

# VOL ENERGIE



**Jaarverslag 2022**

WONINGSTICHTING MAASVALLEI MAASTRICHT

# INHOUD

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| <b>2022 in het kort</b> | <b>3</b> |
|-------------------------|----------|

## BESTUURSVERSLAG 2022

|               |                            |           |
|---------------|----------------------------|-----------|
| <b>Kern 0</b> | <b>Vol energie</b>         | <b>6</b>  |
| <b>Kern 1</b> | <b>De klant</b>            | <b>7</b>  |
| <b>Kern 2</b> | <b>Samenwerken</b>         | <b>24</b> |
| <b>Kern 3</b> | <b>Organisatie</b>         | <b>30</b> |
| <b>Kern 4</b> | <b>Bestuur en toezicht</b> | <b>38</b> |
| <b>Kern 5</b> | <b>Financiën</b>           | <b>47</b> |

## FINANCIEEL VERSLAG 2022

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| <b>A. Jaarrekening 2022</b> | <b>56</b> |
| <b>B. Overige gegevens</b>  |           |

# 2022 IN HET KORT

## Klant



**3.729** Aantal woningen in bezit

**693** Aantal overige o.a. garages en bedrijfsruimtes

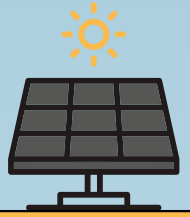
**405** Aantal mutaties

Aantal verkochte woningen en de opbrengst in euro's

4 DAEB woningen  
**€ 1.448.000**

0 Niet-DAEB woning

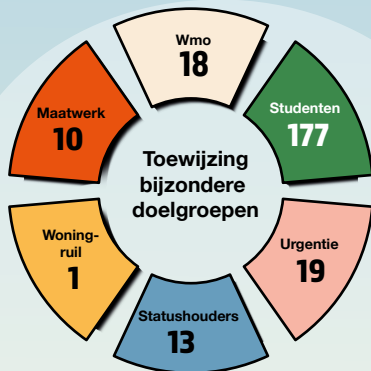
## DUURZAAMHEID



Primair fossiel energieverbruik (EP2) **218,1 kWh/m<sup>2</sup>**

Gemiddeld energielabel **B**

Geïnvesteed in duurzaamheid **€ 4.021.505**



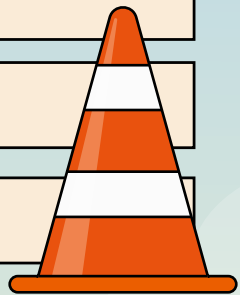
Toewijzing bijzondere doelgroepen

## ONDERHOUD EN VERBETERING

Totale investering in gerenoveerde woningen (planmatig en groot) **€ 258.356**

Aantal woningen nieuw gebouwd **0**

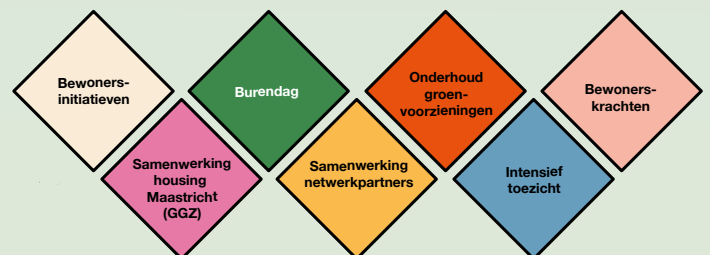
Totale onderhoudsuitgaven (planmatig, mutatie en klachten) **€ 4.281.446**



## LEEFBAARHEID

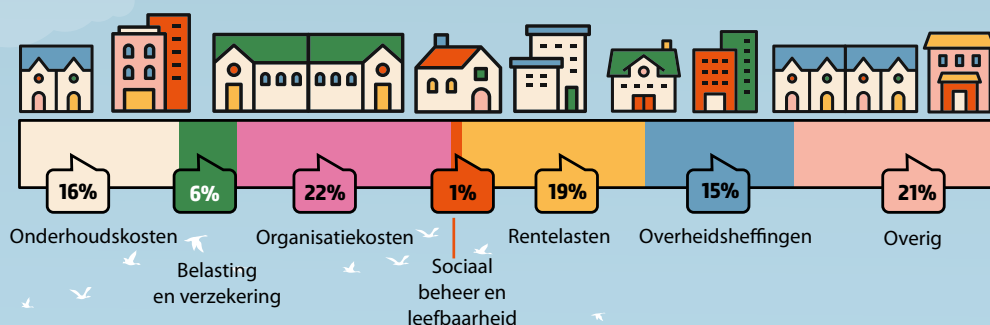
Totale kosten uitgegeven aan leefbaarheid en bewonersparticipatie **€ 287.933**

Uitgesplitst per onderwerp



## Financiën

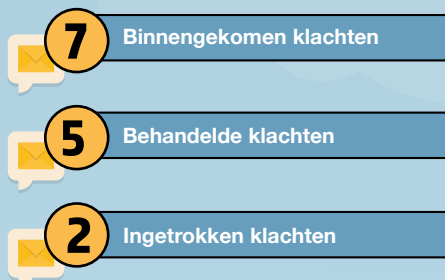
Wat doen we met de huurobrengsten



Organisatiekosten per woning per jaar **€ 1.456**

## Bestuur en Toezicht

Overzicht klachten



|                         |   |
|-------------------------|---|
| Klacht deels gegrond    | 1 |
| Klacht is gegrond       | 2 |
| Klachten zijn ongegrond | 2 |

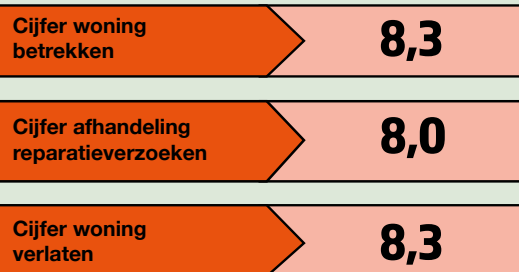
## Samenwerken



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

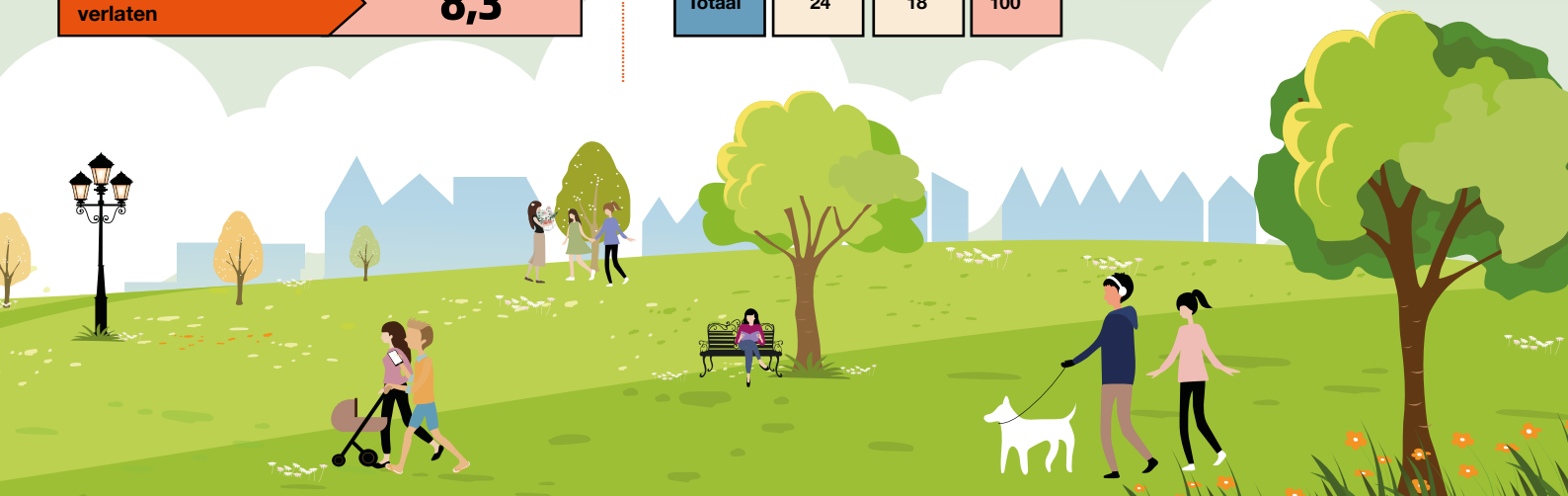
“Om een goede invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven”

## Organisatie



INTERN  
Leeftijdsopbouw medewerkers

| Leeftijd | Mannen | Vrouwen | %    |
|----------|--------|---------|------|
| 20-35    | 4      | 2       | 14,3 |
| 36-50    | 8      | 5       | 30,9 |
| 51-65    | 12     | 11      | 54,8 |
| Totaal   | 24     | 18      | 100  |

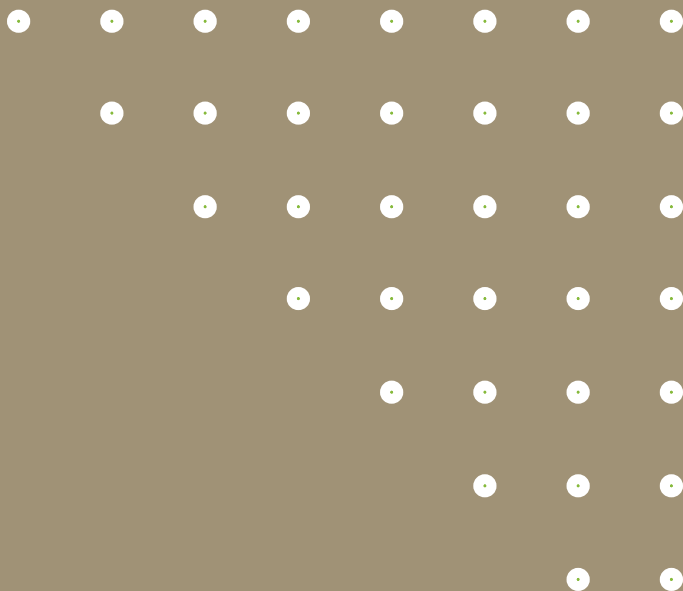


# BESTUURS VERSLAG



# KERN 0

## VOL ENERGIE



Beste mensen,

Voor u ligt het jaarverslag van Woningstichting Maasvallei 2022. In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze werkzaamheden, uitgaven en investeringen van het afgelopen jaar.

2022 was een dynamisch jaar dat begon met een lockdown, ons kantoor was gesloten en medewerkers werkten vanuit huis. Ook onze huurders waren vaak aan huis gekluisterd. Met de komst van het voorjaar kwam weer bewegingsvrijheid en bij Maasvallei ontstond letterlijk beweging toen onze vorige directeur-bestuurder Alex Meij begon als wethouder bij de gemeente Maastricht en bij Maasvallei een interim-directeur-bestuurder het roer overnam. Met frisse energie zijn we met Maasvallei een nieuwe koers gaan varen.

Het afgelopen jaar is het nieuwe 'Ondernemingsplan 2022|2026' vastgesteld en zijn we hard aan het werk gegaan om dat te vertalen in een 'Strategisch Plan'. Ook zijn de eerste contouren van een nieuw 'Portefeuilleplan' opgesteld. We hebben hard gewerkt aan het voorbereiden van de ketensamenwerking voor mutatie- en reparatieonderhoud, en hebben we het hoogste punt van onze prachtige nieuwbouw op de Groene Loper aan de Burgemeester Bauduinstraat gevierd.

We hebben 3,3 miljoen geïnvesteerd in de verduurzaming van ons bezit, waarbij we ons in eerste instantie richten op de woningen met de slechtste energielabels. Dat zijn de woningen die het minst goed geïsoleerd zijn. De komende vijf jaar verduurzamen we opnieuw 600 woningen en pakken op deze manier het grootste deel van de laagste labels binnen ons bezit aan.

In de tweede helft van 2022 hebben we gefocust op het versterken van de contacten met onze huurders. Zeker na alle beperkingen door corona was het geweldig om in de 'tour de Mestreech' dit najaar met een busje de wijken in te gaan en met onze huurders in gesprek te gaan. We bezochten onze huurders in hun eigen woonomgeving en spraken samen over wat hen bezighoudt en wat Maasvallei voor hen kan betekenen.

