorgzaken naar zoekt. In dat kader onderzoekt Maasvallei op een locatie in Heer de mogelijkheid om bij het ontwikkelen van een complex een combinatie te realiseren tussen woningen van Maasvallei, maar tevens woon-zorgwoningen specifiek voor een zorgpartij. Daartoe hebben Maasvallei en Envida een strategische samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Kern 3

Organisatie

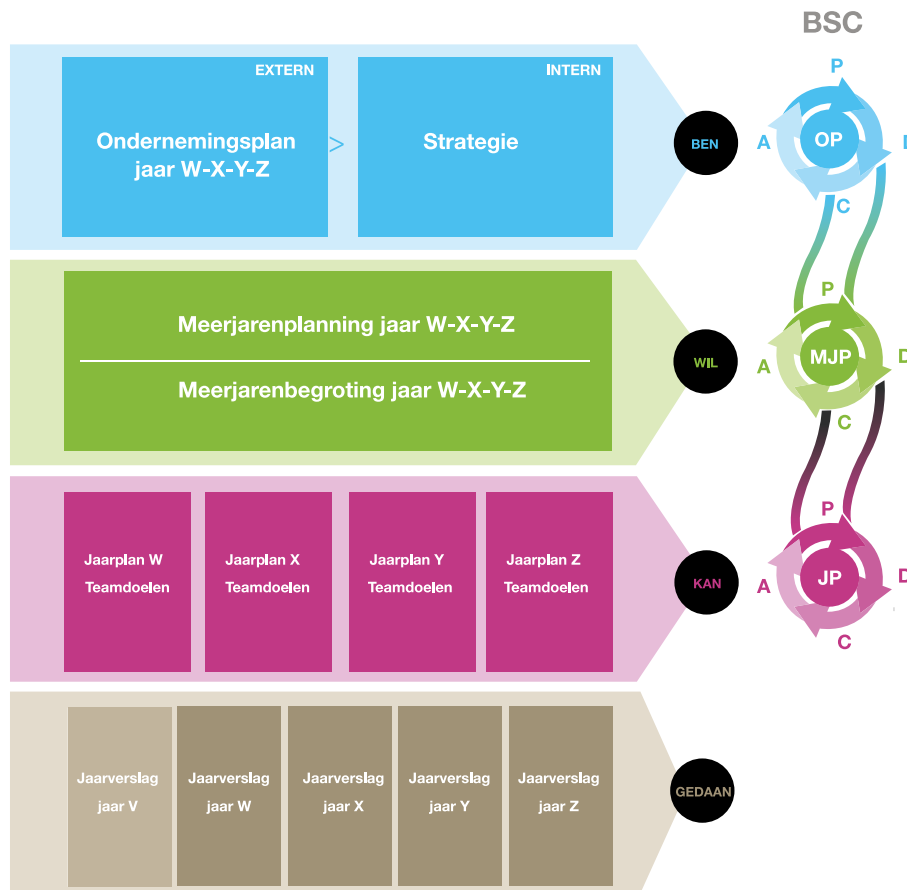
Strategische 4 jaren cyclus

Het ondernemingsplan is vastgesteld voor de periode 2017 tot en met 2021. In 2022 wordt een nieuw ondernemingsplan vastgesteld voor de periode 2022 t/m 2026.

De strategische speerpunten uit het ondernemingsplan en de strategie worden in periodieke squad-overleggen samen met de medewerkers vertaald in concrete procesacties. De verzameling

van deze acties resulteert in een meerjaren- en jaarplanning die meebeweegt met wat op strategisch niveau is vastgesteld en geen statisch geheel is. Schematisch ziet deze cyclus er als volgt uit:

4 jaren cyclus

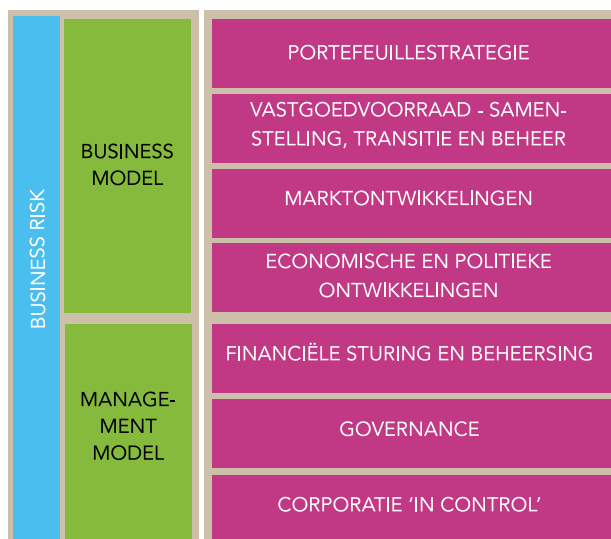


Risicomanagement

In 2020 heeft Maasvallei het risicomanagementbeleid opgesteld, hierin is de gehele systematiek van risicomanagement beschreven. Bij Maasvallei is risicomanagement een integraal onderdeel van alle processen en draagt het 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 beheersmaatregelen getroffen om deze risico's te mitigeren. Het risicomanagement van Maasvallei is bedoeld voor alle medewerkers, de ondernemingsraad, de raad van commissarissen en de stakeholders. Risicomanagement dient het risicobewustzijn van medewerkers te vergroten.

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 het herijkte Strategisch Plan 2019-2021 de richting bepaald en hieraan vier strategische speerpunten 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 beleidsadviseurs, de facilitators, de business controller en de directeur-bestuurder. Het resultaat van deze meting is een goede en samenhangende analyse van de strategische risico's voor Maasvallei. In november 2019 en maart 2021 zijn deze analyses geactualiseerd, de volgende actualisatie zal eind 2022 plaatsvinden. In onderstaande tabel zijn de 28 risicogebieden onderverdeeld in zeven risicokaders:



In de volgende kolom staat 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 - Verkoop

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 blijvende 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'

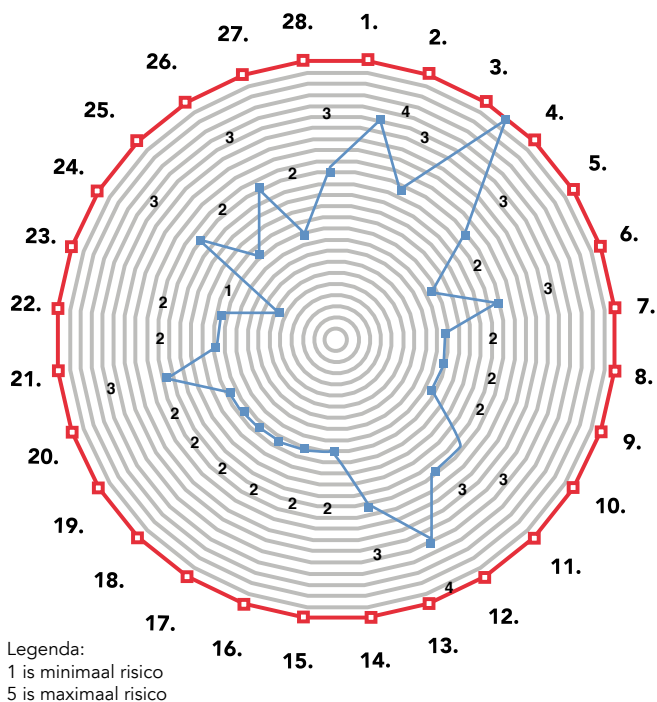
21. Risicomanagement in het algemeen
22. Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties
23. Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's
24. Beheersing risico's uit verbindingen, deelnemingen en overige samenwerkingsverbanden

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 strategische risicobeoordeling 2021 zijn in diagram op de volgende pagina grafisch weergegeven:

Overzicht risicobeoordeling 2021



Operationele risico's

De operationele risico's worden bij Maasvallei op procesniveau gemonitord door de proces squads. Hierbij heeft Maasvallei de focus gelegd op de belangrijkste processen. Jaarlijks wordt bekeken of de procesrisico's nog actueel zijn en of de beheersmaatregelen nog effectief zijn. De volgende processen zijn hierbij behandeld. Zie het overzicht hiernaast:

Frauderisicoanalyse

Maasvallei is zich bewust van de frauderisico's die zich kunnen voordoen in de organisatie. Maasvallei beschikt over een fraude-risicoanalyse. Deze analyse is gemaakt op basis van het door de accountant verstrekte model hiervoor. In 2020 is deze analyse nogmaals onder de loep genomen en is besloten dat de huidige analyse nog volstaat in het beheersen van de frauderisico's. In 2021 is de frauderisicoanalyse robuuster gemaakt door middel van het actualiseren en uitbreiden van de bestaande analyse, het toevoegen van meerdere instrumenten en de samenhang met de verschillende bestaande documenten vast te leggen.

Monitoring

Middels de Plan Do Check Act (PDCA) cyclus monitort Maasvallei continu de voortgang van de implementatie van de beheersmaat-

• 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

regelen 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 is Maasvallei in staat om zichzelf adequaat te beschermen tegen onnodig risico en kan er gecontroleerd risico worden gelopen als hiervoor gekozen wordt. Alle beheersmaatregelen zijn ondergebracht in de Balanced Score Card methodiek. Aan de hand van deze Balanced Score Card wordt de voortgang van de beheersmaatregelen en mogelijke vervolgacties gemonitord. Door middel van de interne audits (opgenomen in jaarplan interne controle) wordt de effectiviteit van de beheersing van de risico's getoetst. De bevindingen worden gerapporteerd in separate rapportages.

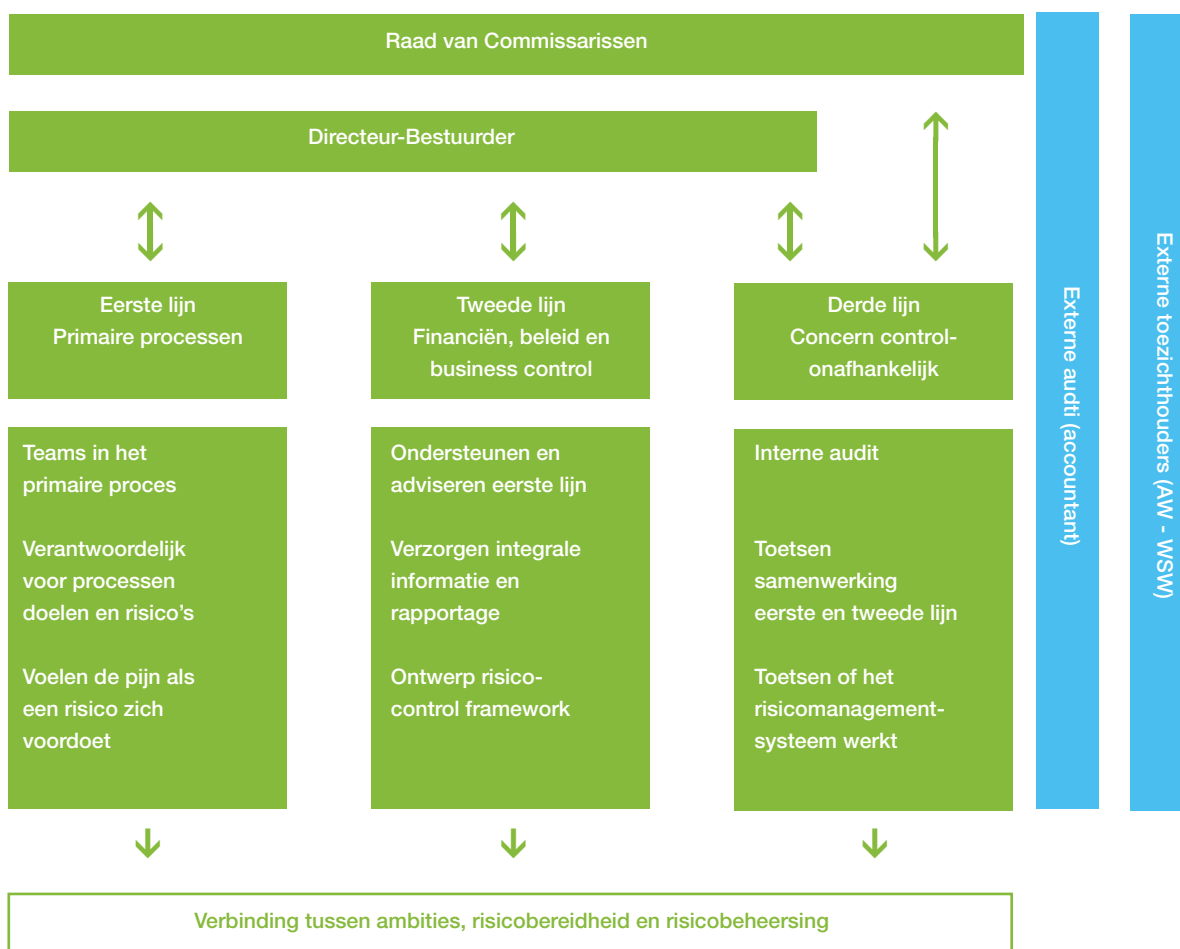
Verankering

Bij het inrichten en verbeteren van processen worden alle medewerkers betrokken. Hierdoor wordt risicomanagement en kwaliteit onderdeel van het denken en handelen en daarmee iets van de hele organisatie. Er zijn dan ook voor elk proces squads samengesteld. Met een verfijnde rechtenstructuur en processturing worden de beheersmaatregelen in alle processen geïntegreerd.

Three lines of defense model

Gedurende 2021 is de praktische invulling voor het werken con-

form het zogenaamde 'Three Lines of Defense' model verstevigd. Concreet betekent dit dat Maasvallei de 2e en 3e lijn nu duidelijk heeft gescheiden door middel van het aanstellen van een business controller en een (externe) onafhankelijke concern controller. Voorheen werden beide functies door één persoon uitgevoerd. Maasvallei voldoet nu volledig aan de wettelijke voorwaarden en nog belangrijker is dat ze nu in staat is haar risico's beter te beheersen. Onderstaand schema geeft globaal aan hoe het 'Three Lines of Defense' model bij Maasvallei is ingericht:



Onderhoudsbeleid

Visie

In 2021 is de visie omtrent het Onderhoudsbeleid opgesteld. Hierdoor wil Maasvallei beter voorbereid zijn op haar toekomstige opgaven en haar ambities met betrekking tot onderhoud stroomlijnen en in verbinding brengen met haar andere ambities. Het beleid is opgesteld vanuit strategisch en tactisch niveau om te komen tot de inrichting van het onderhoud voor nu en in de toe-

komst, waarbij gekeken is naar de samenhang met de doelstellingen op het gebied van vastgoed en duurzaamheid. Hierbij is ervoor gekozen om het niet-planmatig onderhoud (klachten- en mutatieonderhoud) vorm te gaan geven in een nauwe samenwerking met te selecteren ketenpartners.

Implementatie

Om vanuit strategisch en tactisch niveau te komen tot de vragen over hoe zaken aangepakt zullen worden is er een projectgroep

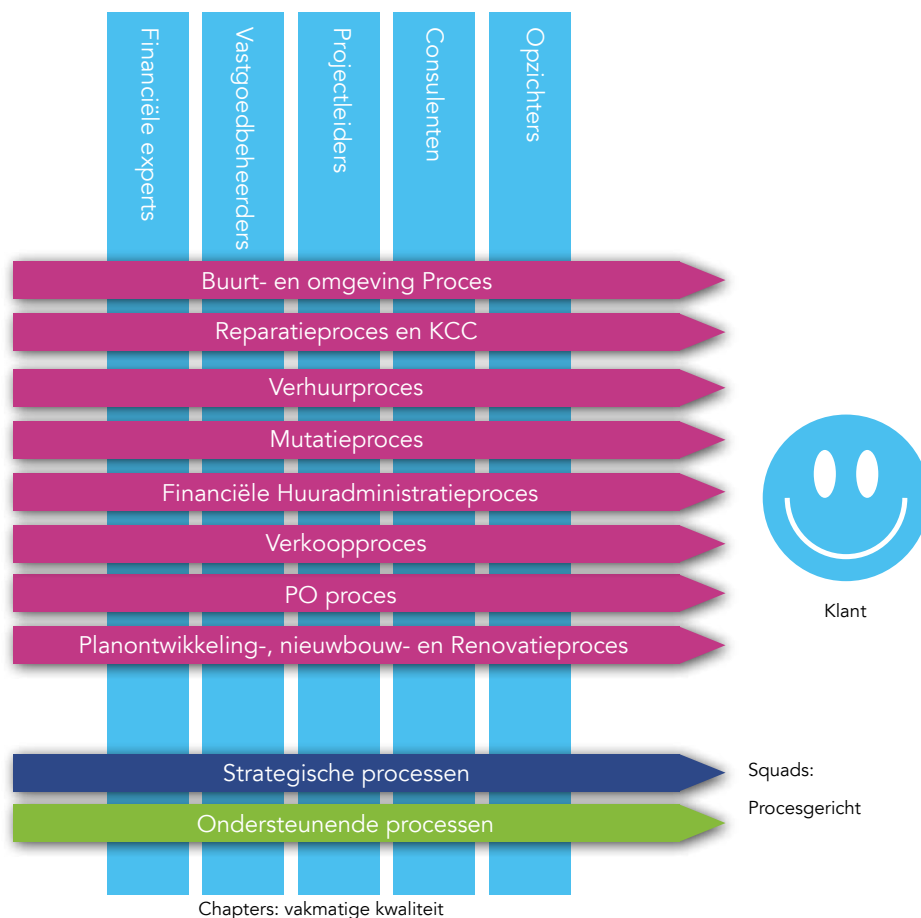
samengesteld ten aanzien van de implementatiefase. Hierbinnen zullen de hoe-vraagstukken worden onderzocht en zullen een tweetal doelstellingen centraal staan. Hoe kan de klanttevredenheid gecontinueerd en verbeterd worden en hoe krijgt Maasvallei meer grip op het kostenaspect in de toekomst?