Wat betreft de interne organisatie is flink geïnvesteerd in het afmaken van de organisatieoptimalisatie. Hierbij is prettig samengewerkt met de nieuwe OR. In 'benen-op-tafelsessies' hebben we afspraken gemaakt over rollen, taken en verantwoordelijkheden, we hebben de inhuur afgebouwd, nieuwe mensen aangenomen en hebben nu een volledige vaste bezetting voor alle functies. In de Aedes-benchmark 2022 scoren we op het onderdeel 'huurdersoordeel' weer de hoogste A-score.

We mogen terugkijken op een jaar waarin veel is gebeurd en Maasvallei voor zichzelf concrete resultaten heeft bereikt in verduurzaming van ons woningbezit, realisatie van mooie nieuwbouw, verbinding met onze huurders en professionaliteit.

Hartelijke groeten,

Sarah Klein Haneveld  
Directeur-Bestuurder Maasvallei

# KERN 1

## DE KLANT



### HUUR, VERHUUR EN SOCIAAL BEHEER

#### Huisvesten primaire doelgroep in 2022

Woningcorporaties hebben als kerntaak om huisvesting te bieden aan de sociale doelgroep. Dit betekent dat ze gehouden zijn aan strikte regels bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Omdat corporatiewoningen bedoeld zijn voor de minst draagkrachtigen in de samenleving komen alleen woningzoekenden met een inkomen lager € 45.015 (prijspeil 2022) in aanmerking voor een sociale huurwoning. In 2022 is de maximale huur van een sociale huurwoning vastgesteld op € 763,47 (prijspeil 2022). Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15% indien corporaties met de gemeente en huurdersorganisatie hierover afspraken hebben gemaakt en dit vastleggen in de prestatieafspraken. In Maastricht is dit laatste het geval.

In de 'Meerjarige prestatieafspraken 2022-2026', die door gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties zijn ondertekend, is naast de wettelijk toegestane 7,5% nog eens 7,5% extra vrije toewijzingsruimte opgenomen.

Deze toewijzingsregel is in Maastricht tot 1 januari 2023 als volgt opgebouwd:

- 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en tot € 45.015 voor meerpersoonshuishoudens.
- 15% 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 voor-

komen dat woningzoekenden met een laag inkomen een huurwoning krijgen die 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 € 678,66 (voor drie of meer personen). Deze grenzen heten de zogenaamde 'aftoppingsgrenzen' omdat de huurtoeslagontvanger het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf dient te betalen.

Maasvallei heeft in 2022 volgens de wetgeving Passend Toewijzen, 99,4% van haar sociale huurwoningen passend toegewezen. Daarnaast heeft Maasvallei volgens de Europa Norm 98,4% van haar sociale huurwoningen passend toegewezen.

#### Verantwoording Maasvallei 2021

Uit de Verantwoordingsinformatie die Maasvallei over 2021 (dvi 2021) heeft aangeboden aan de Minister blijkt dat dat Maasvallei tenminste 80% van haar woningen met een maandhuur tot € 752,33 heeft toegewezen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 40.024. Minder dan 10% van haar woningen met een maandhuur tot € 752,33 heeft Maasvallei toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.025 en € 44.655. Tevens heeft Maasvallei ten minste 95% van haar woningen toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag.

#### Woningtoewijzing in Maastricht

Sociale huurwoningen worden toegewezen conform prestatie

afspraken met de gemeente. 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 woningen worden bemiddeld via het aanbodmodel. In 2022 heeft Maasvallei 53,7% 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. In onderstaande tabellen is het aantal toewijzingen naar huurprijsklasse, huishoudgrootte en doelgroep aangegeven alsmede naar gehanteerd toewijzingsmodel.

| Huurprijsklasse             | Huurprijsklasse grenzen  | Aantal nieuwe verhuringen |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Goedkoop                    | ≤ € 442,46               | 198                       |
| Betaalbaar                  | > € 442,46 en ≤ € 633,25 | 116                       |
| Middelduur                  | > € 633,25 en ≤ € 678,66 | 26                        |
| Duur tot huurtoeslaggrens   | > € 678,66 en ≤ € 763,47 | 36                        |
| Duur boven huurtoeslaggrens | > € 763,47               | 29                        |
| <b>Som:</b>                 |                          | <b>405</b>                |

#### Toewijzing bij Maastricht per inkomensgroep

| Inkomensklasse                  | Inkomensklasse grenzen   | Aantal nieuwe verhuringen |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Eenpersoonshuishouden           | ≤ € 24.075               | 276                       |
| Eenpersoonshuishouden           | > € 24.075 en ≤ € 40.765 | 33                        |
| Eenpersoonshuishouden           | Boven € 40.765           | 12                        |
| Tweepersoonshuishouden          | ≤ € 32.765               | 332                       |
| Tweepersoonshuishouden          | > € 32.765 en ≤ € 45.015 | 11                        |
| Tweepersoonshuishouden          | Boven € 45.015           | 10                        |
| Drie- en meerpersoonshuishouden | ≤ € 32.765               | 25                        |
| Drie- en meerpersoonshuishouden | > € 32.765 en ≤ € 45.015 | 4                         |
| Drie- en meerpersoonshuishouden | Boven € 45.015           | 2                         |
| <b>Totaal</b>                   |                          | <b>405</b>                |



### Toewijzing naar hoofdgroep middels Thuis in Limburg

| Hoofdgroep           | Maastricht totaal | %          | Maasvallei | %                 |
|----------------------|-------------------|------------|------------|-------------------|
| Publicatie           | 814               | 57,4       | 114*       | 64,4              |
| Urgent               | 152               | 10,7       | 19         | 10,7              |
| Housing/ Maatwerk    | 64                | 4,5        | 10         | 5,6               |
| Herstructurering     | 30                | 2,1        | 4          | 2,3               |
| Statushouder         | 62                | 4,4        | 13         | 7,3               |
| Nieuwbouw            | 120               | 8,4        | 0          | 0                 |
| Woningruil           | 16                | 1,1        | 1          | 0,6               |
| Zorgwoning           | 45                | 3,2        | 8          | 4,5               |
| Bemiddeling (overig) | 116               | 8,2        | 8          | 4,5               |
| <b>Totaal</b>        | <b>1419</b>       | <b>100</b> | <b>177</b> | <b>100 (99,9)</b> |

\*18 woningen zijn via publicatie verhuurd aan kandidaten met een voorrangregeling in verband met een Wmo-verhuisindicatie.

### Verantwoording woningtoewijzingen middels Thuis in Limburg

| Model          | Aantal     | %          |
|----------------|------------|------------|
| Aanbodmodel    | 96         | 84,2       |
| Lotingmodel    | 17         | 14,9       |
| Direct te huur | 1          | 0,9        |
| <b>Som</b>     | <b>114</b> | <b>100</b> |

### Overige toewijzingen

| Doelgroep                    | Aantallen  |
|------------------------------|------------|
| Studenten Maastricht Housing | 177        |
| Afspraken met zorgpartijen   | 12         |
| Niet Daeb                    | 29         |
| Doorschuij                   | 2          |
| Doelgroep complex            | 1          |
| Adhoc                        | 7          |
| <b>Totaal</b>                | <b>228</b> |

Naast sociale huurwoningen biedt Maasvallei ook woningen aan in het vrije huursegment. Dit zijn woningen met een kale huurprijs hoger dan € 763,47. 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

Maasvallei adverteert haar vrijkomende studentenkamers via de website van Maastricht Housing.

De vrijkomende studentenkamers worden toegewezen conform het toewijzingsbeleid van Maastricht Housing. Hier kunnen voltijd studenten van de Jan van Eyck Academy, Hogeschool Zuyd en Maastricht University zich inschrijven voor een studentenkamer.

In 2022 is er door studenten echter meer dan voorheen gebruik

gemaakt van de andere mogelijkheid om een studentenkamer te verkrijgen; namelijk via voordracht. Een vertrekkende student mag onder voorwaarden een andere student voordragen voor zijn kamer. Vooral via social media bieden studenten hun kamer aan.

Voor Maasvallei is dit een ontwikkeling om goed in de gaten te houden. Een eerlijke toewijzing is belangrijk. Tegelijk is het voor Maasvallei ook belangrijk dat studenten een klik hebben bij het samen delen van voorzieningen. Tevens hoeft Maasvallei minder administratieve handelingen te verrichten bij voordracht. Immers; een kamer hoeft niet geadverteerd te worden. Ook de verhuur van de kamer zal sneller gaan, met minder leegstand als positief gevolg.

In 2022 is na overleg met de gemeente Maastricht, Servatius en

Woonpunt een start gemaakt met de aanpak van het afvalprobleem rondom studentencomplexen. Verder is Maasvallei samen met Guestcompass een pilotproject gestart met het keyless openen van studentenwoningen via de studenten-app die Maasvallei aanbiedt. Deze studenten-app wordt door studenten ook veelvuldig geraadpleegd voor informatie over hun complex en woonomgeving. Maasvallei streeft ernaar in 2023 de app zodanig te optimaliseren zodat toekomstige studenten een kamer kunnen bekijken zonder fysieke bezichtiging. Ook bekijkt Maasvallei in 2023 de mogelijkheid om via student-conciërges een verbetering te bewerkstelligen in het veilig-, heel- en schoonhouden van de complexen.

### **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 de woningen via collectieve of individuele overeenkomsten verhuurd en bieden diverse instellingen zorg aan huurders van Maasvallei. 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. In 2022 zijn 16 woningen toegewezen aan Envida.

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 2022 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 tien 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 drie woonwagens in beheer. Over het jaar 2022 hebben geen woonwagens en standplaatsen leeg gestaan.

Bij de huisvesting van zeer moeilijk plaatsbaren (ZMP) werd in 2022 gezamenlijk opgetrokken met de gemeente Maastricht, Leger des Heils, de drie Maastrichtse woningcorporaties, Politie- en handhavingsdiensten, verzorgings-, begeleidingsorganisaties en PIM-Zuid B.V.

### **Statushouders**

De Maastrichtse corporaties zijn met de gemeente Maastricht in 2022 de inspanningsverplichting aangegaan om 160 statushouders te huisvesten. De taakstelling huisvesting statushouders wordt halfjaarlijks opgelegd door het ministerie van Binnenlandse Zaken en de staatssecretaris van Justitie en Veiligheid. Met de Maastrichtse corporaties maakt de gemeente Maastricht afspraken over de huisvesting en vertaalt deze in een jaarplan Woonruimteverdeling.

In 2022 hebben de gezamenlijke woningcorporaties in Maastricht in totaal 185 statushouders een woning aangeboden. Hiermee is de taakstelling van 160 vanuit de overheid behaald. De gezamenlijke corporaties zijn hierdoor ingelopen op de achterstand van 37 die er nog was. Eind 2022 is de achterstand daarmee teruggebracht naar 12 statushouders die nog een woning aangeboden moeten krijgen. Bij het aanbieden van een woning wordt rekening gehouden met huurprijs, huishoudgrootte, leeftijd en of er op (korte) termijn gezinshereniging plaatsvindt.

Maasvallei huisvestte in 2022 binnen Maastricht 33 statushouders, verdeeld over 13 woningen. De taakstelling voor 2022 is hiermee voor Maasvallei behaald. In Gulpen-Wittern en Beek zijn geen passende woningen vrijgekomen voor statushouders.

### **Tijdelijke verhuur**

Om 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 zes 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.

In 2022 zijn in de wijken Amby en Heer sloopwoningen verhuurd door Ad-Hoc.

### 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 2022 zijn in deze gemeenten de volgende toewijzingen gedaan:

|               |          |
|---------------|----------|
| Eijsden       | 1        |
| Gulpen        | 7        |
| Beek          | 0        |
| <b>Totaal</b> | <b>8</b> |

In 2022 zijn zeven zelfstandige woningen toegewezen in Noorbeek en St Geertruid. Dit zijn tijdelijke woningen. De panden zijn eigendom van de gemeente Eijsden-Margraten, maar worden beheerd door Maasvallei.

Maasvallei heeft in 2022 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 van het huurbeleid van Maasvallei.

Voor vrijesectorwoningen 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 (ge-

deeltelijk) gerenoveerd. Onderstaande tabel geeft het aantal woningtoewijzingen weer, alsook de mutatiegraad van zelfstandige en onzelfstandige woningen.

| Toewijzingen             | 2020 | 2021  | 2022  |
|--------------------------|------|-------|-------|
| Aantal                   | 466  | 457   | 399   |
| Waarvan 1e verhuur       | 25   | 0     | 0     |
| <b>Mutatiegraad in %</b> |      |       |       |
| Zelfstandig              | 7,62 | 8,49  | 7,93  |
| Onzelfstandig            | 34   | 34,76 | 27,37 |

### Leegstand

In 2022 was de totale huurderiving door leegstand 2,69%. Hiervan bestaat 0,00% uit sloopleegstand, 0,13% uit verkoopleegstand en 2,57% uit verhuurleegstand.