In 2022 zal dit worden onderzocht en zal er gekeken worden met de projectgroep, al dan niet onder begeleiding van een adviesbureau, wat dit betekent voor de inrichting van de processen binnen Maasvallei. De selectie van ketenpartners zal in 2022 een groot deel van dit project omvatten. Het streven is om in 2023 aan te vangen binnen een ketensamenwerking met de ketenpartners voor wat betreft het niet-planmatig onderhoud.

De proces gestuurde organisatie

Maasvallei is een proces gestuurde organisatie. De klant staat centraal en de lijnen in de organisatie zijn kort. De medewerkers zijn professioneel, oplossingsgericht flexibel en deskundig. De verantwoordelijkheden en mandaten zijn voor iedereen in de organisatie duidelijk. Hierdoor kan op efficiënte wijze effectieve besluitvorming plaatsvinden. Medewerkers werken in zogenaamde squads (op procesniveau) en functionele teams/chapters (op functioneel niveau) samen aan het realiseren van de doelen. Onderstaand figuur geeft de structuur van Maasvallei schematisch weer.

Werkwijze Maasvallei



Een squad is een zelforganiserend team dat multidisciplinair is samengesteld vanuit diverse expertises, competenties en achtergronden. Een squad is van begin tot eind gezamenlijk verantwoordelijk voor een proces of project. Squads komen minimaal één keer per kwartaal samen met de directeur-bestuurder en de facilitator Operatie & Proces en bespreken samen de voortgang en overlap met andere processen. Functionele teams/chapters zijn groepen van gelijke discipline. Hierin vindt kennisoverdracht

plaats en wordt onderling afgestemd hoe de werkzaamheden worden verdeeld.

Op rayonniveau wordt wekelijks casuïstiek besproken en worden acties op elkaar afgestemd.

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

Personeel en organisatie

Mens en cultuur

Om haar ambities waar te maken 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 van groot belang bij Maasvallei. Maasvallei heeft eigenaarschap vertaald naar drie kerncompetenties die voor iedere Maasvallei-medewerker gelijk zijn. Dit is VIS; Verantwoordelijkheid, Initiatief en Samenwerken.

De medewerkers die samen verantwoordelijk zijn voor het resultaat weten elkaar te vinden en spreken elkaar vanuit een professioneel constructieve beroepshouding aan. In 2022 wordt er middels coaching verdere aandacht gegeven aan het onderwerp efficiënt en effectief samenwerken en aanspreken. Er is aandacht voor goede onderlinge verhoudingen en de ontwikkeling van medewerkers. De regie over de eigen ontwikkeling hebben medewerkers zelf in de hand en zij worden hierin ondersteund en begeleid door de facilitator Operatie & Proces, de directeur-bestuurder en de facilitator Arbeid, Organisatie en Gezondheid. De MOC (de Maasvallei Ontwikkel Cyclus) stelt ons in staat in te spelen op de persoonlijke talenten, kwaliteiten en ontwikkelbehoeften van iedere medewerker.

Uitvoering strategie

In het strategisch plan 2019 t/m 2021 zijn aan het strategische speerpunt 'medewerkers met lerend en zelf organiserend vermogen' acties gekoppeld.

Hieronder een opsomming van de acties die in 2021 zijn gerealiseerd:

- *Medewerkers betrekken bij realisatie OP/SP*
In 2021 is een start gemaakt met het nieuwe ondernemingsplan. Medewerkers en stakeholders zijn geconsulteerd in dit proces. Met alle medewerkers samen zijn de nieuwe kernwaarden gedefinieerd en is op hoofdthema's input opgehaald voor verdere uitwerking in het ondernemingsplan en strategie.
- *Passende creatieve interventies op cultuurthema's*
In 2021 is het Multi Disciplinaire Overleg (MDO's) gebruikt om de resultaten van de medewerkersbevlogenheidsmeting (van eind 2020) met elkaar te bespreken en hierin zijn gezamenlijk prioriteiten aangebracht.
- *Resultaatafspraken per persoon*
In 2021 zijn de ontwikkelgesprekken met alle medewerkers weer centraal georganiseerd en niet alleen afhankelijk geweest

van het eigen initiatief van medewerkers. In deze gesprekken zijn afspraken gemaakt voor 2022.

- *Uitwerking flexibel werkconcept (plaats en tijd onafhankelijk werken)*

In 2021 is dit beleid opgesteld, vastgesteld en geïmplementeerd.

- *Programma-uitwerking Be Inspired*

Gezien de coronacrisis is het PMO een jaar vervroegd met aandacht voor de geestelijke en fysieke gesteldheid van collega's. Dit is ten uitvoer gebracht middels vitaliteitsprogramma Be Fit Be Inspired, gebaseerd op het gezondheidsconcept van de Positieve Gezondheid.

Personeelsopbouw

Op 31 december 2021 bedroeg het aantal personeelsleden met een arbeidsovereenkomst bij Maasvallei 41 (36,22 fte*). In het verslagjaar hebben 3 medewerkers Maasvallei verlaten. Er zijn 2 nieuwe medewerkers in dienst gekomen.

** in het aantal fte zijn de uren dat medewerkers minder werken als gevolg van generatiepact, demotie en ouderschapsverlof verrekend.*

Aantal personeelsleden per procesgroep op 31 december 2021

Procesgroep	Aantal
Directie	1
Strategie en Bedrijf & Support	13
Klant	27
Totaal	41

Leeftijdsoopbouw personeel m/v per 31 december 2021

Leeftijd	Mannen	Vrouwen	%
20-35 jaar	4	3	17,1
36-50 jaar	9	4	31,7
51-65 jaar	13	8	51,2
Totaal	26	15	100

De gemiddelde leeftijd van een medewerker van Maasvallei is 48,6 jaar.

Stage en werkplekervaring

Maasvallei vindt het belangrijk bij te dragen aan de ontwikkeling van studenten. Stagiairs komen bij Maasvallei terecht in een veilige leeromgeving met goede begeleiding. In 2021 heeft 1 WO student stage gelopen bij Maasvallei.

Maasvallei is een door het SBB aangewezen erkend leerbedrijf. Studenten in het middelbaar onderwijs kunnen bij Maasvallei te

recht, waar ze onder deskundige leiding werkzaamheden doen die aansluiten op hun opleiding.

Verzuim en re-integratie ARBO

Maasvallei richt zich op het voorkomen en beperken van uitval door ziekte door in samenwerking met de bedrijfsarts actief in te zetten op vroeg signalering. De bedrijfsarts bezoekt Maasvallei maandelijks voor een in-house spreekuur (in 2021 vond dit digitaal plaats door de coronacrisis) en hier kunnen medewerkers eveneens op eigen initiatief voor advies terecht. Maasvallei biedt een gezonde werkomgeving en biedt medewerkers gerichte interventies op het gebied van gezondheid. Twee keer per jaar evalueert het Sociaal Medisch Team met de bedrijfsarts het ziekteverzuim, het beleid en de begeleiding bij re-integratie.

Verzuim en re-integratie ARBO

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 meebrengt zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Maasvallei voorziet hierin door één keer per vier jaar een preventief medisch onderzoek (PMO) uit te voeren. Maasvallei heeft het PMO dat voor 2022 op de planning stond naar voren gehaald en in 2021 aan medewerkers aangeboden. Op deze manier wil Maasvallei ook zicht houden op de effecten van coronaten aanzien van eenzaamheid, somberheid en fysieke gesteldheid van de medewerkers. In 2022 wordt een programma aangeboden aan de medewerkers met interventies die aanhaken op de aandachtspunten op hoofdlijnen uit het PMO.

Ziekteverzuim

Jaar	2017	2018	2019	2020	2021
Ziekmeldingen	58	55	49	42	34
Aantal ziektedagen	674	585	1.073	1.942	698
Ziekpercentage	7,57	3,69	5,68	7,5	4,5

Maasvallei voert een actief verzuim- en integratiebeleid met als doel uitval door ziekte te voorkomen. In 2021 is een afname van het ziektepercentage, het aantal ziekmeldingen en het aantal ziektedagen te zien. De gemiddelde ziekmeldfrequentie voor 2021 was met 0,91 beter dan de gestelde norm van 1,2.

Gezonde medewerkers – Be Inspired

Be Inspired is van oorsprong een medewerkers initiatief dat wil inspireren op de hoofdthema's body, mind en food. Vanuit de overtuiging dat een gezond lijf en gezonde geest ervoor zorgt dat we ons beter voelen en dit een positieve uitwerking heeft op onze

geluksbeleving maar ook op de samenwerking en prestaties. In 2021 bestond Be Inspired vijf jaar en Maasvallei ondersteunt dit initiatief actief. In 2021 is er met het gezondheidsprogramma 'Be Fit Be Inspired' extra aandacht geweest voor de fysieke en mentale gezondheid van medewerkers.

Risico-Inventarisatie en Evaluatie

In 2019 is bij Maasvallei een Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) uitgevoerd door een onafhankelijke veiligheidkundige en de acties uit het plan van aanpak zijn afgerond of onder handen. Op basis van de RI&E is de veiligheidkundige tot de conclusie gekomen dat de arbeidsomstandigheden bij Maasvallei op hoofdlijnen goed zijn geregeld. Het volgende RI&E staat gepland voor 2023.

Inkoop

Marktontwikkelingen

De reeds in het verslag van 2020 benoemde marktontwikkelingen van stijgende kosten en beperkte capaciteit bij aannemers heeft zich in 2021 verder doorgezet. Naast de bekende factoren is Maasvallei in 2021 geconfronteerd met sterk stijgende prijzen van bouwmaterialen. Naast de gestegen prijzen zijn de beperkte beschikbaarheid en lange levertijden van sommige materialen ook van invloed op de planning van de werkzaamheden.

De sterk gestegen prijzen zijn een wereldwijd probleem. Dit is grotendeels direct en indirect het gevolg van de coronacrisis en van geopolitieke factoren. Hierdoor zijn grote tekorten ontstaan in grondstoffen en in productiecapaciteiten. Daarnaast hebben verschuiving van vraag en aanbod op globaal niveau in Europa geleid tot tekorten en hoge prijzen van veel producten die op grote schaal in de bouw worden toegepast, zoals staal, hout en kunststof.

Om zo goed mogelijk met deze uitdagingen van de markt om te gaan is het van belang dat Maasvallei de reeds ingeslagen weg van vraagbundeling en het aangaan van partnerships met vaste betrouwbare partners doorzet.

Mogelijke aanbestedingsplicht woningcorporaties

Naast de marktontwikkelingen speelt er nog iets waar Maasvallei als corporatie op dient te anticiperen: de mogelijke aanbestedingsplicht voor woningcorporaties.

In juni 2021 heeft de Europese Commissie (EC) de volgende stap gezet in het al vele jaren lopende aanbestedingsdossier. Volgens de EC zijn woningcorporaties in Nederland publiekrechtelijke in-

stellingen. Een van de gevolgen daarvan is dat woningcorporaties daardoor aanbestedende diensten zijn en zich dienen te houden aan alle bijbehorende wet- en regelgeving. De EC heeft de Nederlandse overheid in juni nogmaals verzocht om binnen twee maanden maatregelen te nemen om haar wetgeving op dit vlak in lijn te brengen met het Unierecht. Indien Nederland dit niet doet kan de EC de zaak aanhangig maken bij het Hof. Eind 2021 had de Nederlandse overheid nog niet gereageerd.

Indien Nederland het alsnog eens zou zijn met de visie van de EC, hetgeen niet in de lijn der verwachting ligt, dan houdt dit in dat woningcorporaties feitelijk met terugwerkende kracht dienen te voldoen aan reeds bestaande Europese regelgeving, maar zeker vanaf het moment van instemming per direct aanbestedingsplichtig zijn. Ditzelfde geldt als de Nederlandse overheid een door de EC bij het Hof aanhangig gemaakte zaak verliest. Indien het tot een procedure bij het Hof komt zal dit waarschijnlijk op zijn vroegst in 2023 tot een uitspraak leiden.

Indien Maasvallei als corporatie aanbestedingsplichtig blijkt te zijn heeft dit verstrekende gevolgen voor het proces van aanbesteden en contracteren. Maasvallei is dan gebonden aan strikte regelgeving. Dit leidt onder andere tot langere doorlooptijden van selectieprocedures, minder keuzevrijheden in de inrichting van procedures en strikte regels met betrekking tot communicatie, -informatieverstrekking, -contracteren en -dossiervorming.

Op basis van bovenstaande ontwikkeling is het noodzakelijk dat Maasvallei zich als corporatie alvast voorbereid op wat mogelijk komen gaat. Er zijn reeds aanpassingen doorgevoerd in onze aanbestedingsprocedures en in onze contracten. Daarnaast zal Maasvallei doen wat nodig is om zich goed voor te bereiden op een mogelijke aanbestedingsplicht, zonder dat zij zich in de markt als reeds aanbestedingsplichtig presenteert.

I&A

In 2021 was corona nog steeds overheersend. Het persoonlijk contact met klanten bleef hierdoor tot een minimum beperkt. Zo veel mogelijk thuis werken was de norm. De in 2020 ingevoerde aanpassingen om dit te faciliteren zijn in 2021 verder verfijnd. Het project voor de oppervlaktebepaling volgens de NEN 2580 is nagenoeg afgerond.

De inrichting van PostEx, een applicatie voor het goed managen van bulk-correspondentie met klanten, is verder verfijnd. Dit was nodig in verband met de privacywetgeving.

Project Casix Woningaanvaarding app zit in de afrondende fase. De app ondersteunt de opzichter bij de uitgifte van de woning aan de klant.

Project Koppeling Telefooncentrale met Viewpoint is gestart. Het resultaat hiervan moet zijn dat de klantkaart in Viewpoint automatisch wordt getoond op het moment dat een klant met een bekend telefoonnummer belt.

Privacy en informatiebeveiliging

Maasvallei treft passende maatregelen om (persoons)gegevens te beschermen. Maasvallei legt vast met wie ze gegevens deelt, wat de grondslag hiervan is, welke gegevens er gedeeld worden en waarom. Afspraken hierover en de adequate beveiliging van gegevens wordt vastgelegd in verwerkersovereenkomsten. Daarnaast wordt er doorlopend aandacht besteed aan het creëren van bewustzijn bij de medewerkers. Op www.maasvallei.nl/privacy is onze privacyverklaring te lezen.

Functionaris voor de gegevensbescherming

Onze functionaris voor de gegevensbescherming (FG) ziet erop toe dat Maasvallei compliant is met de geldende wet- en regelgeving. Ook ziet de FG erop toe dat Maasvallei aan de accountabilityverplichting voldoet. De FG adviseert de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen (RvC) van Maasvallei gevraagd en ongevraagd 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 Privacy en Security Administratie (PSA) met hierin het bewijs van de effectieve werking van beheersmaatregelen. De FG houdt toezicht op de administratie. De interne controller controleert jaarlijks of het geconstateerde in de DoA aantoonbaar in de PSA terug te vinden is.

Marketing en communicatie

Maasvallei kiest in haar communicatie voor een gedifferentieerde communicatiestrategie. Dit wil zeggen dat we ernaar streven dat onze klanten ons kunnen benaderen op de wijze die zijzelf het prettigst vinden, online of offline. Maasvallei streeft ernaar het contact zo toegankelijk en klantvriendelijk mogelijk te maken. Andersom benaderen wij onze klanten ook op de manier die zij het fijnst vinden. Dat is bijvoorbeeld voor studenten anders dan voor senioren. Maasvallei onderzoekt de behoefte om daar vervolgens de communicatiestrategie op aan te passen en in te richten op

doelgroepniveau. Zo gedifferentieerd als mogelijk, online en offline.

In 2021 is de bedrijfsfilm van Maasvallei geproduceerd en gedeeld met onze huurders en stakeholders. Deze korte film geeft in 2,5 minuut een goed beeld waar Maasvallei voor staat en waar we als woningcorporatie naartoe willen. Daarnaast is het blad Buurten één keer verschenen en is er onderzocht welke aanvullende middelen kunnen bijdragen aan de verbetering van de interne en externe communicatie. Deze middelen zijn een onderdeel van de communicatiestrategie en zullen in 2022 verder worden uitgerold. Ook wordt de communicatiestrategie in 2022 verder uitgewerkt, waarbij het nieuwe ondernemingsplan als basis zal dienen.

Sponsoring

Maasvallei heeft in het verslagjaar geen verzoeken tot sponsoring gehonoreerd.

Keurmerk Prettig Wonen

Maastricht is een groeiende internationale studentenstad. Het Keurmerk Prettig Wonen laat studenten in één oogopslag zien dat de woning in orde is qua brand- en inbraakveiligheid en dat de verhuurder betrouwbaar is.

Maasvallei neemt hier actief aan deel en heeft als doelstelling voor alle studentencplexen dit keurmerk te behalen en te behouden.

Klankbordgroep

Maasvallei beschikt over een klankbordgroep waarin 3 externe adviseurs zitting hebben. Het doel van de klankbordgroep is om op een positief kritische wijze met de directeur-bestuurder en medewerkers te reflecteren op actuele (beleids)vraagstukken, projecten en interne ontwikkelingen. In 2021 hebben er 3 digitale bijeenkomsten met klankbordgroep plaatsgevonden.

Kwaliteit van dienstverlening

Maasvallei meet haar dienstverlening op basis van de Aedes benchmark. Dit doet Maasvallei door middel van een online applicatie die automatisch een vragenlijst genereert, verzendt en verwerkt. De dienstverlening wordt gemeten op de onderdelen 'reparaties', 'betrekken nieuwe woning' en 'verlaten van de woning'. De uitkomsten worden door Maasvallei gedeeld met Aedes. Daarnaast vraagt Maasvallei bewoners met wie enige tijd geen contact heeft plaatsgevonden naar hun algemene tevredenheid over de buurt en de woning. Dit resulteert in een score in de op een na hoogste categorie (B-label score) van Aedes. Maasvallei kijkt hier

gematigd positief naar; er is zeker ruimte voor verbetering. Deze verbetermogelijkheden zijn periodiek onderwerp van gesprek tussen directeur-bestuurder en medewerkers in de diverse overleggen.

Scores klanttevredenheid Maasvallei

Gemeten processen conform Aedes Benchmark 2021

(boekjaar 2020)

Nieuwe huurders	8,0
Huurders met reparatieverzoek	7,8
Vertrokken huurders	7,8



Kern 4

Bestuur en toezicht

Maasvallei biedt kwalitatief goede huisvesting tegen betaalbare huren. Met een professioneel bestuur en bekwame toezichthouders wordt er een vitale organisatie en daarmee het voortbestaan van Maasvallei geborgd. Maasvallei heeft hierbij in de eerste plaats een verantwoordingsverplichting naar haar huurders maar in formelere zin ook naar onder meer de Autoriteit woningcorporaties, Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, de Huurdersvereniging Woonvallei en de Raad van Commissarissen. 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

Maasvallei is lid van Aedes en zowel het bestuur als de RvC onderschrijven de Governance Code 2020 waarin de regels voor goed bestuur en toezicht zijn vastgelegd. De Governance Code geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. In dat licht bezien volgt de RvC de Wet normering van topinkomens (WNT) en de 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in woningcorporaties (VTW) bij het vaststellen van de honorering van de commissarissen. Deze beroepsregel stelt een maximum aan de bezoldiging van toezichthouders van woningcorporaties.

Governance vormt een belangrijk onderdeel in de bedrijfsvoering en in het besluitvormingsproces. Elk jaar wordt er naast de reguliere jaarplanning ook een Governance-agenda opgesteld voor het bestuur en toezicht. In verband met de maatschappelijke discussie

en de organisatieontwikkeling is er in 2021 binnen de RvC en de organisatie van Maasvallei extra aandacht geschonken aan governance en integriteit. Dit heeft geleid tot een verdere inkleuring van haar rol- en taakopvatting en een actualisatie van het integriteitsbeleid. 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 2 '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. Bovendien worden periodiek op bestuurlijk niveau gesprekken gevoerd over actuele ontwikkelingen en de wijze waarop Maasvallei daar als organisatie mee omgaat.

Het toezicht op de governance is ondergebracht bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw beoordeelt daarbij integraal, waarbij ook gekeken wordt naar integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Deze aandachtsgebieden worden in samenhang beoordeeld. Naar aanleiding van de reguliere Governance-inspectie 2021 constateerde de AW dat de RvC en het bestuur naar tevredenheid aandacht hebben gehad voor integriteit en dat de risico-inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Bestuur

In hoedanigheid van directeur-bestuurder is de heer A. Meij 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 afspraken gemaakt met de RvC. Om de toezichthoudende taak goed uit te voeren, laat de RvC zich regelmatig en uitvoerig

informerend over de maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

Persoonlijke gegevens bestuurder

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

Opbouw bezoldiging bestuurder

Naam topfunctionaris	A.N.A. Meij
Jaar	2021
Naam en functie dienstverband	directeur-bestuurder
Beloning	€ 123.387
Onkostenvergoedingen	€ 0
Beloning betaalbaar op termijn (pensioenpremie)	€18.152
Uitkering wegens beëindiging dienstverband	€ 0
Totaal bezoldiging	€ 141.539
Duur en omvang dienstverband boekjaar	12 maanden
Omvang dienstverband	1 fte
Jaar einde dienstverband	1-10-2022 met mogelijkheid tot herbenoeming
Motivering overschrijding WNT	n.v.t.

Het verslagjaar 2021 stond voor de directeur-bestuurder in belangrijke mate in het teken van het continueren van de bedrijfsvoering onder corona-omstandigheden, het op strategisch niveau verbinden van stakeholders in het domein wonen en zorg en het verder optimaliseren van de bedrijfsvoering, verslaglegging, planning & control en risicobeheersing. In 2021 zijn er in de organisatie bewustwordingstrajecten gestart die toezien op taakduidelijkheid, onderlinge verbinding en communicatie. Tevens is er focus aangebracht op klantbenadering alsmede de maatschappelijke behoefte aan meer studentenwoningen en woningen met zorg. Op gebied van innovatie is er onder meer focus gelegd op nieuwe mogelijkheden van het verduurzamen van woningen en is uitvoering gegeven aan een intensievere bestuurlijke samenwerking met zorgpartijen in het Bestuurlijk Overleg Wonen, Wijken en Zorg (BOWWZ).

De directeur-bestuurder is in 2021 beoordeeld op de navolgende afspraken:

- Algemeen functioneren en persoonlijke ontwikkeling;
- Informatieverstrekking aan de RvC;
- Innovatie, Strategieontwikkeling op portefeuille, meerjarenvisie;
- Relatie met stakeholders;
- Leidinggeven aan organisatie en personele vraagstukken;
- Risicomanagement en financieel beheer.

De Raad van Commissarissen is tevreden over de behaalde resultaten en heeft een positieve zienswijze afgegeven inzake een tweede bestuurstermijn van de heer Meij.

Permanente Educatie (PE) directeur-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. In de afgelopen drie jaar heeft de heer A.N.A. Meij 119 PE-punten gehaald, waardoor de gestelde minimumnorm van 108 punten ruimschoots gehaald is.

Jaar	A.N.A. Meij
2021	75
2020	33
2019	68,5
Totaal PE-punten	176,5

Terugblik op resultaten 2021

Om focus aan te brengen bevat het Strategisch Plan strategische speerpunten. De proces squads kunnen aan deze speerpunten de benodigde acties koppelen. Bij ieder strategisch speerpunt worden één of meerdere kritieke succesfactoren benoemd. In lijn met het Strategisch Plan is er in 2021 gewerkt aan het actualiseren van een aantal beleidsdocumenten en strategische acties, zoals:

- Opstellen van het financieel jaarplan 2022 en meerjarenbegroting 2022-2027.
- Actualiseren van het beleidsstuk Inrichting interne controle.
- Actualiseren van het Integriteitsbeleid.
- Actualiseren van Digitale Strategie 2021-2024.
- Monitoring van het behalen van strategische doelen en acties vanuit het ondernemingsplan, meerjarenplan en jaarplannen via de Balanced Score Card.
- Prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Maastricht, Gulpen-Wittem en Eijsden-Margraten.
- Positiebepaling Woningstichting Maasvallei.
- Opzetten van een samenwerking tussen Maasvallei en Envida.

In 2021 is er met een brede afvaardiging van medewerkers gewerkt aan het opstellen van de positiebepaling van Maasvallei. In navolging van de uitgangspunten van de positiebepaling is gestart met het actualiseren van het Ondernemingsplan 2022-2026, het Huurbeleid en het Portefeuilleplan. Deze beleidsstukken zullen medio 2022 opgeleverd worden.

Raad van Commissarissen

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

In het reglement van de RvC zijn een profielschets en de gewenste aandachtsgebieden opgenomen. De volgende aandachtsge-

bieden zijn binnen de RvC aanwezig:

- Volkshuisvesting: wonen, welzijn en zorg.
- Financieel-economisch.
- Personeel en organisatie.
- Maatschappelijk ondernemen.
- Vastgoed.
- Innovatie.

Samenstelling en honorering van de RvC op 31 december 2021

Gedurende het verslagjaar hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de samenstelling van de Raad van Commissarissen. In verband met het expireren van de eerste zittingstermijn van de heren P.M.H.J. Stallenberg en G.J.A. Mertens is er de door de Autoriteit woningcorporaties voorgeschreven herbenoemingsprocedure doorlopen en zijn beide personen herbenoemd voor een periode van vier jaar. Ten behoeve van de bezoldiging volgt de RvC de 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in woningcorporaties. Op grond van deze regeling wordt de bezoldiging van de RvC-leden jaarlijks per 1 januari met een geadviseerd percentage geïndexeerd.

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 Lid bestuurscommissie Mens en Organisatie Vereniging Hogescholen, tevens lid van de CAO-onderhandelings delegatie voor de sector
Expertise	Personeel & Organisatie, Governance
1e benoeming	21-6-2017/2e benoeming 8 juni 2021
Jaar van aftreden	2025 niet herbenoembaar
Bezoldiging 2021	€ 16.950
PE punten	2021: 6 punten 2020: 6 punten 2019: 8 punten

De heer G.J.A. Mertens

Geboortedatum	16 mei 1972
Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur Guido Mertens Advies / Stad en Ontwikkeling
Nevenfuncties	-Lid Raad van Toezicht Stichting Kindante -Docent Bestuursacademie - Docent Segment
Expertise	Financieel, innovatie, grond en vastgoed, gebiedsontwikkeling
1e benoeming	10-11-2017 2e benoeming: 14-10-2021
Jaar van aftreden	2025, niet herbenoembaar
Bezoldiging 2021	€ 11.300
PE punten	2021: 9 punten 2020: 6 punten 2019: 8 punten

Mevrouw drs. S.L. Klein Haneveld

Geboortedatum	23 oktober 1975
Hoofdfunctie	Eigenaar-directeur Firestarter Organisatieadvies
Nevenfuncties	Bestuurslid van Stichting Kringloop Beheer
Expertise	Volkshuisvesting en maatschappelijk presteren
1e benoeming	01-04-2018
Jaar van aftreden	2022 herbenoembaar
Bezoldiging 2021	€ 11.300
PE punten	2021: 4 punten 2020: 10,5 punten 2019: 5 punten

De heer ir. J.A.W.M. Joosen*

Geboortedatum	17 maart 1959
Hoofdfunctie	Directeur-senior projectmanager Exaedes Bouwrealisten
Nevenfuncties	Bestuurslid Bouwforum Leonardo da Vinci
Expertise	Vastgoed en bouw
1e benoeming	18-04-2018
Jaar van aftreden	2022 herbenoembaar
Bezoldiging 2021	€ 11.300
PE punten	2021: 7 punten 2020: 9 punten 2019: 8 punten

De heer drs. R.E.H. Van der Borgh*

Geboortedatum	29 augustus 1979
Hoofdfunctie	Business controller Bouwgrondstoffen & Gebiedsontwikkeling bij Van Nieuwpoort Groep
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Stichting Primair Onderwijs Leudal en Thornerkwartier
Expertise	Financieel-economisch, control
1e benoeming	3-7-2019
Jaar van aftreden	2023 herbenoembaar
Bezoldiging 2021	€ 11.300
PE punten	2021: 8 punten 2020: 5 punten (betreft een overschot van 5 punten uit 2019) 2019: 23 punten

* Lid op voordracht van de huurdersvereniging

** Lid op voordracht van de ondernemingsraad

Toezichtkader

Het Ondernemingsplan 2017 – 2021, het Strategisch Plan 2019-2021, de meerjarenbegroting, het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het Integriteitsbeleid, de Toezichtvisie en het Reglement Raad van Commissarissen Maasvallei worden door de RvC gehanteerd als toezichtkader om te toetsen of het beleid en uitvoering aan de kaders voldoen. Bij het uitvoeren 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.

De RvC ontvangt ieder kwartaal een rapportage met financiële, operationele en volkshuisvestelijke informatie. Net als voorgaande jaren zijn alle middelen verkregen uit de bedrijfsvoering en conform dit verslag uitsluitend aangewend voor de volkshuisvestelijke activiteiten gebaseerd op de strategische doelstellingen. De middelen zijn in het algemene belang besteed. Jaarverslagen en jaarrekeningen zijn openbaar en voor iedereen te lezen via de website www.maasvallei.nl/jaarverslag.

Verklaring van accountability

Maasvallei vindt het vanzelfsprekend en van groot belang dat goed wordt omgegaan met persoonsgegevens van huurders, medewerkers en derden. In 2021 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 managementprocessen, beveiligingsmaatregelen en het uitgevoerde privacy beleid over 2021. Maasvallei hanteert een privacy volwassenheidsmodel met vijf niveaus. In 2021 heeft Maasvallei zich ten doel gesteld om niveau 3 te behalen. Dit doel is behaald. Voor 2022 hanteert Maasvallei hetzelfde volwassenheidsniveau en zijn er verdere activiteiten benoemd in de Verklaring van Accountability (DoA) om invulling te geven aan privacy en gegevensbescherming.

Onafhankelijkheid en nevenfuncties

Alle commissarissen zijn onafhankelijk zoals bedoeld in de Governancecode. Daarnaast beschikt de RvC over het 'Reglement Raad van Commissarissen Maasvallei' en de Gedragscode Integriteit, waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen.

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 belangenverstremming. In voorkomende gevallen wordt hiervan een melding gedaan bij de Autoriteit Woningcorporaties. De leden van de RvC hebben in het verslagjaar geen nevenfuncties gehad die tegenstrijdig zijn aan het belang van Maasvallei. Ieder lid heeft zijn functie onafhankelijk kunnen uitoefenen.

Permanente Educatie 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. Jaarlijks dient een RvC-lid minimaal 5 PE-punten te behalen. Daarbij is het mogelijk om bij een overschot aan behaalde PE-punten maximaal 5 punten mee te nemen naar het daaropvolgende jaar. In het verslagjaar hebben

leden van de RvC de benodigde bijscholing gevolgd en beschikken over de vereiste minimale 5 PE-punten. De RvC voldoet hiermee aan de richtlijn vanuit de VTW.

Referentiekader

De RvC-leden hebben twee keer per jaar overleg met de Huurdersvereniging en minimaal éénmaal per jaar met de Ondernemingsraad. Daarnaast heeft ieder RvC-lid vanuit het eigen netwerk (informele) contacten met de stakeholders van Maasvallei en met leden van de RvC van andere corporaties. 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 RvC toezicht heeft gehouden.

Werkzaamheden/besluitenlijst op hoofdlijnen

Werkzaamheden/Besluitenlijst op hoofdlijnen

De RvC heeft in 2021 tien keer met de directeur-bestuurder vergaderd. De Auditcommissie heeft in het verslagjaar gesproken met de controller en de externe accountant zonder de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Diverse onderwerpen hebben tijdens het verslagjaar op de agenda gestaan. De onderstaande opsomming beperkt zich tot de belangrijkste onderwerpen:

- Oordeelsbrieven AW en WSW.
- Accountantsverslag en (financieel)jaarverslag 2020.
- Jaarlijkse huurverhoging 2021.
- Managementletter 2021.
- Zelfevaluatie RvC 2021.
- Jaarplan interne controle 2021.
- Rapportage Ongeschreven regels.
- Interne organisatieontwikkeling.
- Biedingen en prestatieafspraken 2022 met gemeenten.
- Financieel jaarplan 2022.
- Meerjarenbegroting 2022-2027.
- Financiële en volkshuisvestelijke kwartaalrapportages.
- Diverse investeringsvoorstellen inzake renovatie, verduurzaming en sloop/nieuwbouw.
- Voortgangsrapportage projecten Burgemeester Bauduinstraat en Studentenhuisvesting Randwyck.
- Nieuw Onderhoudsbeleid en Digitale strategie.
- Deelname leningruil Vestia.
- Beoordeling directeur-bestuurder.

Naast de reguliere vergaderingen heeft er een strategiedag plaatsgevonden. De strategiedag 2021 stond in het teken van de interne organisatieontwikkeling van Maasvallei en de ontwikkelingen op volkshuisvestelijk vlak waarbij bediscussieerd is welke rol Maasvallei de komende jaren wil nemen.

Zelfevaluatie

In december 2021 heeft de zelfevaluatie van de RvC onder begeleiding van een externe adviseur plaatsgevonden. De volledige RvC was aanwezig. Tijdens de zelfevaluatie zijn onder meer de volgende onderwerpen aan de orde gesteld:

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

Voorafgaand aan de zelfevaluatie hebben er individuele gesprekken met zowel de RvC-leden als de directeur-bestuurder plaatsgevonden.

Commissies

De RvC heeft een Auditcommissie, een Selectie- en Remuneratiecommissie en een Commissie Maatschappelijk Presteren en Vastgoed. Elke commissie werkt volgens een vastgesteld reglement. De commissies bereiden onderwerpen voor die op de agenda van de reguliere RvC vergaderingen staan. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de commissieleden, de vergaderfrequentie en een selectie van de besproken onderwerpen.