De verhuurleegstand heeft het grootste aandeel in de totale huurderiving. De duur van de verhuurleegstand wordt vooral bepaald door de onderhoudsstaat van de achtergelaten woning. In het geval deze lang bewoond is geweest door de bewoners, is de woning vaak aan flink mutatieonderhoud toe hetgeen betekent dat deze langer leeg staat om de noodzakelijke werkzaamheden te kunnen treffen.

Verder blijkt, net als in andere jaren, dat leegstandcijfers omhooggestuwd worden door verhuurproblemen bij niet-woongelagenheden zoals parkeerplaatsen en -garages.

|                  | 2021   | 2022  |
|------------------|--------|-------|
| Verhuurleegstand | 1,85 % | 2,57% |
| Sloopleegstand   | 0,60 % | 0,00% |
| Verkoopleegstand | 0,12 % | 0,13% |

### Huren

#### Huurbeleid

Maasvallei hanteert een huurbeleid dat aansluit bij de regionale ontwikkelingen van de doelgroep, de vigerende wet- en regelgeving omtrent woningtoewijzingen en het borgen van een financieel gezonde bedrijfsvoering nu en in de toekomst. De uitgangspunten van het huurbeleid hebben tot doel dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor woningzoekenden. 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.

## Schema Samenstelling woningbezit naar huurklassen 2022

| Huurklasse 2022                                 | DAEB         |           |           |           | NIET-DAEB  |          |           |          |
|---|--------------|-----------|-----------|-----------|------------|----------|-----------|----------|
|   | Maastricht   | Beek      | Gulpen    | Eijsden   | Maastricht | Beek     | Gulpen    | Eijsden  |
| Goedkoop € 442,46                               | 913          | 0         | 0         | 0         | 0          | 0        | 0         | 0        |
| Betaalbaar € 442,46 t/m € 633,25                | 1.528        | 1         | 0         | 0         | 4          | 0        | 0         | 0        |
| Bereikbaar € 633,25 t/m € 678,66                | 526          | 0         | 2         | 5         | 1          | 0        | 0         | 0        |
| Duur tot huurtoeslaggrens € 678,66 t/m € 763,47 | 336          | 16        | 32        | 43        | 24         | 0        | 0         | 0        |
| Duur boven huurtoeslaggrens vanaf € 763,47      | 90           | 0         | 0         | 8         | 171        | 6        | 23        | 0        |
| <b>Totaal huurwoningen</b>                      | <b>3.393</b> | <b>17</b> | <b>34</b> | <b>56</b> | <b>200</b> | <b>6</b> | <b>23</b> | <b>0</b> |

### Huurverhoging 2022

Beleidsmatig was 2022 een bijzonder jaar. De afschaffing van de Verhuurdersheffing beloofde aanvankelijk extra ruimte om te investeren, maar de werkelijkheid bleek weerbarstiger: de huurbevoorziening in 2021 en de forse stijging van de bouw- en rentekosten hebben hier een sterk dempend effect op gehad. Om voldoende investeringsruimte te houden heeft Maasvallei ervoor gekozen om de jaarlijkse huurverhoging conform de wettelijke kaders door te voeren.

#### DAEB

Maasvallei hanteerde in 2022 bij DAEB-woningniveau een huurverhoging van 2,3%, waarbij de huursomstijging gemaximeerd werd op eveneens 2,3%. Daarbij werd de huur afgetopt op de voor de huurder toepasselijke huurprijsklassegrens of de streefhuur indien deze lager was dan de huurprijsklassegrens. Woningen die onderdeel zijn van een sociaal plan hebben geen huurverhoging gekregen.

In 2022 hebben 100 huishoudens een inkomensafhankelijke huurverhoging gehad van € 50 per maand voor huurders met een hoog middeninkomen en € 100 per maand voor huurders met een hoog inkomen. De hieruit voortkomende extra huuropbrengsten worden door Maasvallei ingezet voor van het verduurzamen van haar woningbezit.

In de afgelopen jaren zijn er met de gemeente Maastricht specifieke prestatieafspraken gemaakt over de gewenste verhouding van de betaalbare voorraad op basis van streefhuren. Afsproken is dat in Maastricht minimaal 80% van de DAEB-woningen aangeboden wordt met een kale huur tot maximaal de 2e aftoppingsgrens. In 2022 verhuurde Maasvallei in Maastricht 87% van haar DAEB-woningen met een kale huurprijs tot maximaal de 2e aftoppingsgrens. Hiermee is aan deze prestatieafpraak voldaan.

#### Niet-DAEB woningen

Deze woningen maken deel uit van de vrije huursector en hebben in 2022 een huurverhoging met 3,3% gekregen.

### Overige verhuurobjecten

De huren van onzelfstandige woningen, woonwagens, standplaatsen, garages, parkeerplaatsen en bergingen zijn verhoogd met 2,3%. De huren van Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) en Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG) zijn verhoogd conform de bepalingen uit de vigerende huurovereenkomsten.

| Woningtype                    | Percentage (maximaal)      | Aantal |
|-------------------------------|----------------------------|--------|
| Studentwoning (onzelfstandig) | 2,3%                       | 563    |
| DAEB (zelfstandig)            | 2,3%                       | 2643   |
| Niet-DAEB                     | 3,3%                       | 238    |
| Parkeergelegenheden           | 2,3%                       | 227    |
| Sociaal plan                  | 0 %                        | 77     |
| BOG                           | Volgens contract afspraken | 4      |
| Zorg (collectief)             | 2,3 %                      | 90     |

### Inkomensafhankelijke huurverhoging

| Inkomenscategorie | Huurverhoging € (maximaal) | Aantal |
|-------------------|----------------------------|--------|
| Middeninkomens    | € 50                       | 70     |
| Hoge inkomens     | € 100                      | 30     |

### Bezwaarschriften

Sinds de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt vaker dan voorheen bezwaar aangetekend door huurders tegen het voorstel voor huurverhoging. Huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging ontvangen, krijgen de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de extra huurverhoging. Maasvallei heeft in totaal 27 bezwaarschriften ontvangen waarvan er 15 ongegrond en 12 gegrond zijn verklaard.

### Servicekosten

Buiten de kale huurprijs worden ook servicekosten in rekening gebracht bij huurders. Deze servicekosten zijn onderverdeeld in

verrekenbare servicekosten en niet verrekenbare servicekosten. De verrekenbare servicekosten worden jaarlijks afgerekend op basis van de daadwerkelijke kosten.

De huurder betaalt maandelijks een voorschot voor deze kosten zoals: stookkosten, algemene verlichting, schoonmaakkosten, water, groenonderhoud en dergelijke. De te veel betaalde voorschotten worden uitbetaald, de te weinig voorschotten worden alsnog in rekening gebracht.

Niet verrekenbare servicekosten worden niet afgerekend, maar kunnen wel leiden tot een aanpassing van de bijdrage. Deze kosten bestaan uit ontstopping van de riolering en de glasservice. Optioneel kan de huurder een abonnement voor huurdersonderhoud afsluiten.

### 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 2022 is hier negen keer gebruik van gemaakt.

#### Overzicht huurcommissie 2022

| Reden                    | Aantal | Uitspraak           |
|--------------------------|--------|---------------------|
| Jaarlijkse huurverhoging | 1      | Ongegrond           |
| Jaarlijkse huurverhoging | 1      | Ongegrond           |
| Jaarlijkse huurverhoging | 1      | Ongegrond           |
| Jaarlijkse huurverhoging | 1      | Ongegrond           |
| Jaarlijkse huurverhoging | 1      | Ongegrond           |
| Jaarlijkse huurverhoging | 1      | Ongegrond           |
| Jaarlijkse huurverhoging | 1      | Niet in behandeling |
| Jaarlijkse huurverhoging | 1      | Niet in behandeling |
| Technische gebreken      | 1      | Nog lopend          |

### Huurachterstand

Per 31 december 2022 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders € 169.855.

De totale achterstand van zittende huurders bedroeg € 206.694.

Overzicht huurachterstand zittende huurders per 31 december 2022

| 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%      |
| 2022 | 190    | € 169.855 | 0,60%      |

Overzicht betalingsachterstand zittende huurders per 31 december 2022

| Jaar | Bedrag    |
|------|-----------|
| 2018 | e 255.598 |
| 2019 | e 231.789 |
| 2020 | e 234.354 |
| 2021 | e 154.753 |
| 2022 | e 206.694 |

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 in 2022 beiden zijn toegenomen ten opzichte van 2021. Naar verwachting is de energiecrisis hier mede debet aan, maar ook de stijgende inflatie.

### Preventie en Vroegsignalering Betalingsachterstand Vaste lasten (VBV)

Maasvallei werkt al een aantal jaar met succes aan preventie als het gaat om huurachterstanden.

Direct na de eerste maand huurachterstand wordt er al telefonisch contact gezocht om te kijken welke problemen er zijn. Indien nodig of wenselijk wordt een persoonlijk gesprek in een huisbezoek uitgevoerd. In 2022 is het aantal huisbezoeken toegenomen om mensen vroegtijdig te helpen. Dit zorgt ervoor dat in een vroeg stadium afspraken kunnen worden gemaakt, zodat de achterstand behapbaar blijft en er zo nodig meer hulp kan worden aangeboden met bijvoorbeeld een verwijzing naar de Kredietbank of maatschappelijk werk. Maasvallei verkleint de drempel voor de huurder door bijvoorbeeld te helpen met het contact opnemen met de Kredietbank.

Deze werkwijze betekent dat Maasvallei geringe betalingsachterstanden kent in vergelijking tot andere corporaties.

Naast preventiemaatregelen werkt Maasvallei ook samen met de Gemeente Maastricht aan de Vroegsignalering Betalingsachterstand in het Vroegsignalering Betalingsachterstand Vaste lasten-team (VBV-team). Bij het uitblijven van de huurbetaling stuurt Maasvallei de gegevens door aan de gemeente Maastricht. In de eerste herinneringsbrief die de huurder van Maasvallei ontvangt, wordt dit ook meteen aangegeven.

Andere aangesloten instanties zijn onder andere diverse energie-

leveranciers en zorgverleners. Indien er een achterstand is op het punt van één vaste maandelijkse last bij de huurder, 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 de huurders.

### Ontruiming

In 2022 waren er 12 doorverwijzingen naar de deurwaarder. Er hebben geen ontruiming plaatsgevonden. Wel zijn er drie aangezegd, waarvan allen de gehele achterstand hebben betaald. Dit betekent echter niet dat er geen problematische achterstanden zijn. Bij verschillende dossiers is het interventieteam van Trajekt 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 helpen.

Sinds eind 2021 heeft Maasvallei intensief en op regelmatige basis contact met het interventieteam, waar probleem dossiers worden besproken. In 2022 heeft Maasvallei met de deurwaarder om tafel gezeten om de huidige samenwerking en de wederzijdse verwachtingen voor de toekomst te bespreken. Het overleg was positief en tegelijkertijd is Maasvallei op zoek gegaan naar een nieuwe incassopartij om zodoende de nodige vergelijkingen onderling te kunnen maken: wat is de aanpak, wat is het resultaat van de aanpak et cetera. Gerechtsdeurwaarderskantoor Janssen & Janssen is uit het onderzoek als meest interessante partij naar voren gekomen, waarmee per 1 januari 2023 de samenwerking van start is gegaan.

### Overzicht betalings- en huurachterstanden vertrokken huurders per 31 december 2022

| Jaar | Totale achterstand | Huurachterstand |
|------|--------------------|-----------------|
| 2018 | € 448.180          | € 190.623       |
| 2019 | € 458.193          | € 228.951       |
| 2020 | € 402.696          | € 193.733       |
| 2021 | € 361.388          | € 219.962       |
| 2022 | € 329.803          | € 168.282       |

De huurachterstanden bij de vertrokken huurders is afgenomen ten opzichte van voorgaande jaren. De meerderheid van de dossiers zijn uit handen gegeven aan de deurwaarder of er loopt een minnelijk traject.

### Verkoop

In 2022 heeft Maasvallei via individuele verkoop vier woningen verkocht met een totale opbrengst van € 1.148.000.

### 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.

Investerings in de woonomgeving worden door Maasvallei uitgevoerd onder voorwaarde dat deze zich bevinden in de nabije omgeving van het woningbezit van Maasvallei en dat de investeringen ten goede komen aan haar huurders.

### 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 verhoging 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, ontruimings-oefening met bewoners, maar zeker ook de activiteiten die vanuit bewonerscommissies voor bewoners uit een complex worden georganiseerd ten gunste van de gemeenschapszin.

### De complexschouw

Samen met een Bewonersoverleg van een complex/buurt wordt geïnventariseerd welke klachten of verbeterpunten aandacht vragen. Maasvallei richt zich 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 ruimtes, 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.

Tijdens deze 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 2022 zijn acht complexschouwen georganiseerd, waaronder twee wijk-(buurt)schouwen:

- Blauwe Veste
- De Lindepoort
- Walburg
- Remise Gulpen
- Blanckenberghofstraat
- Scharnerweg
- Wijkschouw Trichterveld
- Wijkschouw Dampstraat

### **Leefbare Wijken Aanpak**

Leefbare Wijken Aanpak (LWA) is een samenwerking tussen actieve partners in de wijk en bewoners. Deze partners hebben zich georganiseerd in gebiedsteams en 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.

De werkwijze is stedelijk dekkend verdeeld over: Noord-Oost, Noord-West, Zuid-Oost, Centrum/Zuid-West. In ieder van de vier stadsdelen werkt een gebiedsteam dat maandelijks overleg voert. De gebiedsteams brengen per vraag/thema 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.

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 zodat eventuele problemen vroegtijdig kunnen worden aangepakt.

### **Veiligheidshuis**

Het doel van het Veiligheidshuis is enerzijds de huishoudens in kwestie te helpen. Anderzijds is ook de directe omgeving (wooncomplex, buurt) gebaat bij deze werkwijze; bijvoorbeeld minder overlast en een verbeterd veiligheidsgevoel.

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 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 2022 is het aantal aangemelde casussen in Maastricht gedaald naar 167. Hiervan zijn 12 casussen van 2021 meegenomen naar 2022. Circa 58% hiervan is met succes bemiddeld. Vanuit Maasvallei zijn er in 2022 14 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 2022 is één woning gesloten op basis van de Opiumwet.

### **Overige activiteiten gericht op leefbaarheid**

Er zijn diverse acties gedaan en initiatieven opgepakt ten behoeve van leefbaarheid en participatie. Een aantal concrete voorbeelden van leefbaarheidsactiviteiten en -projecten die in 2022 tot uitvoering zijn gekomen:

- 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 die in het teken staan van schoon, heel en veilig.
- Aangepaste en uniforme leefregels (ook in het Engels) voor alle meergezinscomplexen.

### *Tour de Maastricht en omstreken*

Dit jaar koos Maasvallei voor een geheel eigen invulling van de jaarlijkse Burendag. In plaats van één dag, trok het team van Maasvallei met een karakteristiek Volkswagenbusje vier dagen lang de wijk in. Met als slogan 'Wij komen Buurten', werd iedere dag een andere buurt bezocht om met de bewoners in gesprek te gaan. In het hart van de wijk werd de partytent opgezet en was er koffie met gebak om zo huurders op een informele laagdrempelige manier beter te leren kennen; wat vinden ze fijn en wat kan Maasvallei doen om 'goed wonen, goed leven' vorm te geven. Huurders waren erg tevreden over de tour; ze voelden zich gehoord. Mede dankzij deze tour zijn er drie nieuwe bewonerscommissies opgericht. Daarnaast zijn alle punten die de bewoners tijdens de buurttour onder de aandacht brachten, opgepakt en voor het overgrote deel ook uitgevoerd.

Het initiatief van Tour de Maastricht en omstreken zal een jaarlijks vervolg krijgen. Over de concrete invulling vindt nog overleg plaats.

### **Uitgaven leefbaarheid**

- Participatie € 43.093,00
- Leefbaarheid € 51.880,60

## **Wonen, zorg en welzijn**

### **Woon-zorgcomplexen**

Maasvallei heeft verschillende woon-zorgcomplexen in Maastricht en erbuiten. Het ontwikkelen van woon-zorgzones ziet Maasvallei als kans. Mensen kunnen zelfstandig blijven wonen, maar het zorgaanbod bevindt zich dicht in de buurt. Hierover vindt 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. Het doel is 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. De intentie is om bij nieuw te ontwikkelen woningen BAT2 te realiseren. Dit betekent dat deze woningen geschikt zijn voor mensen die zijn aangewezen op een rollator.

Met Envida heeft Maasvallei een strategische samenwerkingsovereenkomst afgesloten om op een locatie in Heer de mogelijkheid van een gezamenlijke ontwikkeling te onderzoeken. Ook met andere zorgpartijen wordt samenwerking gezocht.

### **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.

### *Skæve 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 acht inwoners van Maastricht die geen uitzicht hebben op normaal wonen en leven. Zij blijven nu vaak in de opvang of leiden een zwervend bestaan. Door allerlei oorzaken hebben zij zorg en ondersteuning nodig. Deze woon-



vorm, 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 doelgroep, past binnen het beleid van Zicht op Thuis. Iedereen in Maastricht moet goed kunnen wonen en mee kunnen doen.

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. Woningcorporatie Servatius heeft de regie op de ontwikkeling van deze locatie. Bij volgende locaties zal Maasvallei haar rol pakken.

In 2022 is gewerkt aan de concrete uitwerking van dit idee. Halverwege 2023 zouden de bewoners hun intrek kunnen nemen in hun woning.

### Dienstverlening aan derden

Corporaties kunnen onder voorwaarden werkzaamheden voor derden uitvoeren. Bijvoorbeeld voor de huisvesting van vergunninghouders of studenten. Deze regels hieromtrent zijn per 1 januari 2022 gewijzigd. De regels zijn eenvoudiger geworden en de goedkeuringen met betrekking tot 'werkzaamheden voor derden' en 'werkzaamheden ten behoeve van de huisvesting van vergunninghouders' zijn vervallen. Ook is het niet meer nodig om een marktverkenning uit te voeren voor deze voorgenomen werkzaamheden.

### Beheer woningen statushouders gemeente Eijsden-Margraten

In de gemeente Eijsden-Margraten heeft Maasvallei 56 woningen die niet passend zijn om statushouders te huisvesten. Als bijdrage in de huisvestingsopgave voor statushouders voerde Maasvallei ook in 2022 het beheer uit van de 13 woningen voor deze doelgroep die eigendom zijn van de gemeente.

### Beheerwerkzaamheden voor woningstichting Berg en Terblijt

In het verslagjaar voerde Maasvallei voor Woningstichting Berg en Terblijt 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

In 2022 heeft Maasvallei een ondernemingsplan opgesteld waarin haar volkshuisvestelijke, maatschappelijke en bedrijfsmatige koers, doelen en ambities voor de vijf komende jaren verwoord staan. Dit is een belangrijk kader voor het strategisch vastgoedbeleid dat allereerst vertaald zal worden in een portefeuillestrategie, met hierbij de wensportefeuille als uitgangspunt en richtinggevend kader. In 2022 is hiervoor de eerste aanzet gedaan. Gewenst is dat de portefeuillestrategie, de wijkvisies, complexplannen, investeringen en ook de keuzes die in het dagelijks onderhoud en beheer worden gemaakt met elkaar in lijn liggen. In 2023 wordt dit verder vormgegeven om zo vastgoedsturing verder te optimaliseren en integreren binnen de dagelijkse processen van Maasvallei. De missie goed Wonen, goed leven is hier het uitgangspunt en wordt er verder gekeken dan de woning alleen.

### Transitieopgave

Voor de transitie is het belangrijk om de vastgoedportefeuille toekomstbestendig en duurzaam te maken. Door het nieuwe ondernemingsplan 2022-2026 wordt duidelijk wat de focus voor de komende jaren zal gaan zijn. Maasvallei legt focus op de volgende speerpunten: langer thuis wonen, de sterke groei van studenten en verduurzaming om de woonlasten te kunnen verlagen.

De komende jaren wil Maasvallei haar portefeuille uitbreiden met kwalitatieve betaalbare zelfstandige studenten/ eenpersoonswoningen. De vraag naar betaalbare (studenten) woningen blijft onder druk staan binnen de gemeente Maastricht. Specifiek hierin zoekt Maasvallei naar zowel nieuwbouw als transformatie van gebouwen om die toevoeging te kunnen doen. Naast het wonen betekent dit ook aandacht voor community vorming.

Daarnaast ligt de focus op het toevoegen/ transformeren van levensloopbestendige duurzame woningen om het vastgoed van Maasvallei toekomstbestendig te maken en voldoende woningen beschikbaar te hebben voor alle doelgroepen. Door het toevoegen van meer levensloopbestendige woningen kunnen ouderen doorstromen naar deze woningen wat weer ruimte geeft voor gezinnen. Hierbij kijkt Maasvallei niet alleen naar het fysieke aspect, maar wordt 'ontmoeten' steeds belangrijker. Het gaat namelijk om goed wonen, maar ook om goed leven.

Verduurzaming loopt als een rode draad door de plannen en wordt elk jaar weer belangrijker. In 2022 bleven de energiekosten

verder stijgen en is het belang van een zo duurzaam mogelijke woning steeds belangrijker geworden. De komende jaren blijft Maasvallei dan ook doorgaan met haar duurzaamheidopgave. Naast de fysieke kant is bewustwording ook van groot belang. In het kader van de energiearmoede lopen verschillende initiatieven om ook de kant van bewustwording te benadrukken en wordt in 2023 gestart met energiecoaches.

### Samenstelling bezit en beheer per 31-12-2022

| Op basis actuele van kale huur                  |              |          | Aantal in eigendom DAEB | Aantal in eigendom NIET-DAEB | Totaal aantal in eigendom | Aantal in beheer |
|---|--------------|----------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------|
| Huurwoningen:                                   | 31-12-21     | 31-12-22 | 31-12-22                | 31-12-22                     | 31-12-22                  | 31-12-22         |
| Goedkoop € 442,46                               | 442,46       | 426      | 390                     | -                            | 390                       | 6                |
| Betaalbaar € 442,46 t/m € 633,25                | 633,25       | 1.885    | 1.529                   | 4                            | 1.533                     | 3                |
| Bereikbaar € 633,25 t/m € 678,66                | 678,66       | 217      | 533                     | 1                            | 534                       | 2                |
| Duur tot huurtoeslaggrens € 678,66 t/m € 763,47 | 752,33       | 397      | 427                     | 24                           | 451                       | 3                |
| Duur boven huurtoeslaggrens vanaf € 763,47      | 752,33       | 255      | 68                      | 200                          | 268                       | -                |
| <b>Totaal huurwoningen</b>                      | <b>3.180</b> |          | <b>2.947</b>            | <b>229</b>                   | <b>3.176</b>              | <b>14</b>        |
| Intramuraal (zorgvastgoed)                      | 30           |          | 30                      | -                            | 30                        |                  |
| Overige wooneenheden (onzelfstandig)            | 507          |          | 507                     | -                            | 507                       |                  |
| Standplaatsen                                   | 13           |          | 13                      | -                            | 13                        |                  |
| Woonwagens                                      | 3            |          | 3                       | -                            | 3                         |                  |
| <b>Totaal woongelegenheden</b>                  | <b>3.733</b> |          | <b>3.500</b>            | <b>229</b>                   | <b>3.729</b>              | <b>14</b>        |
| Niet woongelegenheden aantal m <sup>2</sup>     |              |          |                         |                              |                           |                  |
| Garages/parkeerplaatsen                         | 681          |          | -                       | 681                          | 681                       | 20               |
| Bedrijfsruimten/winkels                         | 3            |          | -                       | 4                            | 4                         |                  |
| Overig bezit                                    | -            |          | -                       | -                            | -                         |                  |
| Maatschappelijk vastgoed                        | 8            |          | 8                       | -                            | 8                         |                  |
| <b>Totaal niet woongelegenheden</b>             | <b>692</b>   |          | <b>8</b>                | <b>685</b>                   | <b>693</b>                | <b>20</b>        |
| <b>Totaal verhuureenheden</b>                   | <b>4.425</b> |          | <b>3.508</b>            | <b>914</b>                   | <b>4.422</b>              | <b>34</b>        |

## (Nieuwbouw)projecten

Betaalbare (nieuw)bouw staat steeds vaker onder druk. De grilligheid in de markt is in 2022 nog verder doorgezet en de bouwkosten stegen steeds verder door, dit mede door de schaarste in materialen, arbeidskrachten en grondstoffen. Om betaalbaarheid, maar ook capaciteit te borgen zoekt Maasvallei steeds meer naar bewezen concepten in de bouw en is zij tevens aangesloten bij de Limburgse bouwstroom, waarbij gezamenlijk met vijf andere Limburgse corporatie gezocht wordt naar het gezamenlijk inkopen van woonconcepten om de betaalbaarheid en capaciteit te borgen.