Vergaderfrequentie, onderwerpen en leden per commissie

Naam commissie	Aantal vergaderingen	Adviseert over	Commissieleden	Onderwerpen
Commissie Maatschappelijk Presteren en Vastgoed	6	Maatschappelijke prestaties Investeringsopgaven	Dhr. H. Joosen (voorzitter) Dhr. G. Mertens Mevr. S. Klein Haneveld	<ul style="list-style-type: none">• Maatschappelijk beleid• Studentenhuisvesting Randwyck• Bod en Prestatieafspraken met gemeente(n)• Interne organisatieontwikkeling• Projectplanning nieuwbouw, renovatie en verduurzaming• Huurverhogingsbeleid 2021
Auditcommissie	2	Financiële controle Risicobeheersing ICT Administratieve organisatie	Dhr. R. Van der Borgh (voorzitter) Dhr. G. Mertens	<ul style="list-style-type: none">• Jaarverslag en jaarrekening 2020• Accountantsverslag 2020• Management Letter 2021• Jaarplan Interne controle 2021• Invulling rol concerncontroller• Financieel Jaarplan 2022• Meerjarenbegroting 2022-2027• Risicomanagement
Selectie- en Remuneratie commissie	2	Functioneren bestuur Bezoldiging	Mevr. S. Klein Haneveld (voorzitter) Dhr. P. Stallenberg	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken met directeur-bestuurder 2021• Beoordeling directeur-bestuurder

Overleg

De RvC-leden hebben in het verslagjaar vanuit hun eigen netwerk (informele) contacten met de stakeholders van Maasvallei onderhouden. Daarnaast hebben leden van de RvC twee keer per jaar een overleg met de huurdersvereniging Woonvallei en minimaal één maal per jaar met de Ondernemingsraad. Daarnaast hebben leden van de RvC contact met collega RvC 's van de corporaties en andere netwerkpartners waar Maasvallei mee samenwerkt. In 2021 heeft er onder meer een overleg plaatsgevonden tussen de RvB en een afvaardiging van de RvT van Envida en de RvC inclusief de bestuurder van Maasvallei inzake een samenwerking op gebied van wonen & zorg. Over deze contacten brengen de RvC-leden ter vergadering verslag uit. Via het jaarverslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop de RvC toezicht heeft gehouden.

Daarnaast staat op de website www.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 externe klachtencommissie Qwestie. Dit is de gezamenlijke en onafhankelijke klachtencommissie van de woningcorporaties Maasvallei, Servatius, Woonpunt en VincioWonen. 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. Het reglement van de klachtencommissie is na te lezen op de website www.qwestie-limburg.nl.

Samenstelling klachtencommissie in 2021

Leden	Rol
De heer J. Sengers	voorzitter
De heer V. Deckers	lid
Mevrouw B. Notermans	lid
Mevrouw N. Ramlijak	lid
De heer P. Meessen	lid

Overzicht klachten 2021

Onderwerp	Binnengekomen	Ingetrokken	Behandeld	Gegrondd	Ongegrondd
Communicatie	-	-	-	-	-
Leefbaarheid/overlast	2	2	-	-	-
Renovatie/sociaal plan	-	-	-	-	-
Reparatie/onderhoud	1	-	1	1	-
Huurprijs	1	-	1	1*	-
Woningtoewijzing	-	-	-	-	-
Opzegging/einde huur	-	-	-	-	-
Totaal	4	2	2	2	-

*Klacht is deels gegrond verklaard

Integriteit

Maasvallei hanteert een integriteitscode waarin de uitgangspunten voor integer handelen zijn vastgelegd. De integriteitscode dient als handvat bij het handelen van de directeur-bestuurder en medewerkers. In de code staan de voor Maasvallei belangrijkste regels en richtlijnen. De tekst van de integriteitscode is na te lezen op de website www.maasvallei.nl/governance. In 2021 hebben alle medewerkers deelgenomen aan dilemmatrainingen om het bewustzijn hieromtrent te verhogen. De output van de dilemmatrainingen is gebruikt bij het opstellen van het nieuwe integriteitsbeleid en het actualiseren van de integriteitscode. De RvC heeft dit traject nauwgezet gevolgd en daarbij een plan van aanpak opgesteld waarin de raad aangeeft hoe zij invulling wil geven aan haar functie als de 'hoeder van integriteit' binnen de organisatie. Vanaf inwerkingtreding van de herziene Woningwet vindt (her)benoeming van RvC-leden en bestuur plaats na een toets op de 'geschiktheid en betrouwbaarheid'. Op basis van deze toets geeft de Aw namens de Minister de zienswijze af. Een positieve zienswijze is vereist alvorens wordt overgegaan tot benoeming. Integriteit maakt daarbij vast onderdeel uit van de procedure. 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.

Bescherming van persoonsgegevens

Maasvallei vindt het vanzelfsprekend en van groot belang dat er goed wordt omgegaan met persoonsgegevens van huurders, medewerkers en derden. In 2021 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 managementprocessen, beveiligingsmaatregelen en het uitgevoerde privacybeleid over 2021. Maasvallei hanteert een privacy volwassenheidsmodel met vijf niveaus en hanteert niveau 3. In het verslagjaar 2021 zijn er diverse controleprocessen doorlopen en documentenchecks gedaan om invulling te geven aan het borgen van privacy en gegevensbescherming.

Klokkenluidersregeling

Maasvallei heeft een klokkenluidersregeling zodat medewerkers op adequate en veilige manier eventuele vermoedens van misstanden binnen Maasvallei kunnen melden. De klokkenluidersre-

geling sluit aan bij de integriteitscode. In het verslagjaar zijn geen (vermoedens van) misstanden gemeld.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad vertegenwoordigt de werknemers van Maasvallei volgens de Wet op de ondernemingsraden en heeft een zes wekelijks overleg met de directeur-bestuurder. De samenstelling van de OR per 1 juli 2021 is als volgt:

- Ruud Starren, voorzitter.
- Rob Drissen, secretaris.
- Jolanda Gooren, lid.
- Pim Houben, lid.
- Remco Satijn, lid.

In het verslagjaar heeft de OR zeven keer overleg gehad met de directeur-bestuurder. Tijdens deze overleggen zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Swot analyse.
- Werving en selectiebeleid.
- Beleid flexibel werken.
- Gezondheidsonderzoek PMO.
- Fleetgo kilometerregistratie.
- Onderzoek naar intensivering samenwerking studenten Maastricht.
- Actualisatie diverse regelingen:
 - Integriteitscode en beleid (gedragscode)
 - Meldings- en klokkenluidersregeling
 - Regeling 58+ en Demotieregeling
 - Beleid ongewenste omgangsvormen
- Organisatieontwikkeling:
 - Onderhoudsbeleid
 - Organisatieoptimalisatie

Daarnaast heeft de OR in mei 2021 een inloopuurtje georganiseerd voor de medewerkers waarvan de punten zijn meegenomen in de heisessie, in juni 2021 heeft de OR een gesprek gehad met de RvC en tijdens de heisessies in juli en november heeft de OR het nieuwe onderhoudsbeleid en de organisatieoptimalisatie besproken. Op de volgende punten heeft de OR een formele instemming gegeven:

- Gedragscode.
- Meldings- en klokkenluidersregeling.
- FleetGo kilometerregistratie.
- Regeling 58+/Demotieregeling.
- Beleid Integriteit.

Het adviesrecht is toegepast op het nieuwe onderhoudsbeleid en de organisatieoptimalisatie en het instemmingsrecht op de collectieve verlofdag van 2022.



Kern 5 Financiën

Ontwikkelingen 2021

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde in verhuurde staat moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Maasvallei. De marktwaarde 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 Maasvallei is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Maasvallei en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. Het verlagen van de bedrijfskosten is een belangrijk aandachtspunt 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.

Continue monitoring

Om onze maatschappelijke prestaties te realiseren, is financiële continuïteit belangrijk. De financiële continuïteit bewaken wij door continue 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 Prognoseinformatie (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 16 december 2020 concludeert de Aw dat de uitgevoerde basisbeoordeling geen aanleiding geeft om voor Maasvallei een verdiepende beoordeling uit te voeren. Tevens constateert de Aw op alle door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico.

In de brief van 8 april 2022 heeft het WSW op basis van het risico-profiel van Maasvallei het borgingsplafond als volgt vastgesteld:

Jaar	Borgingsplafond
2022	€ 174,6 miljoen
2023	€ 205,7 miljoen
2024	€ 205,7 miljoen

Financiële positie

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

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Eigen vermogen

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

<i>Eigen vermogen</i> (bedragen in euro's)	2021	2020
Overige reserves stand 1 januari	93.206.930	86.441.481
Herwaarderingsreserve stand 1 januari	266.274.718	231.838.833
Resultaat boekjaar	70.006.839	41.201.334
Vorming herwaarderingsreserve	-57.758.062	-34.409.328
Realisatie uit herwaarderingsreserve verkoop	811.201	-26.227
Overige mutaties	327.409	-
Overige reserves stand 31 december	106.594.317	93.206.930
Herwaarderingsreserve stand 31 december	322.894.170	266.274.718
Totaal eigen vermogen	429.488.487	359.481.648

Per 31 december 2021 is in totaal € 322.894.170 aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020: € 266.274.718) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Financiële ratio's Aw WSW

De onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de jaarcijfers 2021.

Ratio AW/WSW	Norm	31-12-2021	31-12-2020
Solvabiliteit	> 15%	50,5%	46,1%
Interest Coverage Ratio	> 1,4	1,75	1,8
Loan to value	< 85%	45,49%	48,92%

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding aan tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen gebaseerd op beleidswaarde.

Interest Coverage Ratio

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

Loan to value

De Loan to value (LTV) geeft aan welk deel van de materiële vaste activa op basis van beleidswaarde gefinancierd is met vreemd vermogen. De WSW norm voor de LTV is 85%.

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.

Doelstellingen van het treasurybeleid

- Gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit.
- Het verzekeren van een duurzame toegang tot financiële markten (zowel geld- als kapitaal-markt) tegen acceptabele condities.
- Het optimaliseren van renteresultaten (baten en lasten) rekening houdend met de wettelijke kaders.
- Voldoende liquide zijn en daardoor in staat zijn liquiditeitsrisico's op te kunnen vangen.
- Het beschermen van het vermogen en resultaten tegen ongewenste financiële risico's.
- Zorg dragen voor (kosten)effectief en efficiënt betalingsverkeer.
- Voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

In 2021 zijn de volgende transactievoorstellen uitgevoerd:

- Aantrekken geldlening: € 6.333.083.
- Aflossing geldlening: € 8.743.660.

Begroot was een lening aan te trekken van € 9.741.000. De realisatie is lager dan de begroting.

De looptijd van nieuwe leningen is afgestemd op onze leningenvervalkalender en de daarin opgenomen rente- en herfinancieringsrisico's.

Langlopende schulden (inclusief kortlopend deel)

(Bedragen in euro's)

Saldo leningen ultimo boekjaar

Marktwaaarde van de leningen

Langlopende schuld per gewogen vho in exploitatie

Gemiddelde rentelast leningen o/g

2021

161.932.022

195.363.382

41.114

2,98%

2020

162.271.397

212.648.000

41.659

2,92%

Derivaten

In de langlopende schulden van Maasvallei zijn twee extendible leningen inbegrepen met een nominale waarde van 15 miljoen. Het betreft embedded derivaten daar de geldgever het recht heeft om bij de renteherzieningsdatum de lening niet te continueren (receiver swaption). Inmiddels is overeenstemming met de kredietverstrekker bereikt en heeft voor beide leningen een verlening plaatsgevonden waarbij de rentepercentages van 3,52% en 3,51% voor de resterende looptijd van 40 jaar zijn overeengekomen.

Geldgever

Hoofdsom

Ingangsdatum lening

Herzieningsdatum

NWB

€ 7.500.000

17-1-2012

17-1-2022

NWB

€ 7.500.000

21-2-2012

21-2-2022

Leningruil Vestia

Maasvallei heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 1.333.083 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 1.333.083 een looptijd 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 3.404.285. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige bedrijfslasten.

Onafhankelijke 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. Op 8 juni 2021 heeft de, laatste wettelijke toegestane, herbenoeming van de accountant plaatsgevonden voor een periode van 2 jaren. Dit betreft de controle van de boekjaren 2022 en 2023.

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 circulaire).

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 2021 heeft Maasvallei de strategische risicoanalyse geactualiseerd. 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 door middel van het risicomanagement inzicht krijgen in de belangrijkste risico's, en deze mitigeren om de doelstellingen te realiseren. 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 risicochecks. 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 ratio's (solvabiliteit, ltv, icr en discontinuïteitsratio) 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 vastlegging

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 langetermijnstrategie 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 financiële meerjaren prognose verwerkt en doorgerekend waarbij de ratio's continu bewaakt worden zodat ze blijven voldoen aan de door het WSW gestelde normen.

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 € 7 miljoen. Het treasurystatuut van Maasvallei is na te lezen op de website www.maasvallei.nl.

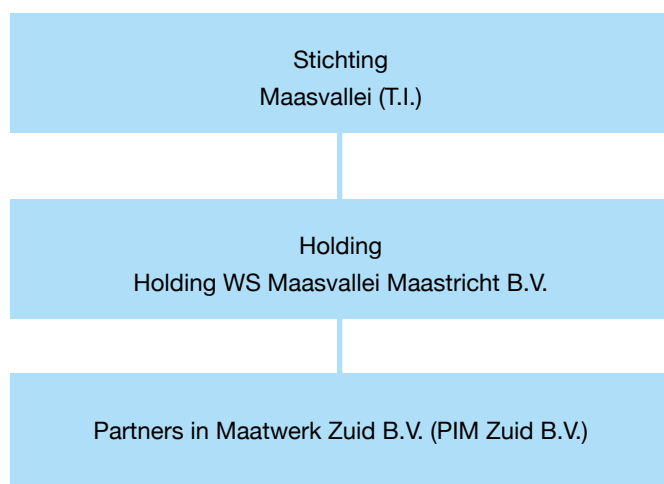
Derivaten

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'.

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 Maasvallei.

Onderstaand organogram geeft de verbindingen per 31 december 2021 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. Maasvallei 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.)'.

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 woonwagendstandplaatsen en huurwoningwagens. 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 Holding WS Maasvallei Maastricht B.V. en PIM-Zuid B.V.

(Bedragen in euro's)

Rechtspersoon	Eigen vermogen	Waarde van de deelneming	Maatschappelijk kapitaal	Geplaatst en gestort kapitaal	Jaarresultaat 2021 na belastingen	Door Maasvallei verstrekte lening ultimo 2021
Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.	-€966.943	-	€ 90.000	€ 18.000	€ 17.923	-
Partners in Maatwerk Zuid B.V.	€ 253.970	€ 98.756	€ 90.000	€ 18.000	€ 53.970	-

Andere verbindingen

Thuis in Limburg (bestuurlijke verbinding)

Maasvallei is lid van de coöperatieve vereniging Thuis in Limburg. Dit samenwerkingsverband coördineert de publicatie en toewijzing van woningen. Het jaarlijkse exploitatieresultaat wordt verrekend onder de deelnemende corporaties.

Stekademy (bestuurlijke verbinding)

Maasvallei is lid van Stekademy. De coöperatieve vereniging Stekademy is een kennisplatform voor woningcorporaties en zorgorganisaties en staat nauw in verbinding met andere kennisorganisaties binnen en buiten de sector. De aangesloten leden zijn bestuurlijk vertegenwoordigd in het platform ten einde borging van de initiatieven te borgen binnen de organisatie op langere termijn.

Voorraad

Ultimo boekjaar is de samenstelling van het bezit van Maasvallei als volgt:

	2021	2020
Verhuureenheden (in eigendom)		
DAEB bezit		
Woonruimte	3.474	3.480
Intramuraal (zorgvastgoed)	30	30
Maatschappelijk vastgoed	8	8
Niet-DAEB bezit		
Woonruimte	229	230
Bedrijfsruimten / winkels	3	3
Parkeergelegenheden	681	681
Totaal verhuureenheden (in eigendom)	4.425	4.432
Gewogen bezit (Parkeergelegenheden x 0,2; maatschappelijk vastgoed x 2)	3.880	3.887
Mutaties verhuureenheden (in eigendom)		
Nieuwbouw woongelegenheden (DAEB)	-	21
Nieuwbouw parkeergelegenheden (N-DAEB)	-	-
Overige mutaties (N-DAEB)	-	-
Verkoop woongelegenheden (DAEB/N-DAEB)	-7	-24
Sloop woongelegenheden (DAEB)	-	-
Aantal verhuureenheden in beheer		
Woongelegenheden	14	14
Parkeergelegenheden	34	34
Aantal verhuureenheden in beheer gegeven	16	16

Resultaten

Maasvallei heeft in 2021 een nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 11,3 miljoen ten opzichte van € 12,6 miljoen in 2020. Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is € 1,3 miljoen lager. De hogere overheidsheffingen (verhuurdersheffing) € 1,1 miljoen en de stijging van de voorziening dubieuze debiteuren en overige personeelskosten met € 0,2 miljoen zijn hier debet aan. De hogere huuropbrengst van € 0,2 miljoen wordt volledig gesoupeerd door de hogere onderhoudslasten.