Om de eerste ervaringen met bouwconcepten te krijgen is bij het nieuwbouwplan Rembrandtstraat op basis van bouwconcepten de marktvraag gedaan.

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.

Hieronder staan de gerealiseerde (nieuwbouw)projecten in 2022, een overzicht van de projecten in voorbereiding en de projecten die op dit moment in ontwikkeling zijn.

### **Gerealiseerd**

#### ***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. 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. Hierbij wordt de wijk verbonden met de Groene Loper. Naast de sociale huurwoningen zijn commerciële woningen ook onderdeel van het plan.

De verwachting was dat deze woningen in 2022 opgeleverd konden worden. Door de complexiteit van het project en wat tegenvallers verschuift de oplevering naar medio 2023.

### **In voorbereiding en ontwikkeling**

#### ***Heer en Meester***

Het plan Heer en Meester is opgestart in 2014. Het betreft een duurzaam meerjarenplan voor het toekomstbestendig maken van

de wijk Heer. Hierbij gaat het hoofdzakelijk om sloop en nieuwbouwplannen; in 2022 is de voorbereiding van de St. Josephstraat/7 Januaristraat gedaan en zijn de eerste schetsen gemaakt voor de locatie G. Walravenstraat. Parallel hieraan wordt ook gewerkt aan het verduurzamen van de woningen in Heer.

Over het plan St Josephstraat/7 januaristraat is duidelijkheid gekomen; de vergunning kan in 2023 worden aangevraagd. Tevens is de uitvraag gedaan voor het selecteren van een aannemer. Naar verwachting start de sloop en de aansluitende bouw nog in 2023.

Een van de andere plannen van Heer en Meester is de vernieuwing van de woningen aan de G. Walravenstraat. De eerste schetsen van het stedenbouwkundig plan zijn uitgewerkt. Hierbij is een verbinding gezocht met Envida om op deze plek een woon-zorgzone te realiseren waarbij gezocht wordt naar breed levensloopbestendig wonen.

#### ***Amby Rembrandtstraat***

Voor de sloop en nieuwbouw van de Rembrandtstraat is eind 2022 een conceptaannemer geselecteerd om vervolgens de plannen verder uit te werken en de omgeving verder te informeren. Hierbij is de planning om de sloop en nieuwbouw in 2023 te laten starten. De herhuisvesting van de huidige vaste huurders loopt voorspoedig.

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 verduurzaming van de omliggende woningen meegenomen wordt. Eind 2022 is gestart met de verduurzaming van de eerste woningen in de nabijheid van de Rembrandtstraat, zijnde Cramer van Brienestraat en omgeving.

#### ***Studentenhuusvesting, Walter Hallsteinplein, 'The Hive Maas-tricht'***

Binnen de stad Maastricht is de vraag naar betaalbare studentenwoningen groot. Middels de nieuwbouwontwikkeling aan het WalterHallsteinplein met hierbij 250 betaalbare studentenwoningen wil Maasvallei haar portefeuille uitbreiden, waarbij het plan samen met de gemeente Maastricht ontwikkeld wordt. De ontwikkeling wordt ingestoken vanuit de doelgroep studenten en niet direct vanuit de stenen. Een belangrijk onderdeel voor het slagen van dergelijk groot complex is het community gevoel. Het gevoel van thuis, veiligheid, samen en kleinschaligheid. Parallel aan de ontwikkeling van het vastgoed wordt ook toegewerkt naar een community concept dat breed ingezet kan worden.

Medio 2022 is een uitvraag gedaan naar modulebouwers met een hoge duurzaamheidsambitie. Uit deze uitvraag is geen haalbare business case naar voren gekomen. Thans wordt opnieuw een marktconsultatie uitgevoerd met als streven betaalbare studentenwoningen op de campus te ontwikkelen.

### Innovaties en overige zaken

De betaalbaarheid van (sociale)huurwoningen blijft onder druk te staan. De bouwkosten zijn in 2022 nog meer gestegen. Het wordt steeds moeilijker om rendabel te kunnen bouwen en de woningen betaalbaar te houden voor bewoners, waarbij de woonlasten zo laag mogelijk gehouden kunnen worden. Innovaties zijn hierbij steeds belangrijker. 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 is.

### Grondaankopen en -verkopen

In 2022 zijn er geen separate grondaankopen gedaan.

### Onderhoud 2022

Binnen Maasvallei zijn de afdelingen klant en vastgoed verantwoordelijk voor het onderhoud aan het complete bezit van Maasvallei. Hieronder vallen het realiseren van nieuwbouw, het beheeren, verhuren en verduurzamen van het vastgoed. In de onderhoudsbegroting 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 binnen het integrale onderhoud een onderverdeling in niet-planmatig onderhoud, planmatig onderhoud en woningverbetering. Ten aanzien van niet-planmatig onderhoud heeft Maasvallei in 2022 uitwerking gegeven aan het vernieuwde onderhoudsbeleid dat in 2021 is gerealiseerd door een selectie- en implementatietraject te starten en ketenpartnerschap te realiseren. Uit de selectiefase zijn Graus Bouw B.V. en Maasveste Berben Bouw B.V. geselecteerd als ketenpartner. Deze vorm van samenwerking zal op 1-1-2023 van start gaan met een overeenkomst die een looptijd heeft van drie jaar. In het implementatietraject zijn processen herijkt, koppelingen gerealiseerd en prijsafspraken gemaakt met de geselecteerde ketenpartners. Het Niet-Planmatige Onderhoud bestaat uit reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Het doel van deze vernieuwde manier van samenwerking is een verbetering in de dienstverlening door efficiëntie en effectiviteit te vergroten.

### Niet-planmatig onderhoud

In 2022 is het mutatieonderhoud met een realisatie van € 1.010.000 binnen het budget van € 1.100.000 uitgevoerd. De reden dat het mutatieonderhoud binnen budget is gebleven ten opzichte van overschrijdingen in eerdere jaren is de verduurzamende aanpak in Heer, waar normaliter grote mutatiewoningen naar voren kwamen. Daarnaast is het aantal mutaties in 2022 met 422 opzeggingen gedaald ten opzichte van 2021 met 445 opzeggingen. Dit is een afname van 5,2%.

Er is in 2022 één mutatie geweest met kosten boven de € 50.000 en 12 mutaties van boven de € 20.000. Met name door de daling van zeven woningen met kosten boven € 20.000 is de realisatie binnen het budget uitgekomen.

Het onderhoudsbudget voor niet-planmatig onderhoud is in 2022 overschreden met een bedrag van € 307.000. De realisatie ligt in 2022 op € 1.407.000 terwijl er € 1.100.000 was begroot. Deze overschrijding ligt € 150.000 lager dan de overschrijding in 2021. De reden hiervan is het taakstellend budget voor renovaties tijdens huur. Vanaf 2023 zullen BKT-renovaties op grotere schaal planmatig worden gerenoveerd, waardoor deze kosten op niet-planmatig onderhoud in de loop der jaren zullen afnemen.

Er is besloten om het beleid ten aanzien van BKT-renovaties (badkamer-, keuken-, toiletrenovaties) te herzien, waarbij een restwaarderegeling niet meer van toepassing is. Zo zullen BKT's binnen niet-planmatig onderhoud enkel nog worden gerenoveerd wanneer de afschrijftermijn van 25 jaar is bereikt.

### Onderhoudsuitgaven 2022\* (x € 1.000)

| <b>Niet-planmatig onderhoud</b>   |              |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
|                                   | Begroot      | Realisatie   |
| Klachtenonderhoud                 | 1.200        | 1.396        |
| Mutatie-onderhoud                 | 1.100        | 1.010        |
| <b>Totaal</b>                     | <b>2.300</b> | <b>2.406</b> |
|                                   |              |              |
| Planmatig onderhoud               | 2.230        | 1.406        |
| Contract onderhoud                | 523          | 470          |
| <b>Totaal onderhoud</b>           | <b>5.053</b> | <b>4.293</b> |
|                                   |              |              |
| Groot renovatie/<br>verbeteringen | 255          | 247          |
| <b>Totaal generaal</b>            | <b>5.308</b> | <b>4.540</b> |

De uitgaven aan woningaanpassingen in het kader van de Wmo zijn niet begroot en uit het onderhoud overzicht gehaald. Dit om-

dat 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 € 470.000 waar € 523.000 begroot was.

In 2022 is het planmatig onderhoud € 824.000 onder budget gebleven. In het derde kwartaal was de prognose dat het budget voor mutatieonderhoud en niet-planmatig onderhoud overschreden ging worden. Deels is ervoor gekozen om planmatige werkzaamheden door te schuiven om deze overschrijding op te vangen. Daarnaast heeft er in 2022 mede door de oorlogssituatie in Oekraïne een grote stijging plaatsgevonden op de materiaalprijzen en de beschikbaarheid hiervan. Zodoende heeft Maasvallei de liftrenovaties moeten verschuiven naar 2023, aangezien de benodigde materialen niet op tijd leverbaar waren. Dit brengt een herbegroot bedrag van € 55.000 met zich mee.

Het binnen- en buitenschilderwerk met een post van € 156.500 is doorgeschoven naar toekomstige uitvoerjaren. Daarnaast is dit ook het gevolg van nieuwe schilders-adviezen en eigen visuele inspecties, waarbij gekeken is naar de benodigde uitvoering van schilderwerkzaamheden in 2022 en 2023. Voor het bouwdeel daken is € 376.000 van de begroting van € 410.000 uitgevoerd, dit waren met name een drietal grote daken van complexen in de wijken Amby, Mariaberg en Heer.

In het regulier planmatig onderhoud zijn in 2022 de rookmelders, afkomstig uit de wettelijke verplichting, een aanzienlijke post ten opzichte van eerdere jaren. Hierin werd door Maasvallei voor € 188.000 uitgegeven, waarbij rookmelders ouder dan tien jaar en woningen die niet zijn voorzien van een rookmelder zijn aangeschreven en vervangen. Rookmelders die vanaf 2023 een leeftijd van tien jaar hebben bereikt worden planmatig vervangen. Ten slotte is er een bedrag van € 324.600 in de overloop van 2022 naar 2023 verwerkt in de onderhoudsbegroting aangezien door de lange leveringstermijnen van materialen meerdere werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2023.

Het restant van niet uitgevoerde zaken komt door het doorschuiven naar andere uitvoeringsjaren of veelal posten die verschoven zijn naar duurzaamheid. Daarnaast heeft de oorlogssituatie in Oekraïne tevens gezorgd voor uitdagingen met betrekking tot gelidigheidsduur van offertes en het lastig en tijdig verkrijgen van materialen.

### **Woningverbetering**

Maasvallei heeft als beleid om woningverbeteringen zoveel mogelijk in combinatie met ander projectmatig onderhoud uit te voeren. Op deze manier worden werkzaamheden geclusterd en geeft dit minder overlast. In 2022 heeft Maasvallei in de wijk Heer op deze manier drie grote verduurzamingsprojecten uitgevoerd. In 2022 is € 243.000 geïnvesteerd aan diverse woningverbeteringen. Voorbeelden hiervan zijn brandwerende voorzieningen bij renovatie van mechanische ventilaties, het realiseren van dakveiligheidsvoorzieningen en isolerende maatregelen bij dakrenovaties.

Vanaf 2023 zal er naast woningverbetering bij verduurzaming in Heer ook worden gestart met de verduurzaming in de wijk Amby. Naast deze projecten zal er in 2023 tevens sprake zijn van woningverbetering in combinatie met enkele grote renovatieprojecten. Speciale aandacht heeft Maasvallei voor die woningen die buiten de 10-jarige investeringsplannen vallen, door deze op te waarderen middels een klein pakket energetische maatregelen. De woningen met een slecht energielabel (E, F of G) worden opgewaardeerd door isolerende maatregelen aan de gevel, het glas en eventueel vloer of dak. In de onderhoudsbegroting voor 2023 is hiervoor een budget opgenomen van € 875.000 en zullen ook enkele pilots plaatsvinden op het gebied van hybride warmtepompen, dakveiligheidsvoorzieningen en de overgang van gas naar elektrisch koken.

### **Abonnement huurdersonderhoud**

Maasvallei biedt huurders voor een vast maandelijks bedrag, via het abonnement huurderonderhoud, de mogelijkheid om kleine werkzaamheden te laten uitvoeren. Dit heeft ertoe geleid dat Maasvallei in 2022 € 134.588 aan abonnementsgelden heeft ontvangen. De uitgaven in 2022 bedroegen € 195.286.

### **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-systeematiek (Bouw Advies Toegankelijkheid). Hierdoor ontstaat een integraal beeld in Maastricht met betrekking tot de aanwezigheid van zorggeschikte woningen.

In 2022 is dit verder onderzocht. Hierbij is de toekomstige vraag naar zorggeschikte woningen afgezet tegen het toekomstige

aanbod. Hieruit blijkt dat op stadsniveau er geen ernstige tekorten zullen zijn. Op buurtniveau kunnen wel hier en daar tekorten zijn.

Eind 2022 zijn nieuwe normbedragen ten behoeve van de individuele woningaanpassingen door het collegebesluit vastgesteld. De normbedragen zijn gebaseerd op kengetallen van andere gemeenten en die van de woningcorporaties. Deze normbedragen zullen per kwartaal worden gemonitord, waarbij tevens afspraken zijn gemaakt om achteraf te kunnen verrekenen.

In 2022 zijn er zeven individuele woningaanpassingen uitgevoerd door Maasvallei voor een totaalbedrag van € 30.123. Tevens hebben reparaties en onderhoud aan woningvoorzieningen plaatsgevonden voor een totaalbedrag van € 21.627. Deze kosten zijn volledig vergoed vanuit de Wmo.

### Duurzaamheid

Duurzaamheid is een speerpunt voor Maasvallei. Maasvallei streeft ernaar om in 2050 een geheel CO<sub>2</sub> neutraal bezit te hebben. 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 start Maasvallei 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 2022-2032

Maasvallei heeft in haar toekomstvisie opgenomen dat de komende vijf 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/m<sup>2</sup>) en ook de CO<sub>2</sub> uitstoot bedraagt.

### Energie labels/Energie Index woningen Maasvallei

Uit de Benchmark is gebleken dat Maasvallei gemiddeld scoort op het gebied van duurzaamheid.

Dit is niet een geheel zuiver beeld omdat Maasvallei door de conversie van de energie labels slechter scoort dan daadwerkelijk het geval is.

Door het nieuw labelen van de woningen conform de NTA 8800 (ongeveer 2500 stuks) in 2022-2023-2024 ontstaat een steeds beter en reëel beeld van de werkelijke stand van zaken.

### Duurzaam

De verduurzaming van de sector gaat door. Voor alle indicatoren geldt: een lager getal is beter. De CO<sub>2</sub>-uitstoot gas was in 2020 hoger, waarschijnlijk doordat vanwege corona mensen vaker thuis waren. In de Nationale Prestatieafspraken zijn nieuwe doelen gesteld, waaronder het versneld verduurzamen van corporatiewoningen met energielabel E, F, en G.

Letter duurzaamheid Maasvallei Maastricht: B

|  | Maasvallei  |             | Sector |             |
|--|-------------|-------------|--------|-------------|
|  | waarde      | waarde      | letter | waarde      |
| <b>Prestatieveld</b>   |             |             |        |             |
| <b>Duurzaamheid</b>  | <b>2021</b> | <b>2022</b> |        | <b>2022</b> |
| Afstand tot doelstelling<br>Standaard<br>(isolatieprestatie) (kWh/m <sup>2</sup> ) | 54,6        | 57,2        | C      | 44,9        |
| Primair fossiel energie-<br>verbruik (EP2) (kWh/m <sup>2</sup> )                   | 214,0       | 218,1       | C      | 198,4       |
| CO <sub>2</sub> -uitstoot gas<br>(kg/m <sup>2</sup> )                              | 18,5        | 18,1        | A      | 18,7        |

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 energie labels en CO<sub>2</sub> uitstoot van het bezit van Maasvallei verloren gegaan. De verwachting was dat Vabi eind 2022 een dashboard beschikbaar zou stellen waardoor er ook een grafische verduidelijking gegeven kon worden. Dit is helaas nog niet gerealiseerd waardoor er geen grafieken getoond kunnen worden.

### Duurzaamheidsprojecten 2022

Medio 2021 is de uitvraag voor het verduurzamen van de eerste circa 500 woningen afgerond. Maasveste Berben Bouw B.V. is uit

de selectie als nieuwe partner naar voren gekomen. Het project van de Wethouder Vrankenstraat is in 2021 gestart, in 2022 zijn de BKT's vervangen en heeft het trappenhuis een esthetische upgrade gekregen. Tijdens de werkzaamheden is er enige vertraging ontstaan door langere levertijden van materialen en coronabesmettingen bij bewoners en onderaannemers.

Parallel hieraan zijn 48 woningen van complex 655 (P flats) aan de Adelbert van Scharnlaan in 2022 aangepakt. Hierbij is zowel verduurzaming als de BKT's en het planmatig onderhoud uitgevoerd. In 2022 zijn de eerste eengezinswoningen in Heer, dit betreft complex, 868 (15 gezinswoningen) en 869 (34 gezinswoningen) opgenomen en grotendeels uitgevoerd. Bij beide complexen worden de zonnepanelen in 2023 geplaatst. De kozijnen van complex 869 worden ook in 2023 aangepakt.

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 videfooninstallatie aangebracht en eventuele geisers worden vervangen door elektrische boilers 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 zijn. Op deze manier zorgt Maasvallei ervoor dat haar bezit duurzamer wordt.

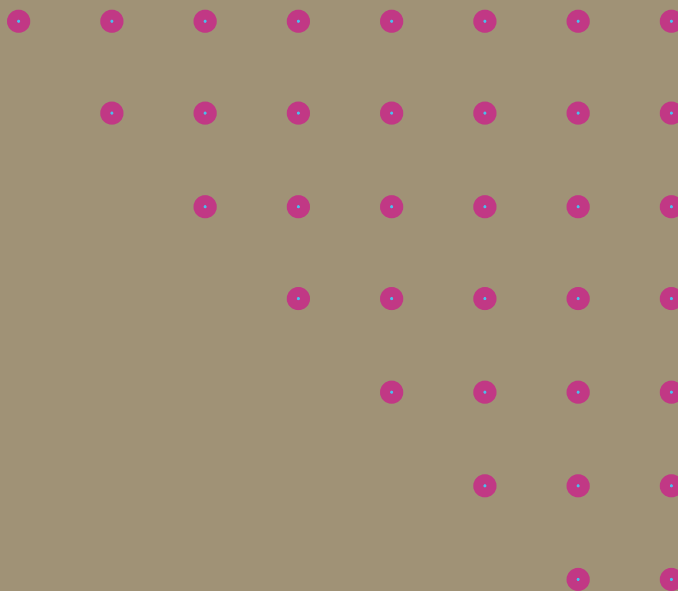
### **Duurzaamheidsprojecten de komende jaren**

Maasvallei blijft de komende jaren op meerdere manieren haar bezit verbeteren. Hierbij volgt Maasvallei de lijn van de nationale prestatieafspraken. Dit wordt gedaan door sloop-nieuwbouw, nieuwbouw en renovatie. Bij renovatie kan het gaan om op een kleinschalige manier de woningen te verbeteren of gasloos te maken, maar ook om grootschalige renovaties, waarbij naast verduurzaming en energiebesparende maatregelen de gehele woning wordt aangepakt. De komende jaren gaat Maasvallei met name aan de slag in Amby, Heer en Scharn, waarbij wordt begonnen met het wegwerken van de laagste labels voor eind 2028.

Daarnaast is bewustwording ook een belangrijk punt wanneer het gaat om energiebesparing. In samenwerking met de drie Maastrichtse woningcorporaties en de gemeente Maastricht worden in 2023 energiecoaches opgeleid die in 2023 ingezet worden om huurders voorlichting te geven over energiebesparende maatregelen.

# KERN 2

## SAMENWERKEN



### Overlegstructuur Maasvallei

Om een goede invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven werkte Maasvallei nauw samen met stakeholders. In onderstaande overlegstructuur staat beschreven hoe vaak, met wie en waarover Maasvallei in 2022 overleg voerde:

|           | Stakeholder         | Overleg  | Overlegfrequentie |
|-----------|---------------------|--|-------------------|
| Gemeenten | Gemeente Maastricht | Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken (BOWW) inzake besluitvorming en sturing strategie & beleid               | • 5x per jaar     |
|           |                     | Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken en Zorg (BOWWZ) inzake besluitvorming en sturing integratie Wonen & Zorg | • 5x per jaar     |
|           |                     | Ambtelijk Overleg Wonen en Wijken (AOWW) inzake coördinatie prestatieafspraken                               | • 5x per jaar     |
|           |                     | Werkgroepen t.b.v. uitwerking prestatieafspraken   | • Frequent        |
|           |                     | Leefbare Wijken Aanpak   | • Frequent        |
|           |                     | Overleg Veiligheidshuis  | • Frequent        |



|                               | <b>Stakeholder</b>   | <b>Overleg</b>  | <b>Overlegfrequentie</b>  |
|-------------------------------|--|---|---|
| <b>Gemeenten vervolg</b>      | Gemeente Eijsden-Margraten                                 | Bestuurlijk Overleg inzake besluitvorming en sturing strategie & beleid | • 3x per jaar   |
|                               |  | Ambtelijk Overleg inzake uitvoering prestatieafspraken                  | • 6x per jaar   |
|                               | Gemeente Gulpen-Wittern                                    | Ambtelijk Overleg inzake uitvoering meerjaren prestatieafspraken        | • 2x per jaar   |
|                               | Gemeente Beek  | Bestuurlijk Overleg inzake besluitvorming en sturing strategie & beleid | • 1x per jaar   |
|                               |  | Ambtelijk Overleg inzake uitvoering prestatieafspraken                  | • 1x per jaar   |
|                               | <b>Corporaties</b>   | Woningstichting Berg & Terblijt   | Bestuurlijk overleg   |
| Operationeel overleg          |  |   | • Frequent  |
| Woningstichting Servatius     |  | Bestuurlijk overleg (DOC)   | • 5x per jaar   |
|                               |  | Ambtelijk overleg   | • Frequent  |
| Woningstichting Woonpunt      |  | Bestuurlijk overleg (DOC)   | • 5x per jaar   |
|                               |  | Ambtelijk overleg   | • Frequent  |
| Woningstichting Wonen Limburg |  | Bestuurlijk overleg (DOC)   | • 5x per jaar   |
|                               |  | Ambtelijk overleg   | • Frequent  |
| <b>Huudersoverleg</b>         | Huudersvereniging Woonvallei                               | Bestuurlijk overleg   | • 5x per jaar   |
|                               |  | Operationeel overleg  | • Frequent  |
|                               | Bewonersoverleggen op complexniveau (BOC)                  | Operationeel overleg  | • 2x bewonersoverleg<br>• 1x BOC-dag<br>• Frequent over operationele vragen |
| <b>Studenten-huisvesting</b>  | Bestuurlijk overleg Studente-Huisvesting Maastricht (SSHM) | Samenwerking corporaties, UM en gemeente over huisvesting               | • 2x bestuurlijk overleg<br>• Frequent overleg tussen medewerkers           |

|                         | Stakeholder   | Overleg  | Overlegfrequentie   |
|-------------------------|---|--|---|
| Externe toezichthouders | Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)                                      | Bestuurlijk overleg  | • 1x per jaar   |
|                         | Autoriteit Woningcorporaties (Aw)   | Bestuurlijk overleg  | • 1x per jaar   |
| Zorg en welzijn         | Envida  | Stakeholder, eind 2021 een maatschappelijke alliantie aangegaan met Envida op het gebied van wonen en zorg | • 4x bestuurlijk overleg<br>• Frequent door beleidsadviseurs          |
|                         | Veiligheidshuis   | Samenwerking inzake overlast-/aandachtspersonen  | • Regelmatig casusoverleg<br>• Jaarlijks ambtelijk overleg            |
|                         | Buurtbemiddeling  | Samenwerking / mediation buurtconflicten   | • 4x per jaar stakeholders-overleg<br>• Regelmatig casuïstiek overleg |
|                         | Trajekt   | Stakeholder/welzijn  | • Jaarlijks bestuurlijk overleg<br>• Regelmatig casusoverleg          |
|                         | Levanto   | Stakeholder/individuele zorg   | • Jaarlijks bestuurlijk overleg<br>• Regelmatig casusoverleg          |
|                         | Overig  | Thuis in Limburg   | Bestuurlijk overleg   |
| PIM-Zuid B.V            |   | Bestuurlijk overleg  | • 2 x per jaar  |
|                         |   | Klankbordgroep   | • 3 x per jaar  |
| AEDES                   |   | Ledenbijeenkomsten door bestuurder   | • Diverse   |
| Stekademy               | Bestuurlijk overleg i.v.m. participatie in de leerlijn 'De Wijk van Morgen' | • 4 x per jaar   |   |

### 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 2022 heeft Maasvallei prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten Maastricht, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem en Beek.