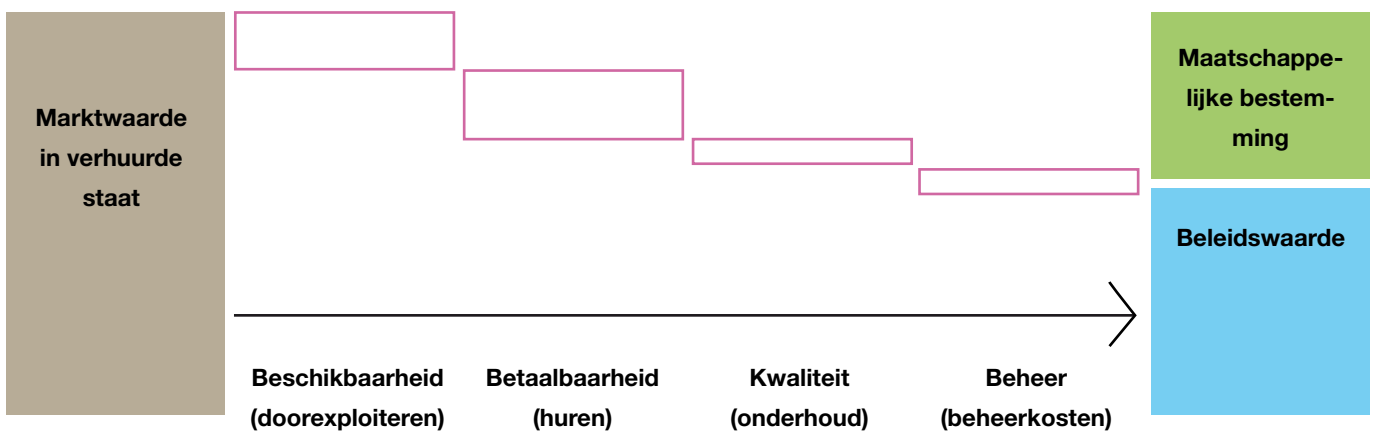
Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis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

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2021 met circa 11,9% toegenomen van € 532,4 miljoen naar 595,7 miljoen. De toename van € 63,3 miljoen is voor € 90,8 miljoen het gevolg van toename marktontwikkelingen, voor € 1,3 miljoen afname door mutaties in het bezit, voor € 1,0 miljoen afname door gewijzigde objectgegevens zoals huurverhogingen en WOZ-waarde

en tot slot een afname van € 25,2 miljoen door wijzingen in het Handboek Marktwaardering 2021. De toename van de marktontwikkelingen zijn nagenoeg volledig het gevolg van de huidige marktomstandigheden en de spanningen tussen vraag en aanbod, waardoor de leegwaardes gestegen zijn en de rendementseisen verlaagd.

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

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



	2021	2020
<i>(Bedragen in euro's)</i>		
Marktwaaarde per 31-12	595.672.188	532.355.159
Beschikbaarheid (doorexploteer scenario)	-7.895.772	-10.151.070
Betaalbaarheid (huren)	-140.087.238	-118.627.874
Kwaliteit (onderhoud)	-44.918.425	-20.689.309
Beheer (beheerskosten)	-51.350.415	-51.151.388
Beleidswaarde per 31-12	351.420.338	331.735.518



Maasvallei

Financieel verslag 2021

verbindt

inhoudsopgave

Financieel verslag 2021

A	Jaarrekening 2021	
	Balans per 31 december 2021	62
	Winst- en verliesrekening 2021	64
	Kasstroomoverzicht 2021	65
	Toelichting op de jaarrekening	66
	Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	69
	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	76
	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	80
	Toelichting op de balans	81
	Toelichting op de winst- en verliesrekening	98
	Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2021	104
	Enkelvoudige balans Niet-DAEB per 31 december 2021	106
	Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB over 2021	108
	Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2021	109
	Kasstroomoverzicht DAEB over 2021	110
	Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021	111
	Overige toelichtingen	112
	Ondertekening van de jaarrekening	115
B	Overige gegevens	116
	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	
	Afkortingsregister	123

Balans per 31 december 2021

(na resultaatbestemming)

ACTIVA (Bedragen x € 1)	Toelichting	2021	2020
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	527.085.959	470.465.284
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	68.586.229	61.889.875
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>3.632.764</u>	<u>2.415.936</u>
Totaal van vastgoedbeleggingen		599.304.952	534.771.095
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	<u>3.022.033</u>	<u>3.223.162</u>
Totaal van materiële vaste activa		3.022.033	3.223.162
Financiële vaste activa	3		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	-	-
Latente belastingvordering(en)	3.2	58.672	64.213
Leningen u/g	3.3	<u>3.697</u>	<u>2.944</u>
Totaal van financiële vaste activa		62.369	67.157
Totaal vaste activa		<u>602.389.354</u>	<u>538.061.414</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
Overige voorraden	4.2	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Totaal van voorraden		25.000	25.000
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	264.985	362.487
Overheid	5.2	56.877	32.683
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.3	90.269	111.597
Latente belastingvorderingen	5.4	264.442	2.282
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.5	487.301	726.603
Overige vorderingen	5.6	160.396	259.724
Overlopende activa	5.7	<u>59.615</u>	<u>5.076</u>
Totaal van vorderingen		1.383.885	1.500.452
Liquide middelen	6	6.989.046	6.006.915
Totaal vlottende activa		<u>8.397.931</u>	<u>7.532.367</u>
Totaal van activa		<u>610.787.285</u>	<u>545.593.781</u>

PASSIVA	Toelichting	2021	2020
EIGEN VERMOGEN	7		
Overige reserves	7.1	106.594.317	93.206.930
Herwaarderingsreserve	7.2	<u>322.894.170</u>	<u>266.274.718</u>
Totaal van eigen vermogen		<u><u>429.488.487</u></u>	<u><u>359.481.648</u></u>
VOORZIENINGEN	8		
Onrendabele investeringen en herstructurering	8.1	-	-
Latente belastingverplichtingen	8.2	264.763	142.104
Overige voorzieningen	8.3	<u>381.698</u>	<u>378.859</u>
Totaal van voorzieningen		<u><u>646.461</u></u>	<u><u>520.963</u></u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden aan overheid	9.1	3.088.441	3.248.142
Schulden aan banken	9.2	157.945.771	150.279.595
Overige schulden	9.3	<u>14.404.136</u>	<u>18.867.517</u>
Totaal van langlopende schulden		<u><u>175.438.348</u></u>	<u><u>172.395.254</u></u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan banken	10.1	897.810	8.743.660
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	617.404	868.195
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.3	636.325	407.798
Overige schulden	10.4	39.872	22.542
Overlopende passiva	10.5	<u>3.022.578</u>	<u>3.153.721</u>
Totaal van kortlopende schulden		<u><u>5.213.989</u></u>	<u><u>13.195.916</u></u>
Totaal van Passiva		<u><u>610.787.285</u></u>	<u><u>545.593.781</u></u>

Winst-en-verliesrekening over 2021

(Bedragen x € 1)

2021

2020

Functioneel model	Toelichting		
Huuropbrengsten	11	24.931.906	24.705.460
Opbrengsten servicecontracten	12.1	1.575.195	1.525.705
Lasten servicecontracten	12.2	-1.635.433	-1.559.884
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-2.117.074	-2.160.513
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-7.156.240	-6.846.636
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	15	-4.262.591	-3.037.197
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		11.335.763	12.626.935
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		885.460	2.244.299
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-90.288	-1.535.557
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16	795.172	708.742
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.885.250	2.704.450
Toegerekende organisatiekosten		-49.765	-35.903
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.257.280	-2.485.813
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	578.205	182.734
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.1	5.049.614	5.980.853
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.2	57.758.062	34.409.328
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		62.807.676	40.390.181
Opbrengsten overige activiteiten		218.257	266.120
Kosten overige activiteiten		-329.063	-332.737
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	19	-110.806	-66.617
Overige organisatiekosten	22	-2.172.386	-
Kosten omtrent leefbaarheid	23	-263.950	-351.576
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		4.463.381	-5.766.947
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		116.115	27.031
Rentelasten en soortgelijke kosten		-4.874.907	-4.901.253
Totaal van financiële baten en lasten	24	-295.411	-10.641.169
Totaal van resultaat voor belastingen		72.674.263	42.849.230
Belastingen	25	-2.685.414	-1.687.309
Resultaat deelnemingen	26	17.990	39.413
Nettoresultaat na belastingen		70.006.839	41.201.334

Kasstroomoverzicht (directe methode)

(Bedragen x € 1)

2021

2020

OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Ontvangsten

Huurontvangsten	24.942.974	24.533.506
Zelfstandige huurwoningen DAEB	19.805.728	19.467.274
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	2.684.099	2.588.600
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	1.770.412	1.843.592
Intramuraal DAEB	304.938	301.073
Maatschappelijk onroerend goed	131.006	129.368
Bedrijfsmatig onroerend goed	48.247	40.753
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	198.544	162.846
Vergoedingen	2.012.323	1.965.707
Overige bedrijfsontvangsten	441.996	516.668
Ontvangen interest	6	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	27.397.299	27.015.881

Uitgaven

Betalingen aan werknemers	-3.115.242	-2.855.386
Onderhoudsuitgaven	-4.798.412	-4.908.327
Overige bedrijfsuitgaven	-6.033.423	-5.378.840
Betaalde interest	-4.852.396	-5.412.872
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-118.999	-26.331
Verhuurdersheffing	-2.224.274	-1.309.025
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-90.601	-188.371
Vennootschapsbelasting	-2.580.072	-2.615.859
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-23.813.419	-22.695.011

Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten

3.583.880

4.320.870

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN

Ontvangsten

Verkoopontvangsten bestaande huur	1.796.646	2.704.450
Verkoopontvangsten grond	883.776	2.261.990
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	2.680.422	4.966.440

Uitgaven

Nieuwbouw huur	-1.216.057	-1.077.006
Verbeteruitgaven	-1.579.186	-1.257.230
Investerings overig	-35.211	-30.492
Externe kosten bij verkoop	-41.140	-19.972
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-2.871.594	-2.384.700

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten

-191.172

2.581.740

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Ontvangsten

Nieuwe te borgen leningen	6.333.083	11.500.000
---------------------------	-----------	------------

Uitgaven

Aflossing geborgde leningen	-8.625.581	-15.769.031
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-118.079	-114.002

Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten

-2.410.577

-4.383.033

Toename (afname) van geldmiddelen

982.131

2.519.577

Geldmiddelen aan het begin van de periode

6.006.915

3.487.338

Geldmiddelen aan het einde van de periode

6.989.046

6.006.915

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

De activiteiten van Woningstichting Maasvallei Maastricht, statutair gevestigd en kantoor houdende te Maastricht, Severenstraat 200, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14.614.794 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	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
BV Holding WS Maasvallei Maastricht	Maastricht	100%	Tussenholding
Partners in Maatwerk-Zuid BV	Maastricht	33,3% (via Holding)	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 2021 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 is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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

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.

Continuïteit van de activiteiten

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

Oordelen en Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als 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. Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Afscheiden embedded derivaten:

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

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

Hedge-accounting:

Woningstichting Maasvallei past geen hedge-accounting toe.

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 geassocieerd naar DAEB- en niet- DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet- DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

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

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (ultimo 2020: € 737,14). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen 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'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

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

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

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

Ultimo 2021 zijn conform begroting 20 woningen bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 4 woningen, met een daarbij behorende verwachte opbrengstwaarde van € 806.323 en een marktwaarde van € 854.658, binnen 1 jaar verkocht zullen worden.

Onderhoud en verbetering

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningstichting Maasvallei hanteert in haar beleid een streefhuur van 85% van de maximaal redelijke huur.
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. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Woningstichting Maasvallei hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
Het 15 jarige onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit vermeerderd met de toegerekende personeelskosten en indirecte lasten.
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. Woningstichting Maasvallei hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

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

Woningstichting Maasvallei heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Streefhuur van XX % van de maximaal redelijke huur.	85,67%	89,98%
Onderhoudsnorm	1.842	1.647
Beheerlasten	1.123	1.146
Discontovoet	5,54	5,75

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

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

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud:

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

De niet-geconsolideerde deelnemingen 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.

Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer de Woningstichting Maasvallei geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. 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)

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

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 geldende rente voor langlopende leningen (2,98%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,0%), resulterend in een disconteringsvoet van 2,24%. 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.

Vastgoed bestemd voor doorexplotatie:

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

Ultimo 2021 bedraagt de fiscale boekwaarde € 438.873.941, terwijl de marktwaarde € 595.672.188 bedraagt en derhalve hoger ligt. Er is sprake van een waarderingsverschil van € 156.798.247, waardoor er bij waardering sprake zou zijn van een latente belastingverplichting van € 39.199.562, zijnde 25,0% van het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde ultimo 2021.

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, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt het vastgoed opgenomen dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

4.2 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. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

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, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken 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.

7. Herwaarderingsreserve

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

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 nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie 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.

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

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd,

indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8.2 Latente belastingverplichtingen

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.

De voorziening voor latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.2 Latente belastingvorderingen.

8.3 Overige voorzieningen

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

Voorziening voor pensioenen

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

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

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balans datum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele markttrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

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

Ultimo 2021 (en 2020) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige uitgestelde personeelsbeloningen:

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

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

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Tevens is er agio ontstaan bij de Leningruil met corporatie Vestia.

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

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 2021 was de huurverhoging van gereguleerde woningen bevroren terwijl voor de vrije sector woningen een maximale huurverhoging van 2,4% was toegestaan. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

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;
- kosten klanten contact center.

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 van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "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. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat Woningstichting Maasvallei vastgoed heeft.

Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting.
- verhuurdersheffing.
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "27. Toerekening baten en lasten".

16. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

17. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

18. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop:

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

19. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

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

20. 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".

21. Lonen, salarissen, sociale lasten, overige personeelskosten en pensioenlasten

Lonen, salarissen, sociale lasten, overige personeelskosten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen, sociale lasten, overige personeelskosten en pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "26. Toerekening baten en lasten".

22. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "27. Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

23. Kosten omtrent 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 verhuur-exploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

24. Totaal van 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.

25. Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren 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.

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

Woningstichting Maasvallei heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woningstichting Maasvallei heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 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.

26. Resultaat deelnemingen

Als resultaat uit deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woningstichting Maasvallei geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

27. 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.

De niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten worden als volgt verdeeld:

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

Beschikbare uren		Exploitatie vastgoedportefeuille / onderhoud	Procentueel aandeel
Geactiveerde productie	80,00		
Overig activiteiten	85,12		
Verhuur- en beheeractiviteiten	339,44	339,44	48,9%
Onderhoudsactiviteiten	354,32	354,32	51,1%
Verkoop	1,80		
Overhead	465,44		
Service kosten	63,88		
Leefbaarheid	60,00		
Totaal	1.450,00	693,76	

Leasing

Financiële lease:

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

Operationele lease:

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

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

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.

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

Toelichting op de balans

ACTIVA

(Bedragen x € 1)

1. Vastgoedbeleggingen

1.1	DAEB-vastgoed in exploitatie	527.085.959	470.465.284
1.2	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	68.586.229	61.889.875
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.632.764	2.415.936
		<u>599.304.952</u>	<u>534.771.095</u>

2. Materiële vaste activa

2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.022.033	3.223.162
-----	---	-----------	-----------

Het verloop van deze posten is als volgt:

	Vastgoed in exploitatie			
	1.1. DAEB		1.2. Niet-DAEB	
	2021	2020	2021	2020
Stand 1 januari:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	222.107.629	216.894.710	53.875.541	54.136.597
Cumulatieve herwaarderingen (positieve HWR)	255.476.632	224.727.154	10.470.676	7.111.679
Cumulatieve herwaarderingen (negatieve HWR)	-7.118.977	-10.926.923	-2.456.342	-4.374.253
Boekwaarde 1 januari	<u>470.465.284</u>	<u>430.694.941</u>	<u>61.889.875</u>	<u>56.874.023</u>
Mutaties:				
Investerings - oplevering nieuwbouw	-	4.130.507	-	3.908
Investerings - oplevering duurzaamheid	1.464.343	1.978.889	-	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	292.382	768.523	9.907	-
Buitengebruikstellingen Sloop	-	-	-	-
Afstotingen verkoop	-314.249	-1.919.996	-131.830	-264.964
Realisatie herwaardering verkoop	-586.227	-294.317	-224.974	-6.536
Overboekingen naar niet-DAEB/DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-	-
Aanpassing marktwaarde (niet gerealiseerd)	51.837.535	31.043.795	5.920.527	3.365.533
Aanpassing marktwaarde (gerealiseerd)	<u>3.926.891</u>	<u>4.062.942</u>	<u>1.122.723</u>	<u>1.917.911</u>
Totaal mutaties	<u>56.620.675</u>	<u>39.770.343</u>	<u>6.696.354</u>	<u>5.015.852</u>
Stand 31 december:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	223.550.105	222.107.629	53.753.618	53.875.541
Cumulatieve herwaarderingen (positieve HWR)	306.727.940	255.476.632	16.166.229	10.470.676
Cumulatieve herwaarderingen (negatieve HWR)	-3.192.086	-7.118.977	-1.333.619	-2.456.342
Boekwaarde 31 december	<u>527.085.959</u>	<u>470.465.284</u>	<u>68.586.229</u>	<u>61.889.875</u>

Per 31 december 2021 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 318.368.464. Deze heeft voor € 303.535.852 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 14.832.611 op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde:

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

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

WOONGELEGENHEDEN

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in een aantal gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2021 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is toegepast, daar waar taxateur een van beide scenario's niet realistisch acht.