### Gemeente Maastricht

Het merendeel van het bezit van Maasvallei ligt in de gemeente Maastricht. In 2022 heeft Maasvallei in samenspraak met de gemeente, collega-corporaties en de huurdersbelangenverenigingen meerjaren-prestatieafspraken voor de periode 2022-2026 gemaakt. Deze prestatieafspraken zijn gemaakt op basis van een themagerichte aanpak en wederkerigheid. Huurdersvereniging Woonvallei vertegenwoordigt hierbij de huurders en heeft bij het

tot stand komen van het bod en de uiteindelijke prestatieafspraken een belangrijke rol gehad. In 2022 heeft Maasvallei onder meer op de onderstaande themavelden acties ondernomen:

### **1. Betaalbaarheid**

Afgesproken is dat minimaal 80% van de DAEB-huurwoningen door de corporaties met een kale huur op of onder de tweede aftoppingsgrens wordt verhuurd. Maasvallei heeft in deze gemeente in 2022 87% van haar DAEB-woningen op of onder de 2e aftoppingsgrens verhuurd, waardoor voldaan is aan deze afspraak. Tevens is in de gemeente Maastricht – mede dankzij de inspanningen van de woningcorporaties – voldaan aan de taakstelling omtrent het huisvesten van statushouders. Corporaties en huurdersverenigingen hebben in 2022 met de gemeente Maastricht een Plan van Aanpak gemaakt om de energiearmoede aan te pakken. In dat kader heeft Maasvallei energiecoaches geworven die vanaf Q1 2023 ingezet worden om huurders voorlichting te geven over energiebesparende maatregelen.

In 2022 is er gestart met de inzet van de VoorzieningenWijzer voor een periode van drie jaar in de wijken Pottenberg, Mariaberg en Caberg-Malpertuis. Deze applicatie biedt informatie waarmee consultants op individueel-niveau in kaart brengen op welke landelijke en gemeentelijke regelingen of toeslagen iemand recht heeft. Daarmee draagt deze tool bij aan het terugdringen van armoede. Namens de corporaties is Maasvallei de kartrekker van deze pilot.

### **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 normbedragen en de verantwoordelijkheidsverdeling voor Wmo-aanpassingen uitgewerkt.

### **3. Woonruimteverdeling**

In 2021 heeft Maasvallei samen met de gemeente, collega-cor-

poraties en Rigo Research en Advies een onderzoek uitgevoerd naar de werking van de huidige woningtoewijzingssystematiek. De resultaten zijn op bestuurlijk niveau gedeeld. In 2022 zijn de aangedragen verbeterpunten geprioriteerd. Twee aanbevelingen zijn inmiddels uitgewerkt en worden in 2023 bestuurlijk bekrachtigd. Dit zijn de urgentieregeling en monitoring en KPI's.

### **4. Leefbaarheid & Veiligheid**

In 2022 is in de stad Maastricht gestart met de nieuwe werkwijze 'Leefbare Wijken Aanpak'. De nadruk komt daarmee meer op leefbaarheid te liggen. Met deze bredere aanpak is ook de rol van de deelnemende netwerkpartners en bewoners duidelijker. Maasvallei nam deel aan de overleggen van diverse gebiedsteams om leefbaarheids-/veiligheidsvraagstukken op te pakken.

### **5. Duurzaamheid en vastgoed**

In de prestatieafspraken is vastgelegd het aantal woonwagendstandplaatsen in Maastricht met 18 plekken uitgebreid zal worden. In 2022 heeft Maasvallei deelgenomen aan een marktconsultatie van woonwagend-leveranciers en is er in samenwerking met de gemeente een verkennend onderzoek gedaan naar geschikte uitbreidinglocaties met als doel deze standplaatsen in de periode 2023-2030 te realiseren.

In lijn met de prestatieafspraken over het verduurzamen van het corporatiebezit investeert Maasvallei in nieuwbouw en het energiezuiniger maken van bestaande woningen. In dit verslag jaar heeft Maasvallei diverse verduurzamingsprojecten voorbereid en heeft het nieuwbouwproject 'Bauduinstraat' (60 DAEB-appartementen) het hoogste punt bereikt. In het hoofdstuk 1 worden deze projecten nader toegelicht.

### **Gemeente Eijsden-Margraten**

In 2022 hebben de gemeente, de woningcorporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt en de huurdersverenigingen prestatieafspraken gemaakt. Maasvallei heeft in deze gemeente 56 eengezinswoningen en levert daarmee een beperkte bijdrage aan het huisvesten van reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen.

Het woningbezit van Maasvallei in de gemeente Eijsden-Margraten heeft een energielabel A, waarmee het voldoet aan de huidige duurzaamheidsdoelstellingen vanuit het Rijk en de lokale prestatieafspraken. In 2022 zijn er daarom geen verduurzamingswerkzaamheden aan woningen uitgevoerd. Maasvallei heeft in het verslagjaar in deze gemeente geen woningen gebouwd, verkocht of gesloopt.

Vanwege het kwalitatief hoogwaardige woningbezit en de goede leefomgeving heeft Maasvallei in 2022 in deze gemeente geen specifieke leefbaarheidsprojecten uitgevoerd, behoudens het reguliere onderhoud aan de woningen en het omringende groen om een goede leefbaarheid te behouden. Tijdens de 'Tour de Maastricht en omstreken' is ook Eijsden bezocht om daar met huurders te spreken over zaken die goed gaan of verbetering behoeven.

In 2022 is er door Maasvallei deelgenomen aan diverse ambtelijke overleggen van algemene aard en de gemeentelijke warmtevisie. Daarnaast is er een woonbehoefte-onderzoek uitgevoerd, waarvoor de woningcorporaties informatie hebben aangeleverd. Er is tevens een verkenning gedaan naar de uitbreidingsmogelijkheden voor woonwagendplaatsen. Te meer Maasvallei en de overige corporaties geen (geschikte) locaties hebben voor het plaatsen van woonwagens, zal de gemeente een ruimtelijk besluit dienen te nemen inzake aanwijzen en verwerven potentiële locaties. In 2023 zal dit traject voortgezet worden.

In 2022 nam de vraag naar passende huisvesting voor statushouders toe. Aangezien Maasvallei in deze gemeente geen passende woningen voor de opvang van urgente doelgroepen of statushouders heeft, beheert Maasvallei 13 units die eigendom zijn van de gemeente en bestemd zijn voor de opvang van woonurgenten. Deze werkzaamheden zijn ook in 2022 uitgevoerd. Om het gemeentelijk beleid te stroomlijnen, is er een verkenning uitgevoerd om een Urgentieregeling vast te stellen. Besloten is om het beleid hierover onder deel te laten zijn van de in 2023 op te stellen gemeentelijke woon-zorgvisie en de nieuwe (aankomende) urgentieregeling van Maastricht, zodat er geen 'waterbed-effect' zal optreden.

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 2022 is het vigerende Wmo-beleid is gecontinueerd.

### **Gemeente Gulpen-Wittem**

Maasvallei bezit in de gemeente Gulpen-Wittem 57 woningen, waarvan 34 DAEB woningen en 23 niet-DAEB woningen. Het woningbezit in Gulpen-Wittem is kwalitatief goed en heeft energielabel A.

Onder leiding van de gemeente hebben er in 2022 ambtelijke

overleggen plaatsgevonden inzake de Transitievisie Warmte. Maasvallei maakt onderdeel uit van deze werkgroep en nam deel als agendalid. Tevens is er eind 2022 in samenspraak met de gemeente, collega-corporaties en de huurdersverenigingen gewerkt aan nieuwe meerjaren-prestatieafspraken. Deze zullen in 2023 ter accordering aan de gemeenteraad voorgelegd worden.

### **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 opvang toenemen. Deze burgers hebben vaak een combinatie van wonen en zorg nodig. Dit vraagt om een verbeterde samenwerking tussen de gemeente, corporaties en zorgaanbieders. Deze samenwerking is vastgelegd in de prestatieafspraken en zijn door de belangrijkste zorgpartijen 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 haar 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. De contacten verlopen goed en er is een open en eerlijke communicatie met elkaar. 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 verkrijgen door middel van cursussen en opleiding. Er vindt regelmatig overleg plaats op bestuurlijk en operationeel niveau over het te voeren beleid en zich aandienende casussen.

### **Bewonerskrachtenteams**

Sinds 2021 is in Amby een Bewonerskrachtenteam (BKT) actief. Het BKT is 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 collega corporaties kan aanhaken. Zoals de teams in Wittevrouwenveld en Heugem. De samenwerking met het buurt-netwerk en andere partners in de wijk is van belang. BKT Amby geeft aan 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 twee keer per jaar overleg (of zo vaak als nodig is). 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. In 2022 werd de Jaarlijkse BO dag goed bezocht en ontving Maasvallei veel positieve reacties van de BO leden.

#### *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 steeds meer over op 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.

Voorbeelden van kleinschalige projecten in 2022:

- Een radio-uitzending door bewoners opgezet en uitgezonden in het teken van de oorlog in Oekraïne;
- Herinrichting van een achterterrein in samenwerking met de bewoners;
- Voorlichtingsbijeenkomst door de brandweer in een meergezinscomplex;
- Seniorencomplex organiseert eigen burendag.

#### **Bewonersoverleg met studenten**

Een aparte doelgroep qua participatie zijn de studenten. Deze doelgroep heeft specifieke wensen en kwaliteiten. Deze kwaliteiten wil Maasvallei zo goed mogelijk benutten. Zo worden studenten veelvuldig bij vraagstukken betrokken en Maasvallei ontvangt van hen positieve en constructieve feedback. Het contact met studenten wordt ook de komende jaren uitgebreid. Vraagstukken waarbij studenten in 2022 zijn betrokken zijn onder meer afvalbeleid, schoonmaak en toekomstig overleg.

#### **Zelfredzaamheid**

Het bevorderen van zelfredzaamheid in de maatschappij en de zorg wordt steeds belangrijker. Er is sprake van een dubbele vergrijzing. Verhoudingsgewijs komen er steeds meer ouderen en met ouderdom komen helaas ook 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.

# KERN 3

## ORGANISATIE

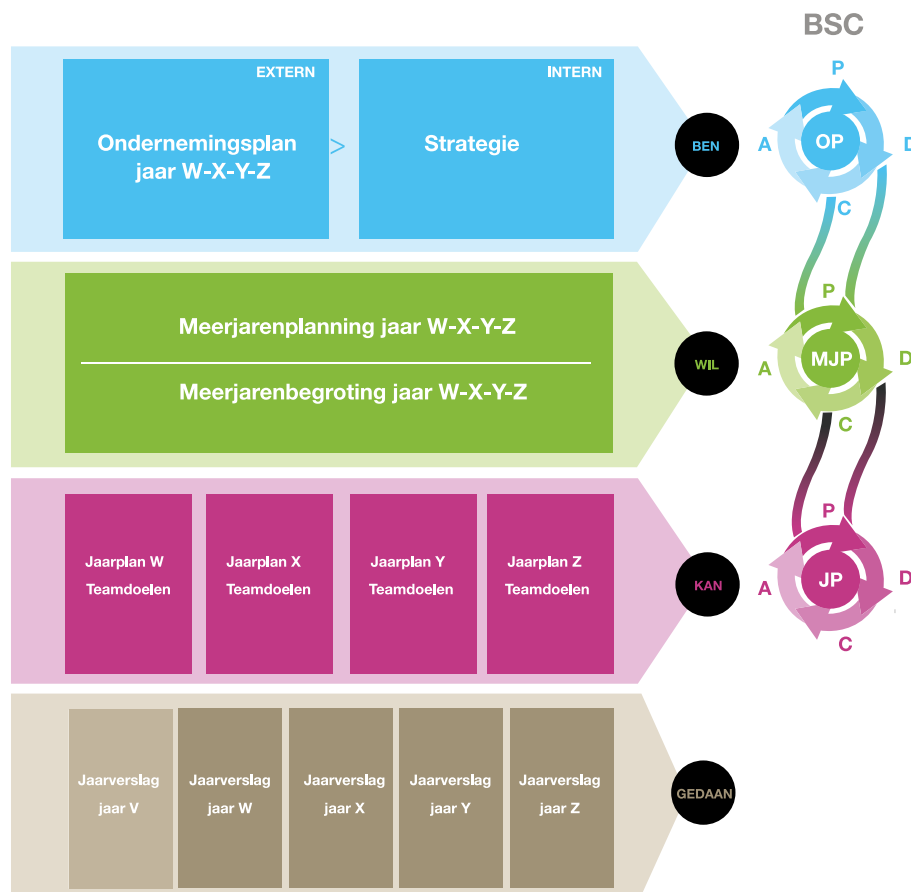
### Strategische 4 jaren cyclus

In 2022 is een nieuw ondernemingsplan vastgesteld voor de periode 2022 t/m 2026.