BOG/MOG/INTRAMURALE ZORG

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast; in zoverre dat bij mutatie een inschatting is gemaakt van een nieuwe contractermijn, leegstandstermijn etc.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: taxateur acht een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. Door taxateur vastgestelde exit yields zijn als vrijheidsgraad gebruikt.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing bij het BOG.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

PARKEREN

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: in een aantal gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2021 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Complexindeling

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

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

Parameters

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

Parameters	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v
woonegelegenheden						
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	6,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) doorexploitateerscenario:

EGW	1.278 - 1.806
MGW	1.104 - 1.918

ACTIVA		31-12-2021				31-12-2020	
Vervolg parameters woonegelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v	
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) doorexploteerscenario:							
Studenteneenheid:							
Zelfstandig			1.142 - 1.948				
Onzelfstandig			358 - 1.470				
Zorgeenheid (extramuraal)			1.052 - 1.976				
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) uitpondscenario:							
EGW			766 - 1.083				
MGW			661 - 1.182				
Studenteneenheid:							
(On)zelfstandig			358 - 1.470				
Zorgeenheid (extramuraal)			1.052 - 1.976				
Achterstallig onderhoud per VHE (in €):							
EGW			0				
MGW			0				
Studenteneenheid			0				
Zorgeenheid (extramuraal)			0				
Beheerskosten per VHE (in €):							
EGW			467				
MGW			459				
Studenteneenheid			432				
Zorgeenheid			423				
Gemeentelijke OZB Gemeentelijke tarieven 2021 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2020.							
Beek			0,1485%				
Gulpen-Witterm			0,1460%				
Eijsden-Margraten			0,1325%				
Maastricht			0,1190%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)							
			0,07% van de WOZ-waarde				
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ							
	0,485%	0,459%	0,460%	0,460%	0,459%	0,459%	
Huurstijging boven prijsinflatie							
– zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%	
– onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Huurderiving, als percentage van de huursom							
			1,00%				
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen							
			0 maanden				
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen							
			3 maanden				
Mutatieleegstand – verkoop							
			0 maanden				
Juridische splitsingskosten							
			€ 555 per eenheid prijspeil 31-12-2021				
Technische splitsingskosten							
			0				
Verkoopkosten							
			1,2% van de leegwaarde				
Overdrachtskosten							
			9% van de berekende waarde				

ACTIVA	31-12-2021				31-12-2020	
---------------	-------------------	--	--	--	-------------------	--

Parameters Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v
Instandhoudingsonderhoud						
BOG		€ 6,00 per m ² BVO exclusief BTW				
MOG		€ 7,30 per m ² BVO inclusief BTW				
ZOG		€ 9,70 per m ² BVO inclusief BTW				
Mutatieonderhoud:						
BOG		€ 10,10 per m ² BVO exclusief BTW				
MOG/ZOG		€ 12,20 per m ² BVO inclusief BTW				
Beheerskosten (% van de markthuur):						
BOG			3,00%			
MOG			2,00%			
ZOG			2,50%			
Gemeentelijke OZB		Gemeentelijke tarieven 2021 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2020.				
Maastricht			0,3210%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB) BOG-MOG			0,12% van de WOZ-waarde			
ZOG (inclusief gemeentelijke OZB)			0,33% van de WOZ-waarde			
Mutatieleegstand BOG,MOG en ZOG			6 maanden			
Overdrachtskosten		De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9%				

Parameters Parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v
Instandhoudingsonderhoud:						
parkeerplaats			€ 56, - per jaar			
garagebox			€ 187, - per jaar			
Beheerskosten:						
parkeerplaats			€ 29, - per jaar			
garagebox			€ 40, - per jaar			
Belastingen en verzekeringen			0,22% van de WOZ-waarde			
Juridische splitsingskosten			€ 555 per te splitsen eenheid			
Technische splitsingskosten			0			
Verkoopkosten per eenheid			€ 555			
Mutatieleegstand			6 maanden			
Overdrachtskosten		De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9%				

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

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

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 3.512 (2020: 3.518) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 913 (2020: 914) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 638.076.000 (2020 € 600.673.000).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woningstichting Maasvallei is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Maasvallei en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 286.046.756 (2020: € 267.110.197). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 65.373.582 (2020: € 64.625.321).

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2021		2020	
	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaaarde per 31-12	527.085.959	68.586.229	470.465.284	61.889.875
Beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-9.163.101	1.267.329	-13.291.760	3.140.690
Betaalbaarheid (huren)	-139.255.120	-832.118	-120.602.269	1.974.395
Kwaliteit (onderhoud)	-43.331.252	-1.587.173	-20.477.335	-211.974
Beheer (beheerskosten)	-49.289.730	-2.060.685	-48.983.723	-2.167.665
Beleidswaarde per 31-12	286.046.756	65.373.582	267.110.197	64.625.321

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-33.999.332
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	17.880.260
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-13.073.496
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-12.948.478

	1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
Stand 1 januari:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.415.936	8.555.243	6.853.196	6.829.855
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-582.406	-3.630.034	-3.139.886
Boekwaarde per 1 januari	2.415.936	7.972.837	3.223.162	3.689.969
Mutaties:				
Investerings	1.216.828	1.426.066	35.211	23.341
Desinvesteringen				
- sloop	-	-	-	-
- vastgoed bestemd voor verkoop	-	-869.663	-	-
Afschrijvingen	-	-	-236.340	-490.148
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie - nieuwbouw	-	-4.134.415	-	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie - duurzaamheid	-	-1.978.889	-	-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-	-	-	-
Totaal van de mutaties	1.216.828	-5.556.901	-201.129	-466.807
Stand 31 december:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.632.764	2.415.936	6.888.407	6.853.196
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-	-	-3.866.374	-3.630.034
Boekwaarde	3.632.764	2.415.936	3.022.033	3.223.162

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

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

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 116.109 (2020: € 27.031) aan bouwrente geactiveerd.

3. Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	Aandeel in geplaatst kapitaal	Aandeel in geplaatst kapitaal	Verrijgingsprijs deelneming
Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.	100%	18.000	18.000

ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
--------	------------	------------

Het verloop in het boekjaar is als volgt:

Boekwaarde 1 januari	-	-
Aandeel resultaat deelneming	17.990	39.413
Mutatie voorziening deelneming ten laste van vordering	<u>-17.990</u>	<u>-39.413</u>
Boekwaarde 31 december	-	-

De deelneming in groepsmaatschappij Holding WS Maasvallei Maastricht BV is gewaardeerd op nihil in verband met het negatieve eigen vermogen van de deelneming. Voor het aandeel in het negatieve eigen vermogen van de deelneming is een voorziening getroffen. Deze voorziening bedraagt ultimo boekjaar: € 946.596 (2020: € 964.586).

3.2 Latente belastingvordering(en)

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

Leningen	64.213	66.495
Lening Vestia	<u>258.901</u>	<u>-</u>
	323.114	66.495
Af: waarvan opgenomen onder de vorderingen (kortlopend)	<u>264.442</u>	<u>2.282</u>
Boekwaarde per 31 december	58.672	64.213

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

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Vershil	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Leningen	12.081.504	11.824.652	256.852	64.213	5.541	58.672
Lening Vesta	2.071.202	1.035.600	1.035.602	<u>258.901</u>	<u>258.901</u>	<u>-</u>
				<u>323.114</u>	<u>264.442</u>	<u>58.672</u>

Algemeen:

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 264.442 (2020: € 2.282) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 15 jaar.

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

Boekwaarde 1 januari	66.495	56.210
Mutatie	<u>-2.282</u>	<u>10.285</u>
Boekwaarde 31 december	64.213	66.495

Lening Vestia:

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering. Deze is opgenomen onder de financiële vaste activa.

Vastgoed in exploitatie:

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is een latente belastingvordering van € 39.199.562 (2020: € 26.258.790) in de balans opgenomen.

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

ACTIVA**31-12-2021****31-12-2020**

na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Ultimo 2021 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

3.3 Leningen u/g

De post leningen u/g bestaat uit:

Fietsenplan	3.697	2.944
-------------	-------	-------

Het verloop in het boekjaar is als volgt:

	Fietsenplan	Fietsenplan
Stand 1 januari	2.944	3.787
Nieuwe leningen	3.990	3.692
Aflossingen	<u>-3.237</u>	<u>-4.535</u>
Stand 31 december	3.697	2.944

Fietsenplan:

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

4. Voorraden**4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Kostprijs

Boekwaarde per 1 januari	-	665.895
Overboeking vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoop	-	-665.895
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>-</u>	<u>-</u>
Boekwaarde per 31 december	-	-

In totaal zijn er per ultimo 2021 geen (2020: 0) woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop.

4.2 Overige voorraden	25.000	25.000
-----------------------	--------	--------

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

5. Vorderingen

	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar	Totaal
5.1 Huurdebiteuren	-	264.985	-	362.487
5.2 Overheid	-	56.877	-	32.683
5.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	90.269	-	111.597
5.4 Latente belastingvorderingen	-	264.442	-	2.282
5.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	487.301	-	726.603
5.6 Overige vorderingen	-	160.396	-	259.724
5.7 Overlopende activa	<u>-</u>	<u>59.615</u>	<u>-</u>	<u>5.076</u>
		1.383.885		1.500.452

5.1 Huurdebiteuren

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

ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:		
Zittende huurders	137.849	210.405
Vertrokken huurders	<u>219.962</u>	<u>193.734</u>
	357.811	404.139
Overige contractgebonden vorderingen	174.736	251.662
Af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-267.562</u>	<u>-293.314</u>
	264.985	362.487
De huurachterstand huurdebiteuren (zittende huurders) eind 2021 is 0,50% van de nettojaarhuur (2020: 0,77%).		
Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:		
Stand 1 januari	-293.314	-389.341
Dotatie	-65.450	-11.499
Afgeboekte oninbare posten	<u>91.202</u>	<u>107.526</u>
Stand 31 december	-267.562	-293.314
5.2 Overheid		
WMO bijdragen	56.877	32.683
5.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Holding WS Maasvallei Maastricht BV	1.036.865	1.076.183
Af: voorziening negatief eigen vermogen	<u>-946.596</u>	<u>-964.586</u>
	90.269	111.597
De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over het gemiddeld saldo wordt geen rente berekend.		
5.4 Latente belastingvorderingen	264.442	2.282
Voor een toelichting op de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar toelichting 3.2.		
5.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	487.301	726.603
5.6 Overige vorderingen		
Rekening courant PIM-Zuid BV	98.756	114.718
T-Mobile Infra B.V.	18.877	6.220
MVGM Vastgoedmanagement B.V.	-	4.933
Woningstichting Berg en Terblijt	39.073	111.315
Diversen	<u>3.690</u>	<u>22.538</u>
	160.396	259.724
5.7 Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten	54.850	-
Overige	<u>4.765</u>	<u>5.076</u>
	59.615	5.076
6. Liquide middelen		
Bank	<u>6.989.046</u>	<u>6.006.915</u>
	6.989.046	6.006.915

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

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

PASSIVA**31-12-2021****31-12-2020****7. Eigen vermogen**

7.1 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Stand 1 januari	93.206.930	86.441.481
Resultaat boekjaar	70.006.839	41.201.334
Vorming herwaarderingsreserve	-57.758.062	-34.409.328
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop / sloop)	811.201	-26.557
Overige mutaties	327.409	-
Stand 31 december	<u>106.594.317</u>	<u>93.206.930</u>

7.2 Herwaarderingsreserve

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2020	224.727.154	7.111.679	231.838.833
Realisatie uit hoofde van verkoop	33.092	-6.535	26.557
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	31.043.795	3.365.533	34.409.328
Herclassificaties/herkwalificaties	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>255.804.041</u>	<u>10.470.677</u>	<u>266.274.718</u>
Boekwaarde per 1 januari 2021	255.804.041	10.470.677	266.274.718
Realisatie uit hoofde van verkoop	-586.227	-224.974	-811.201
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-
Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde	51.837.535	5.920.527	57.758.062
Herclassificaties/herkwalificaties	-	-	-
Overige mutaties	-327.409	-	-327.409
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>306.727.940</u>	<u>16.166.230</u>	<u>322.894.170</u>

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 70.006.839 positief geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 08-06-2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	264.763	142.104
8.3 Overige voorzieningen	<u>381.698</u>	<u>378.859</u>
	646.461	520.963

PASSIVA**31-12-2021****31-12-2020****8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

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

Boekwaarde per 1 januari	-	-
Dotatie	-	-
Onttrekking	-	-
Stand per 31 december	-	-

8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post latente belastingverplichtingen is als volgt:

Latentie voor verkoop bestemd bezit		
Stand 1 januari	142.104	275.253
Mutatie in het boekjaar	122.659	-133.149
Stand 31 december	264.763	142.104

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd vastgoed, voor de eerste 5 prognosejaren (20 eenheden).

Commerciële waarde onroerend goed 31 december	4.229.551	3.801.844
Fiscale waarde onroerend goed 31 december	3.110.800	3.200.400
Vershil	1.118.751	601.444

Contante waarde uitgaande van een disconteringsvoet van 2,24% (2020: 2,19%)

Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief van 25% (2020: 25%)

8.3 Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	Jubileum uitkeringen	Loopbaan ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari	236.400	142.459	378.859
Dotatie	10.010	434	10.444
Onttrekking	-7.410	-195	-7.605
Vrijval	-	-	-
Stand 31 december	239.000	142.698	381.698
Waarvan:			
looptijd < 1 jaar	-	142.698	142.698
looptijd > 5 jaar	239.000	-	239.000

9. Langlopende schulden

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

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken

	Overheid	Banken	Totaal
Stand 1 januari	3.519.470	158.751.927	162.271.397
<i>waarvan kortlopend</i>	271.328	8.472.332	8.743.660
Nieuwe leningen	-	8.404.285	8.404.285
Aflossingen	-271.328	-8.472.332	-8.743.660
Stand 31 december	3.248.142	158.683.880	161.932.022
<i>waarvan kortlopend</i>	159.701	738.109	897.810
	3.088.441	157.945.771	161.034.212

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2021 bedraagt 2,98% (2020: 2,92%).

Marktwaaarde per 31 december:

De marktwaaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde per 31 december 2021 bedraagt € 195.363.382 (31 december 2020: € 212.647.623).

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw:

Per ultimo 2021 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 159.860.820 (ultimo 2020: € 162.153.318) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad € 0 (2020: € 118.079) zijn garanties door overheden verstrekt.

Rente- en kasstroomrisico:

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

Rentepercentages	Renteherzieningsperiode		Resterende looptijd (jaren)	
	€	€	€	€
0% - 1%	31.200.000	van 6 maanden tot 1 jaar 15.000.000	van 1 tot 5 43.250.000	
1% - 2%	24.231.000	van 1 tot 5 jaar -	van 5 tot 10 18.054.502	
2% - 3%	11.100.000	van 5 tot 10 jaar -	van 10 tot 15 20.332.000	
3% - 4%	36.322.799	> 10 jaar -	van 15 tot 20 30.000.000	
4% - 5%	58.180.413		> 20 49.397.710	
5% - 6%	-			
> 6%	-			
	<u>161.034.212</u>	<u>15.000.000</u>		<u>161.034.212</u>

Aflossingssysteem:

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

Leningruil Vestia:

Woningstichting Maasvallei heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 1.333.083 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 1.333.083 met een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 3.404.285. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige bedrijfslasten.

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

Stand 1 januari	18.867.517	13.100.570
Mutaties	<u>-4.463.381</u>	<u>5.766.947</u>
Stand 31 december	14.404.136	18.867.517

Extended leningen:

In de langlopende schulden van Woningstichting Maasvallei zijn twee extended leningen inbegrepen met een nominale waarde van 15 miljoen. Het betreft embedded derivaten daar de geldgever het recht heeft om bij de renteherzieningsdatum de lening niet te continueren (receiver swaption).

PASSIVA**31-12-2021****31-12-2020**

Betreffende embedded derivaten zijn afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Geldgever	Hoofdsom	Startdatum	Einddatum	Reële waarde optie
NWB	7.500	17-1-2022	17-1-2062	-7.205.800
NWB	7.500	21-2-2022	21-2-2062	-7.198.336
				<u>-14.404.136</u>

In de leningovereenkomsten is opgenomen dat voor beide leningen over de eerste 10 jaar (2012 tot en met 2021) een rente verschuldigd is van 1,83% resp. 1,50%. In beide leningovereenkomsten is een herzieningsmoment opgenomen in januari 2022 resp. februari 2022 waarbij onderstaande drie scenario's mogelijk zijn:

- 1) Verlenging van de lening tegen een basisrente van 3% voor de resterende looptijd van 40 jaar inclusief een nog nader overeen te komen kredietopslag.
- 2) Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de kredietopslag en kredietperiode zal de leningovereenkomst beëindigd worden en zal vervroegde aflossing plaatsvinden waarbij de marktwaarde van de renteaftspraken afgerekend dient te worden.
- 3) Indien de kredietverstrekker geen gebruik maakt van haar recht om de lening te verlengen tegen de vermelde voorwaarden, kan op verzoek van de kredietverstrekker de lening uiterlijk tot 2062 worden voortgezet in de vorm van een vaste lening tegen een door de kredietverstrekker nieuw vast te stellen basisrente plus een nader overeen te komen kredietopslag en kredietperiode.

Inmiddels is overeenstemming met de kredietverstrekker bereikt en heeft voor beide leningen een verlening plaatsgevonden waarbij de rentepercentages van 3,52% en 3,51% voor de resterende looptijd van 40 jaar zij overeengekomen.

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan banken	897.810	8.743.660
10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	617.404	868.195
10.3 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	636.325	407.798
10.4 Overige schulden	39.872	22.542
10.5 Overlopende passiva	<u>3.022.578</u>	<u>3.153.721</u>
	5.213.989	13.195.916
10.1 Schulden aan banken		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	897.810	8.743.660
10.3 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen.	165.696	164.331
Schulden ter zake van pensioenen	34.644	41.759
Venootschapsbelasting	-	-
Omzetbelasting	<u>435.985</u>	<u>201.708</u>
	636.325	407.798
10.4 Overige schulden		
De post overige schulden is als volgt samengesteld:		
Borg sleutels	24.267	22.542
Diversen	<u>15.605</u>	-
	39.872	22.542

PASSIVA	31-12-2021		31-12-2020	
---------	------------	--	------------	--

10.5 Overlopende passiva

	> 1 jaar	< 1 jaar	> 1 jaar	< 1 jaar
Vooruitontvangen huren	-	426.482	-	388.789
Niet vervallen rente	-	2.124.701	-	2.218.298
Nog te verrekenen servicekosten	-	421.365	-	439.220
Overige overlopende passiva	-	50.030	-	107.414
Totaal overlopende passiva		3.022.578		3.153.721

Financiële instrumenten

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid van Woningstichting Maasvallei opgenomen ten aanzien van financiële risico's.

Algemeen:

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

Renterisico:

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

Liquiditeitsrisico:

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

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

Woningstichting Maasvallei beschikt over één gecommiteerde kredietfaciliteit van resp. € 1 mln.(2020: eveneens één kredietfaciliteit € 1 mln.). De overeenkomst voor de gecommiteerde kredietfaciliteit omvat noch financiële convenanten noch clausules voor wijziging bij materiële negatieve veranderingen.

Kredietrisico:

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Woningstichting Maasvallei heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een hoofdsom van € 4,2 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW

aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien Woningstichting Maasvallei niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door Woningstichting Maasvallei.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2021 bedraagt het nog niet bestede budget € 142.698 (2020: € 142.459).

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

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

Operationele lease

Woningstichting Maasvallei heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. Het maandelijkse leasebedrag omvat het object inclusief onderhoud en bijkomende kosten; zonder enig economisch risico. Gedurende de leaseperiode wordt het leasebedrag jaarlijkse geïndexeerd.

De looptijden van de met derden aangegane operationele leases zijn als volgt:

Periode < 1 jaar	57.869	18.914
Periode >1 jaar < 5 jaar	148.053	37.214
Periode > 5 jaar	-	-
Totaal	<u>205.922</u>	<u>56.128</u>

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

- personenauto's
- printerapparatuur
- Koffiemachines

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 8.090.853, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

Onderhoudsverplichtingen

Woningstichting Maasvallei is per einde boekjaar voor een bedrag van € 94.138 onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2022 zullen worden uitgevoerd.

Er zijn geen prestatiecontracten met derden afgesloten inzake periodiek schilderwerk.

Verkoop panden

Op balansdatum zijn voor 2 verkochte woningen van Woningstichting Maasvallei met een opbrengstwaarde van € 420.000 de overeenkomsten nog niet notarieel verleden.

Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (het bedrijfstakpensioenfonds). Woningstichting Maasvallei verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de

toekomst verschuldigde premies. Woningstichting Maasvallei heeft in geval van een tekort bij het SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Ultimo 2021 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 126,0% (ultimo 2020: 109,4%).

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Volmacht WSW

Op 9 december 2013 heeft Woningstichting Maasvallei een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het WSW onderpand. Deze volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot vestiging van hypotheek, maar biedt het WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is. De waarde van het onderpand op basis van WOZ bedraagt ultimo 2021 € 638.076.000.

Gebeurtenissen na balansdatum

Impact oorlog Rusland en Oekraïne

De inval van Rusland in Oekraïne heeft grote economische gevolgen. Eén van de meest acute gevolgen van het conflict zijn de snel stijgende prijzen van materiaal en brandstof. Door toenemende inflatie zijn de lasten voor huishoudens gestegen. De meeste producten zijn duurder geworden en zijn een belasting voor de portemonnee.

Naast prijsstijgingen ontstaan er ook leveringsproblemen van materialen en of capaciteitsproblemen, waardoor zaken duurder worden of in tijd doorschuiven. De prijsstijgingen kunnen tevens gevolgen hebben voor lopende en nieuwe contracten.

Het effect van stijgende bouwkosten kan leiden tot dermate financieel onrendabele nieuwbouwprojecten dat plannen die nog in de ontwikkelfase zijn tijdelijk geparkeerd worden. Geplande verduurzamingsprojecten zullen wellicht in een vertraagd tempo of in kleinere deelprojecten worden uitgevoerd om ze binnen de budgetkaders te realiseren.

De vluchtelingenstroom zal de druk op de huurmarkt verder vergroten. De vraag naar huurwoningen zal verder toenemen. De grote vraag blijft echter of de betaalbaarheid niet in het gedrang komt. Derhalve zal het aanscherpen van het incassobeleid er toe moeten leiden dat de betalingsproblemen tijdig gesignaleerd worden en er rekening gehouden moet worden met een hogere voorziening voor oninbaarheid.

Het conflict in Oekraïne heeft ook kenmerken van een cyberoorlog. Het onderwerp cybercriminaliteit is een risico waarvoor landelijk en ook door onze leveranciers gewaarschuwd wordt. Dit is dus een reëel risico. De leveranciers van onze kantoor-automatisering in de Cloud en bronsysteem zijn ISO en ISEA gecertificeerd en wij kunnen daarmee als organisatie rekenen op hun alertheid en professionaliteit.

Maasvallei verwacht dat bovenstaande geen materiële impact gaat opleveren. Wel is het aan te bevelen om dit nauwkeurig te monitoren en te bewaken. De verlaging van de verhuurderheffing zal waarschijnlijk een voldoende buffer kunnen opleveren om eventuele financiële tegenvallers te compenseren.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1)

2021

2020

11. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	22.383.331	22.160.805
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	131.006	129.368
	<u>22.514.337</u>	<u>22.290.173</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-490.376	-476.486
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-65.451	11.499
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>21.958.510</u>	<u>21.825.186</u>
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	2.712.236	2.677.070
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	568.630	416.100
	<u>3.280.866</u>	<u>3.093.170</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-307.470	-212.896
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>2.973.396</u>	<u>2.880.274</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>24.931.906</u>	<u>24.705.460</u>

De gemiddelde huurverlaging ten opzichte van het voorgaande boekjaar van het DAEB-vastgoed is 0,56%.

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar van het niet-DAEB-vastgoed is 1,15%.

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

Gemeente Maastricht	23.750.953	23.472.349
Gemeente Beek	212.347	204.519
Gemeente Gulpen-Wittem	544.047	526.934
Gemeente Eijsden-Margraten	490.010	490.159
Totaal huuropbrengsten	24.997.357	24.693.961

12.1. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	1.623.189	1.575.371
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-47.994	-49.666
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>1.575.195</u>	<u>1.525.705</u>

12.2. Lasten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	<u>-1.635.433</u>	<u>-1.559.884</u>
--	--------------------------	--------------------------

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	-597.709	-618.850
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.283.025	-1.051.514
Toegerekende afschrijvingen	-236.340	-490.149
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>-2.117.074</u>	<u>-2.160.513</u>

2021

2020

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-2.804.369	-2.494.027
Onderhoudslasten (cyclisch)	-1.897.155	-2.208.709
Toegerekende personeelskosten	-961.939	-818.661
Toegerekende organisatiekosten	-1.492.777	-1.325.239
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-7.156.240</u>	<u>-6.846.636</u>

Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	6.359.680	6.054.963
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	796.560	791.673
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.156.240	6.846.636

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

Planmatig onderhoud	2.383.971	2.728.939
Mutatieonderhoud	1.835.016	1.596.794
Klachtenonderhoud	2.140.693	1.729.230
Totaal onderhoudslasten	6.359.680	6.054.963

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

Planmatig onderhoud	502.813	478.574
Mutatieonderhoud	62.220	60.559
Klachtenonderhoud	231.527	252.540
Totaal onderhoudslasten	796.560	791.673

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	-2.224.274	-1.309.025
Overige heffingen	-18.452	-26.331
OZB / Waterschapsbelasting / Rioolheffing	-1.410.017	-1.366.149
Verzekeringen	-145.737	-133.671
Federatiebijdragen	-29.146	-28.389
Disagio WSW	-48.383	-47.854
Overig	-386.582	-125.778
Teruggave BTW voorgaande jaren	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-4.262.591</u>	<u>-3.037.197</u>

Onder 'totaal van netto-resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille' wordt naast de verhuurderheffing ook de vermindering van de verhuurderheffing opgenomen uit hoofde van Regeling Vermindering Verhuurderheffing.

16. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:

Opbrengst verkopen projecten DAEB	-	1.198.672
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling DAEB	-	-734.520
Totaal verkoopresultaat DAEB vastgoed in ontwikkeling	<u>-</u>	<u>464.152</u>
Opbrengst verkopen projecten Niet-DAEB	885.460	1.045.627
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling Niet-DAEB	-90.288	-801.037
Totaal verkoopresultaat Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	<u>795.172</u>	<u>244.590</u>

17. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

2021

2020

DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.455.250	2.321.450
Af: direct toerekenbare kosten	-32.519	-14.845
Af: boekwaarde	-900.476	-2.214.313
Af: toegerekende organisatiekosten	-12.239	-12.735
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>510.016</u>	<u>79.557</u>
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	430.000	383.000
Af: direct toerekenbare kosten	-4.691	-8.001
Af: boekwaarde	-356.804	-271.500
Af: toegerekende organisatiekosten	-316	-322
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>68.189</u>	<u>103.177</u>

18.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in exploitatie		
Afwaardering sloop	-	-
DAEB	3.926.891	4.062.942
Niet-DAEB	1.122.723	1.917.911
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>5.049.614</u>	<u>5.980.853</u>

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

18.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	51.848.913	31.150.401
Afname marktwaarde	-11.378	-106.606
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>51.837.535</u>	<u>31.043.795</u>
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	5.920.527	3.370.159
Afname marktwaarde	-	-4.626
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>5.920.527</u>	<u>3.365.533</u>

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

19. Netto resultaat overige activiteiten

Administratieve dienstverlening	164.569	216.944
Af: - Toegerekende personeelskosten	-207.287	-208.873
- Toegerekende organisatiekosten	-121.776	-123.864
	<u>-164.494</u>	<u>-115.793</u>
Vergoeding antenne opstelpunten	53.688	49.176
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	<u>-110.806</u>	<u>-66.617</u>

20. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-236.340	-490.149
---	----------	----------

2021

2020

21. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	-2.369.015	-2.231.504
Sociale lasten	-351.210	-352.098
Pensioenlasten	-284.455	-361.715
Overige personeelskosten incl. inhuur	-343.750	-94.795
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten	<u>-3.348.430</u>	<u>-3.040.112</u>
Waarvan toegerekend aan:		
- Lasten servicekosten	-95.987	-96.074
- Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-597.709	-618.850
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-961.939	-818.661
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-3.474	-3.540
- Netto resultaat overige activiteiten	-207.287	-208.873
- Leefbaarheid	-124.774	-125.360
- Geactiveerde productie	-191.704	-192.536
- Indirecte kosten	-1.165.556	-976.218
	<u>-3.348.430</u>	<u>-3.040.112</u>

Ultimo 2021 waren 41 werknemers in dienst (2020: 42). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2021: 36,30 (2020: 38,33). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt :

	Aantal	FTE
Directie		
- Directeur-bestuurder	1	1,00
Strategie		
- Algemeen beleid	1	1,00
- Nieuwbouw en vastgoedsturing (waarvan 1 parttime)	1	0,89
- Financiën en control (waarvan 1 parttime)	5	4,39
Bedrijf & Support		
- Facilitator arbeid, organisatie en gezondheid	1	1,00
- Facilitator Operatie en Proces	1	1,00
- Kwaliteit en onderzoek	1	1,00
- Gastvrijheid (waarvan 1 parttime)	1	0,44
- Bedrijfsondersteuning	1	1,00
- Onderhoud en contracten	1	1,00
- Inkoop (waarvan 1 parttime)	1	0,28
Klant		
- Klantcontactcentrum (waarvan 2 parttime)	3	2,61
- Verhuur en sociaal beheer (waarvan 2 parttime)	5	4,44
- Mutatie en beheer	3	3,00
- Wijk en sociaal beheer (waarvan 2 parttime)	2	1,67
- Beheer	3	3,00
- Crediteuren, huuradministratie en incasso (waarvan 3 parttime)	4	2,89
- Nieuwbouw en Onderhoud (waarvan 1 parttime)	5	4,69
- Duurzaamheid en Onderhoud	1	1,00
Totaal aantal werknemers	41	36,30

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

22. Overige organisatiekosten

Heffingen:

Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v. leningruil Vestia	-2.071.202	-
Obligoheffing	-101.184	-
	<u>-2.172.386</u>	<u>-</u>

2021

2020

23. Kosten omtrent leefbaarheid

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

Leefbaarheid (niet-cyclisch)	139.176	226.216
Leefbaarheid (cyclisch)	124.774	125.360
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>263.950</u>	<u>351.576</u>

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

Leasebetalingen	52.294	36.074
-----------------	--------	--------

Honoraria accountantsorganisatie:

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten (periodestelsel) van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

	2021	Deloitte Accountants	Deloitte overig	Totaal
Controle van de jaarrekening		103.213		103.213
Andere controleopdrachten		-		-
Fiscale adviesdiensten			39.422	39.422
Andere niet-controlediensten			-	-
		<u>103.213</u>	<u>39.422</u>	<u>142.635</u>
	2020	Deloitte Accountants	Deloitte overig	Totaal
Controle van de jaarrekening		97.284		97.284
Andere controleopdrachten		5.294		5.294
Fiscale adviesdiensten			30.046	30.046
Andere niet-controlediensten			4.453	4.453
		<u>102.578</u>	<u>34.499</u>	<u>137.077</u>

24. Totaal van financiële baten en lasten

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

Waardeveranderingen verplichtingen u.h.v. extendible leningen	<u>4.463.381</u>	<u>-5.766.947</u>
Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	<u>4.463.381</u>	<u>-5.766.947</u>

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

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	116.115	27.031
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	-
Totaal opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	<u>116.115</u>	<u>27.031</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en banken	-4.856.995	-5.353.973
Rentelasten rekening-courant	-	-
Overige rentelasten	<u>-17.912</u>	<u>452.720</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-4.874.907</u>	<u>-4.901.253</u>

2021

2020

In 2021 is voor een bedrag van € 116.115 (2020: € 27.031) 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 2021 2,98% (2020: 2,92%) gehanteerd.

25. Belastingen

Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-1.840.359	-1.830.743
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-979.015	
Mutatie latentie leningenportefeuille	256.619	10.285
Mutatie latentie voor verkoop bestemd bezit	-122.659	133.149
Mutatie latentie uit hoofde van mogelijke verliescompensatie	-	-
Totaal belastingen	<u>-2.685.414</u>	<u>-1.687.309</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	72.674.262	42.849.230
Af:		
Fiscale afschrijvingen BOG	-842.802	-1.374.533
Correctie marktwaarde	-62.807.676	-40.390.181
Dotatie herinvesteringsreserve	-1.842.109	-1.482.489
Correctie opbrengst verkopen	-	-425.785
Fiscale disagio leningen o/g	-9.127	-9.127
Kleinschaligheidsaftrek	-9.859	-
Correctie waardeveranderingen	-4.463.381	-
Fiscale berekening jubileum en loopbaanontw. voorziening	-3.252	-
Vermindering verhuurdersheffing	-225.000	-1.175.000
Bij:		
Correctie geactiveerde rente	186.796	289.912
Correctie productie eigen bedrijf	-	263.232
Correctie opbrengst verkopen	456.176	-
Gemengde kostenaftrek	8.520	9.305
Niet aftrekbare rente (ATAD)	2.804.237	1.649.460
Correctie waardeveranderingen	-	5.766.947
Overige bedrijfslasten	1.035.601	-
Terugname afwaardering MVA i.e. naar lagere WOZ	497.049	1.392.000
Belastbaar bedrag	<u>7.459.435</u>	<u>7.362.971</u>
Mutatie compensabel verlies	-	-
Belastbaar bedrag	7.459.435	7.362.971

15% (2020:20%)	245.000	36.750	200.000	40.000
25,00%	7.214.435	<u>1.803.609</u>	7.162.971	<u>1.790.743</u>
		1.840.359		1.830.743

Ultimo 2021 zijn er geen compensabele verliezen meer te verrekenen met toekomstige fiscale winsten.

De aangiften vennootschapsbelasting zijn ingediend tot en met aangiftejaar 2020.

Tot en met aangiftejaar 2019 zijn definitieve aanslagen opgelegd.

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 2,63% (2020: 4,44%).

26. Resultaat deelnemingen

Resultaat deelneming Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.	<u>17.990</u>	<u>39.413</u>
--	---------------	---------------

Enkelvoudig balans DAEB per 31 december 2021

(na resultaatbestemming)

Activa	31-12-2021	31-12-2020
(Bedragen x € 1)		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	527.085.959	470.465.284
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>3.632.764</u>	<u>2.415.936</u>
Totaal van vastgoedbeleggingen	530.718.723	472.881.220
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>2.795.678</u>	<u>2.976.694</u>
Totaal van materiële vaste activa	2.795.678	2.976.694
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	54.900.955	45.999.856
Latente belastingvordering(en)	58.672	64.213
Leningen u/g	<u>15.028.697</u>	<u>16.622.944</u>
Totaal van financiële vaste activa	69.988.324	62.687.013
Totaal vaste activa	<u>603.502.725</u>	<u>538.544.927</u>
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
Totaal van voorraden	25.000	25.000
Vorderingen		
Huurdebiteuren	256.435	334.880
Overheid	49.120	32.683
Vorderingen op groepsmaatschappijen	90.269	111.597
Latente belastingvorderingen	264.442	2.282
Belastingen en premies sociale verzekeringen	487.301	1.380.223
Overige vorderingen	160.396	259.724
Overlopende activa	<u>59.615</u>	<u>5.076</u>
Totaal van vorderingen	1.367.578	2.126.465
Liquide middelen	5.120.295	4.739.332
Totaal vlottende activa	<u>6.512.873</u>	<u>6.890.797</u>
Totaal van activa	<u>610.015.598</u>	<u>545.435.724</u>

Passiva	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen		
Overige reserves	106.594.317	93.206.930
Herwaarderingsreserve	<u>322.894.170</u>	<u>266.274.718</u>
Totaal van eigen vermogen	<u><u>429.488.487</u></u>	<u><u>359.481.648</u></u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-	-
Latente belastingverplichtingen	264.763	142.104
Overige voorzieningen	<u>381.698</u>	<u>378.859</u>
Totaal van voorzieningen	<u><u>646.461</u></u>	<u><u>520.963</u></u>
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	3.088.441	3.248.142
Schulden aan banken	157.945.771	150.279.595
Verplichtingen u.h.v. extendible leningen	14.404.136	18.867.517
Interne lening	-	-
Totaal van langlopende schulden	<u><u>175.438.348</u></u>	<u><u>172.395.254</u></u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	897.810	8.743.660
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	617.404	868.195
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	25.543	407.798
Overige schulden	37.416	22.542
Overlopende passiva	<u>2.864.129</u>	<u>2.995.664</u>
Totaal van kortlopende schulden	<u><u>4.442.302</u></u>	<u><u>13.037.859</u></u>
Totaal van passiva	<u><u>610.015.598</u></u>	<u><u>545.435.724</u></u>

Enkelvoudig balans Niet-DAEB per 31 december 2021

(na resultaatbestemming)

Activa	31-12-2021	31-12-2020
(Bedragen x € 1)		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	68.586.229	61.889.875
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	68.586.229	61.889.875
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	226.355	246.468
Totaal van materiële vaste activa		
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvordering(en)	-	-
Leningen u/g	-	-
Totaal van financiële vaste activa	-	-
Totaal vaste activa	68.812.584	62.136.343
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	-	-
Totaal van voorraden	-	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	8.550	27.607
Overheid	7.757	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	-	-
Overlopende activa	-	-
Totaal van vorderingen	16.307	27.607
Liquide middelen	1.868.751	1.267.583
Totaal vlottende activa	1.885.058	1.295.190
Totaal van activa	70.697.642	63.431.533

Passiva	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen		
Overige reserves	38.734.725	35.529.180
Herwaarderingsreserve	<u>16.166.230</u>	<u>10.470.676</u>
Totaal van eigen vermogen	<u><u>54.900.955</u></u>	<u><u>45.999.856</u></u>
Vorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-	-
Latente belastingverplichtingen	-	-
Overige voorzieningen	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal van voorzieningen	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan banken	-	-
Verplichtingen u.h.v. extendible leningen	-	-
Interne lening	13.430.000	15.025.000
Agio Vestia lening	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal van langlopende schulden	<u><u>13.430.000</u></u>	<u><u>15.025.000</u></u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	1.595.000	1.595.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	-	-
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	610.781	653.620
Overige schulden	2.456	-
Overlopende passiva	<u>158.450</u>	<u>158.057</u>
Totaal van kortlopende schulden	<u><u>2.366.687</u></u>	<u><u>2.406.677</u></u>
Totaal van passiva	<u><u>70.697.642</u></u>	<u><u>63.431.533</u></u>

Enkelvoudig winst-en-verliesrekening DAEB over 2021

(Bedragen x € 1)

2021

2020

Functioneel model

Huuropbrengsten	21.972.808	21.839.276
Opbrengsten servicecontracten	1.570.261	1.522.836
Lasten servicecontracten	-1.609.065	-1.535.895
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.893.792	-1.932.622
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.367.438	-6.054.963
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-4.039.224	-2.828.974
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.633.550	11.009.658
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.198.672
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-734.520
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	464.152
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.422.731	2.306.605
Toegerekende organisatiekosten	-12.239	-12.735
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-900.476	-2.214.313
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	510.016	79.557
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.926.891	4.062.942
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.837.535	31.043.795
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.764.426	35.106.737
Opbrengsten overige activiteiten	205.126	248.041
Kosten overige activiteiten	-306.050	-308.841
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-100.924	-60.800
Overige organisatiekosten	-2.172.386	-
Kosten omtrent leefbaarheid	-241.636	-304.120
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	4.463.381	-5.766.947
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	116.115	428.031
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.509.267	-4.901.253
Totaal van financiële baten en lasten	70.229	-10.240.169
Totaal van resultaat voor belastingen	63.463.275	36.055.015
Belastingen	-2.375.526	-1.385.426
Resultaat deelnemingen	17.990	39.413
Resultaat deelnemingen Niet-DAEB	8.901.100	6.492.332
Nettoresultaat na belastingen	70.006.839	41.201.334

Enkelvoudig winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2021

(Bedragen x € 1)

2021

2020

Functioneel model

Huuropbrengsten	2.959.098	2.866.184
Opbrengsten servicecontracten	4.934	2.869
Lasten servicecontracten	-26.368	-23.989
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-223.282	-227.891
Lasten onderhoudsactiviteiten	-788.802	-791.673
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-223.367	-208.223
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.702.213	1.617.277
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	885.460	1.045.627
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-90.288	-801.037
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	795.172	244.590
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	423.625	374.999
Toegerekende organisatiekosten	-316	-322
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-355.120	-271.500
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	68.189	103.177
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.122.723	1.917.911
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.920.527	3.365.533
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.043.250	5.283.444
Opbrengsten overige activiteiten	13.131	18.079
Kosten overige activiteiten	-23.013	-23.896
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-9.882	-5.817
Overige organisatiekosten	-	-
Kosten omtrent leefbaarheid	-22.314	-47.456
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-365.640	-401.000
Totaal van financiële baten en lasten	-365.640	-401.000
Totaal van resultaat voor belastingen	9.210.988	6.794.215
Belastingen	-309.888	-301.883
Resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat deelnemingen Niet-DAEB	-	-
Nettoresultaat na belastingen	8.901.100	6.492.332

Kasstroomoverzicht DAEB over 2021

(Bedragen x € 1)

	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	22.012.084	21.741.307
Zelfstandige huurwoningen DAEB	19.805.728	19.467.274
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	-
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	1.770.412	1.843.592
Intramuraal DAEB	304.938	301.073
Maatschappelijk onroerend goed	131.006	129.368
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	-
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	-	-
Vergoedingen	1.904.320	1.860.078
Overige bedrijfsontvangsten	439.091	510.290
Ontvangen interest	365.646	401.000
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	24.721.141	24.512.675
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-2.803.718	-2.551.375
Onderhoudsuitgaven	-4.682.829	-4.811.001
Overige bedrijfsuitgaven	-6.024.622	-5.229.540
Betaalde interest	-4.852.396	-5.412.872
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-118.999	-26.331
Verhuurdersheffing	-2.224.274	-1.309.025
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-90.601	-188.371
Vennootschapsbelasting	-2.580.072	-2.615.859
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-23.377.511	-22.144.374
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.343.630	2.368.301
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	1.366.646	2.321.450
Verkoopontvangsten grond	-	1.198.672
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	1.366.646	3.520.122
Uitgaven		
Nieuwbouw	-1.205.623	-820.858
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-1.579.186	-1.257.230
Investeringen overig	-35.211	-30.492
Externe kosten bij verkoop	-36.680	-12.854
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-2.856.700	-2.121.434
FVA		
Ontvangen aflossing interne lening	1.595.000	1.595.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	104.946	2.993.688
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	6.333.083	11.500.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-8.625.581	-15.769.031
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-118.079	-114.002
Aflossing interne lening	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.410.577	-4.383.033
Toename (afname) van geldmiddelen	-962.001	978.956
Wijziging kortgeld	1.342.964	544.020
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.739.332	3.216.356
Mutatie liquide middelen	380.963	1.522.976
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.120.295	4.739.332

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021

(Bedragen x € 1)

	2021	2020
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	2.930.890	2.792.199
Zelfstandige huurwoningen DAEB	-	
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	2.684.099	2.588.600
Onzelfstandig wooneenheden DAEB	-	-
Intramuraal DAEB	-	-
Maatschappelijk onroerend goed	-	-
Bedrijfsmatig onroerend goed	48.247	40.753
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	198.544	162.846
Vergoedingen	108.003	105.629
Overige bedrijfsontvangsten	2.905	6.378
Ontvangen interest	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.041.798	2.904.206
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-311.524	-304.011
Onderhoudsuitgaven	-115.583	-97.326
Overige bedrijfsuitgaven	-8.801	-149.300
Betaalde interest	-365.640	-401.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-801.548	-951.637
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.240.250	1.952.569
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	430.000	383.000
Verkoopontvangsten grond	883.776	1.063.318
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	1.313.776	1.446.318
Uitgaven		
Nieuwbouw	-10.434	-256.148
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Externe kosten bij verkoop	-4.460	-7.118
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-14.894	-263.266
FVA		
Ontvangen aflossing interne lening	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	1.298.882	1.183.052
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
Aflossing interne lening	-1.595.000	-1.595.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.595.000	-1.595.000
Toename (afname) van geldmiddelen	1.944.132	1.540.621
Wijziging kortgeld	-1.342.964	-544.020
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.267.583	270.982
Mutatie liquide middelen	601.168	996.601
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.868.751	1.267.583

OVERIGE TOELICHTINGEN

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt na indexering voor 2021: € 209.000 (2020: € 201.000).

Dit is de norm van WNT-2, met ingang van 1 januari 2015.

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

Klasse	Maximale bezoldiging
A	€ 98.000
B	€ 111.000
C	€ 123.000
D	€ 132.000
E	€ 153.000
F	€ 175.000
G	€ 197.000
H	€ 209.000

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

Voor toezichthouders (RvC/RvT) geldt een afzonderlijke norm. De bezoldigingsnorm voor toezichthouders is voor 2021 gesteld op 15,0% (voorzitter) en 10% (leden) van de voor Woningstichting Maasvallei geldende bezoldigingsnorm exclusief BTW.

Op grond van de WNT bedraagt het staffelmaximum voor Woningstichting Maasvallei (klasse E) € 153.000 (2020: klasse E € 147.000).

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

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

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

Naam	Functie	Functievervulling in het boekjaar
PMHJ Stallenberg	Voorzitter Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
REH van der Borgh	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
GJA Mertens	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
JAWM Joosen	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
SL Klein Haneveld	Lid Raad van Commissarissen	01-01 t/m 31-12
ANA Meij	Directeur - bestuurder	01-01 t/m 31-12

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	
Naam topfunctionaris	A.N.A. Meij
Functiegegevens	Directeur - bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	123.387
Beloningen betaalbaar op termijn	18.152
Subtotaal	141.539
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	153.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t
Bezoldiging 2021	141.539
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t
Gegevens 2020	
Functiegegevens	Directeur - bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	109.781
Beloningen betaalbaar op termijn	20.091
Subtotaal	129.872
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	147.000
Bezoldiging 2020	129.872

Gegevens 2021 bedragen x € 1 Naam topfunctionaris	P.M.H.J. Stallenberg	R.E.H. van der Borgh	G.J.A. Mertens
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	16.950	11.300	11.300
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging 2021	16.950	11.300	11.300
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging 2020			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	16.950	11.300	11.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700

Gegevens 2021 bedragen x € 1 Naam topfunctionaris	J.A.W.M. Joosen	S.L. Klein Haneveld
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging	11.300	11.300
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.300	15.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging 2021	11.300	11.300
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging 2020		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	11.300	11.300
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.700	14.700

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

De heer A.N.A. Meij
Directeur-bestuurder

Maastricht, 30-05-2022

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

De heer P.M.H.J. Stallenberg
Voorzitter

Mevrouw S. Klein Haneveld
Lid

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

De heer G.J.A. Mertens
Lid

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

Maastricht, 30-05-2022

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van een onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Maasvallei Maastricht

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woningstichting Maasvallei Maastricht te Maastricht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Maasvallei Maastricht op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2021.
2. De winst-en-verliesrekening over 2021.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Maasvallei Maastricht en haar omgeving, de componenten van het internebeheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het internebeheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan zoals opgenomen op pagina 35 tot en met 38 van het bestuursverslag.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het internebeheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode integriteit en de meldings- en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van internebeheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van internebeheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante internebeheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van internebeheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woningstichting Maasvallei Maastricht.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de concerncontroller, de businesscontroller, de Beleidsadviseur Strategie en Beleid (Bestuurssecretaris) en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woningstichting Maasvallei Maastricht door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de concerncontroller, de businesscontroller, de Beleidsadviseur Strategie en Beleid (Bestuurssecretaris) en de raad van commissarissen en het lezen van notulen en rapporten van de concerncontroller en de businesscontroller. Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Woningstichting Maasvallei Maastricht onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot:

- (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft;
- (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling wordt beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening" hieronder.

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Het analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op de pagina's 53 en 54 van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Het evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Het inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Woningstichting Maasvallei Maastricht om haar continuïteit te handhaven.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- De overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Maastricht Airport, 30 mei 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: R. Nienhuis AA

Afkortingenregister

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

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.

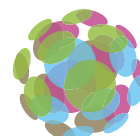
Ontwerp, layout en realisatie

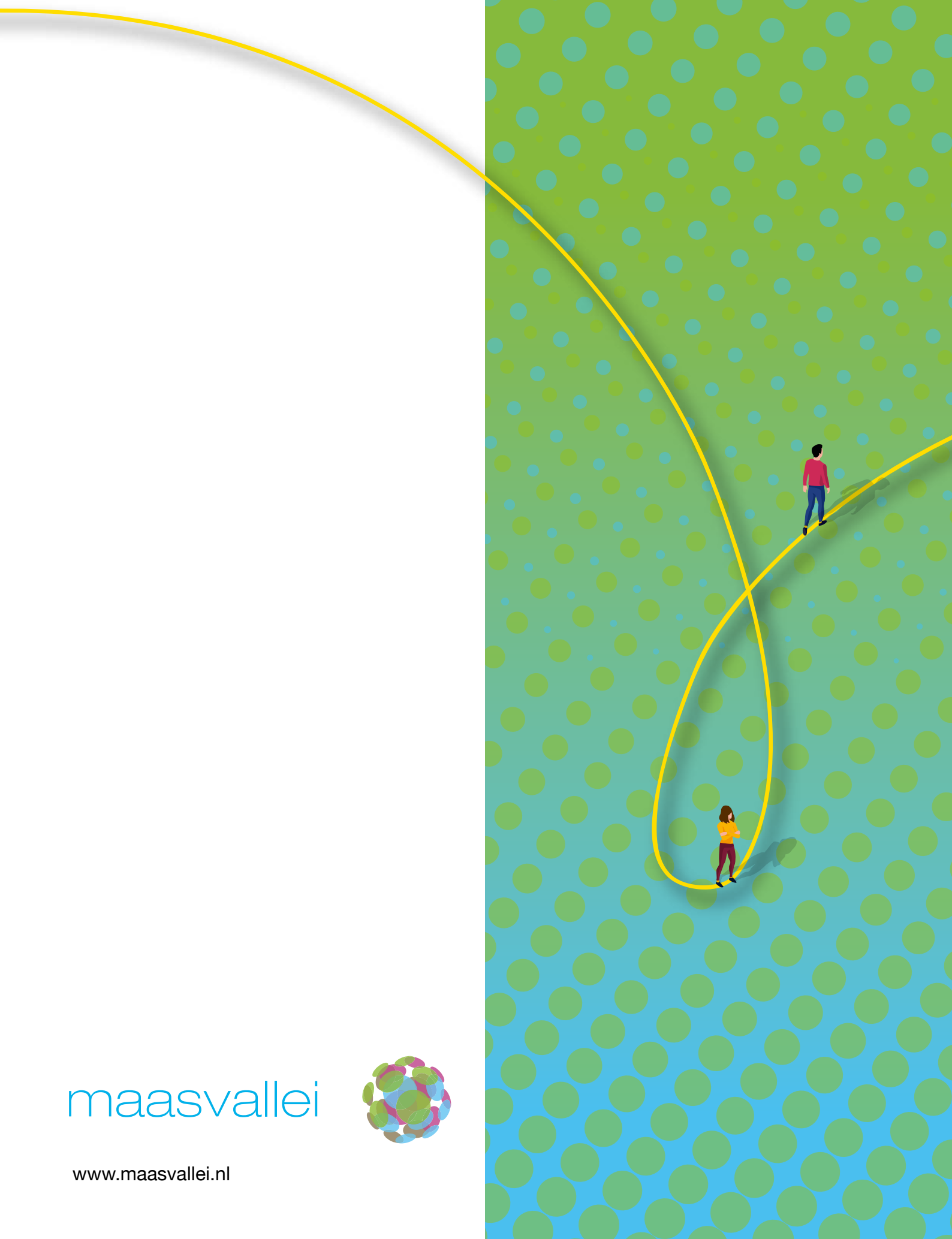
Strategyminds Meerssen

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.

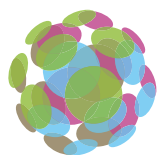
Alle rechten voorbehouden
©2021 Maasvallei

maasvallei





maasvallei



www.maasvallei.nl