De strategische doelen worden periodiek op strategisch niveau gemonitord en besproken op basis van de Balanced Scorecard Methodiek. Op tactisch en operationeel niveau wordt in de periodieke overleggen op procesniveau samen met de medewerkers

de vertaling gemaakt naar concrete procesacties. De verzameling van deze acties resulteert in dynamische jaarplanning die meebeweegt met wat op strategisch niveau is vastgesteld en zorgt anderzijds voor nuttige feedback en input voor strategische bijstelling. Schematisch ziet deze cyclus er als volgt uit:

### 4 jaren cyclus

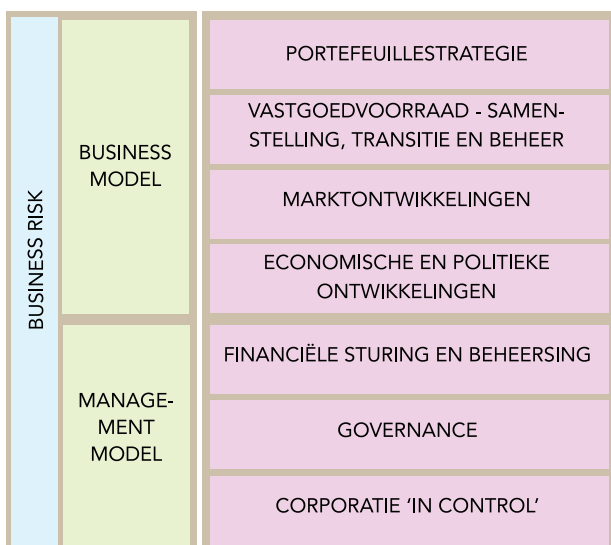


## Risicomanagement

In het risicomanagementbeleid van Maasvallei 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 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 haar 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 2022-2026 de richting bepaald en hieraan worden vanaf 2023 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. Periodiek worden de strategische risico's voor Maasvallei analyses geactualiseerd, waarbij de meest recente actualisatie eind 2022 heeft plaatsgevonden. 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 - Investerings

9. Beheersing transitierisico's - Verkopen

#### Beheer

10. Huurstructuur en -strategie

11. Onderhoud

#### Marktontwikkelingen

12. Markt-, economische en demografische ontwikkelingen

#### Economische en politieke ontwikkelingen

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

#### Financiële sturing en beheersing

14. Renterisico

15. (Her)financieringsrisico en tegenpartijrisico

16. Liquiditeitsrisico

17. Risico's uit niet uit de balans 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 risicobeoordeling in 2022 zijn geanalyseerd en Maasvallei heeft zich gefocust op de top vijf (strategische) risico's van dit moment. De top vijf risico's voor Maasvallei zijn (in willekeurige volgorde):

- Portefeuillestrategie
- Omvang van de portefeuille
- Renterisico's
- Inhoud transitieprogramma, -doelstellingen en realisatie
- Procesrisico's

Per risico zijn er beheersmaatregelen getroffen en deze worden als actie opgenomen en gemonitord in het sturingsmechanisme Trend.

### Operationele risico's

De operationele risico's worden bij Maasvallei op procesniveau gemonitord door de processquads. 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 onderstaande overzicht:

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

### 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 beheersmaatregelen en het effect hiervan op de KPI's. Zo wordt inzichtelijk welke ontwikkelingen Maasvallei doormaakt 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

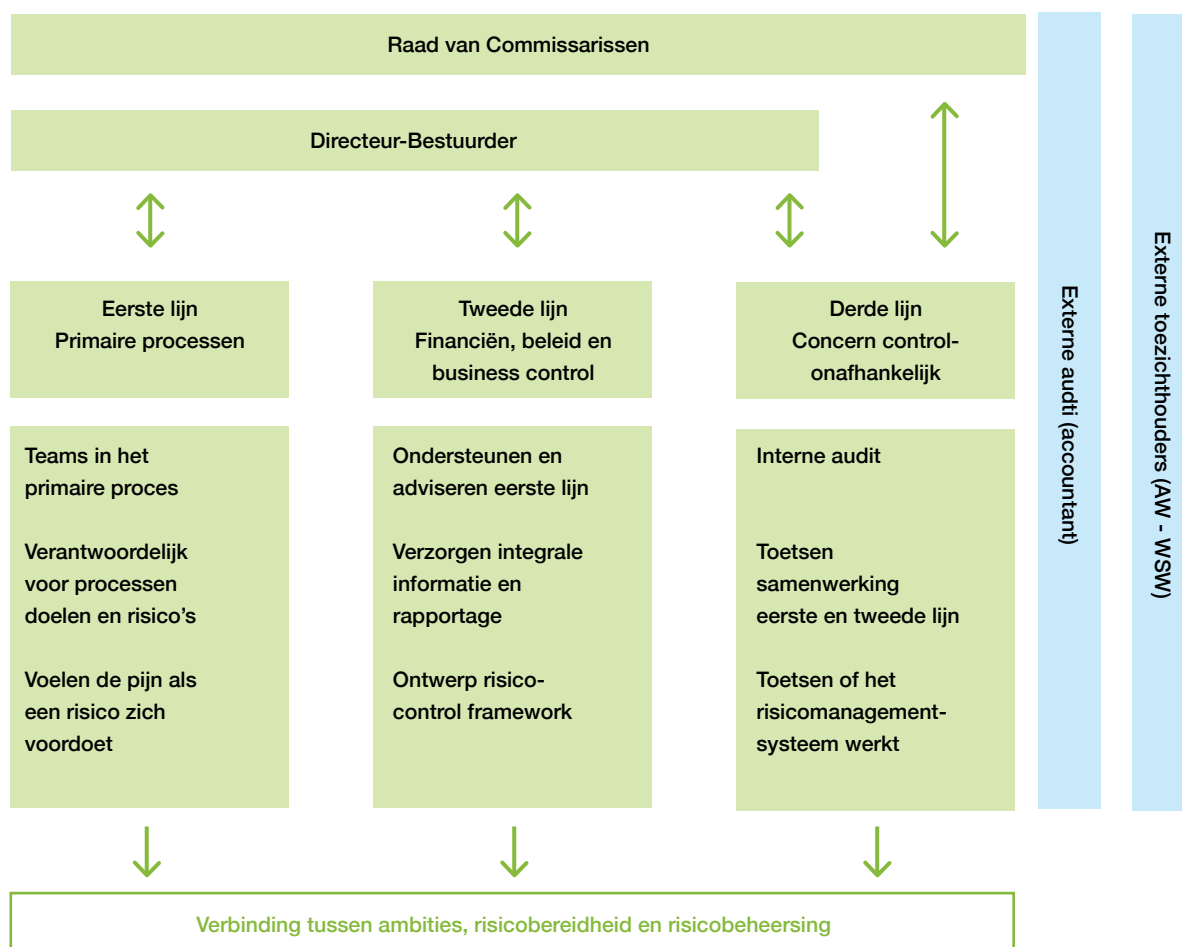
Bij het inrichten en verbeteren van processen worden alle medewerkers betrokken. Hierdoor wordt risicomanagement en kwaliteit onderdeel van het denken en handelen en daarmee iets van de hele organisatie. Er zijn dan ook voor elk proces squads samengesteld. Met een verfijnde rechtenstructuur en processturing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

### Three lines of defense model

Gedurende 2022 is de praktische invulling voor het werken conform het zogenaamde 'Three Lines of Defense' model verstevigd. Concreet betekent dit dat Maasvallei de tweede en derde lijn nu duidelijk heeft gescheiden door middel van het aanstellen van een business controller en een 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. Gedurende 2023 zal de praktische invulling van het model verder worden



geoptimaliseerd. Onderstaand schema geeft globaal aan hoe het 'Three Lines of Defense' model bij Maasvallei is ingericht:



### 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 duidelijk en afgestemd, hierdoor kan op efficiënte wijze effectieve besluitvorming plaatsvinden.

Medewerkers werken zowel op procesniveau als functioneel niveau samen aan het realiseren van de doelen.

Één keer per kwartaal komen medewerkers van verschillende disciplines samen op procesniveau met de facilitator en bespreken dan samen de resultaten, verbeteracties en overlap met andere processen. Op functioneel niveau vindt dagdagelijks kennisoverdracht plaats en wordt de verdeling van werkzaamheden afgestemd. In 2022 heeft Maasvallei met de klantteams diverse 'benen op tafel-sessies' georganiseerd om taak en rol duidelijk-

heid te vergroten. Op basis van deze sessies zijn afspraken over rollen, taken en verantwoordelijkheden aangescherpt. Dit geeft duidelijkheid voor de medewerkers en vergroot de efficiency en effectiviteit in de processen. In 2023 zal deze optimalisatie verder voortgezet worden. Een voorbeeld hiervan is de wijziging die in 2023 zal plaatsvinden in de klantteams, waarbij een verdergaande integratie van multidisciplinair werken op procesniveau zal worden gerealiseerd door het werken in woonpleinen. Hierdoor worden klanten sneller en beter geholpen en sluiten processen beter op elkaar aan.

Twee keer per jaar vindt een Multi Disciplinair Overleg (MDO) plaats over cultuur gerelateerde thema's in steeds wisselende samenstelling. In 2022 waren deze overleggen gewijd aan professioneel samenwerken en aanspreken met behoud van relatie.

## Personeel en organisatie

### Mens en cultuur

Om als organisatie succesvol te zijn bouwt Maasvallei aan een gecombineerde cultuur waarin mensen, stabiliteit, prestaties en innovatie samenkomen en waar medewerkers het fijn vinden om te werken. Het leiderschap jaagt deze gecombineerde cultuur aan door hierin het goede voorbeeld te geven, ruimte te geven, een duidelijke richting te bieden en afspraken te maken over het resultaat. De medewerkers weten elkaar te vinden en spreken elkaar vanuit een professioneel constructieve beroepshouding aan. Eigenaarschap is van groot belang bij Maasvallei.

In 2023 wordt het ingezette traject voor 2022, met als onderwerp efficiënt en effectief samenwerken en aanspreken, verder voortgezet door borgingssessies waarin bijzondere aandacht is voor eigen handelen, beeldvorming en reageren vanuit aannames.

Medewerkers en Maasvallei hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid als het gaat om ontwikkeling. Primair is een medewerker zelf verantwoordelijk voor zijn of haar eigen ontwikkeling. De verantwoordelijkheid van Maasvallei is dit te stimuleren en faciliteren. Dit gebeurt in de Maasvallei Ontwikkel Cyclus, waarin jaarlijks minimaal één ontwikkelgesprek plaatsvindt met alle medewerkers en er aandacht is voor persoonlijke talenten, kwaliteiten, ontwikkelbehoeften en resultaat.

### Uitvoering strategie

In 2022 is een nieuw ondernemingsplan vastgesteld. In 2023 wordt concretere uitwerking hiervan gerealiseerd in het strategisch plan. Belangrijke thema's in het ondernemingsplan ten aanzien van personeel en organisatie zijn: lerende organisatie, ontwikkeling van professionals, vitaliteit en flexibel werken.

Gerealiseerde acties en projecten ten aanzien van deze onderwerpen in 2022 zijn onder andere:

- Kennissessies en workshops efficiënt en effectief samenwerken en aanspreken.
- Teambuilding.
- Ontwikkelgesprekken centraal gefaciliteerd.
- Opleidingskalender.
- Be-Inspired vitaliteitsprogramma als opvolging op het PMO 2021.

### Personeelsopbouw

Op 31 december 2022 bedroeg het aantal personeelsleden met een arbeidsovereenkomst bij Maasvallei 42 (37,25 fte). In het ver-

slagjaar hebben zeven medewerkers Maasvallei verlaten. Er zijn acht nieuwe medewerkers in dienst gekomen.

### Leeftijdsofbouw personeel m/v per 31 december 2022

| Leeftijd      | Mannen    | Vrouwen   | %          |
|---------------|-----------|-----------|------------|
| 20-35 jaar    | 4         | 2         | 14,3       |
| 36-50 jaar    | 8         | 5         | 30,9       |
| 51-65 jaar    | 12        | 11        | 54,8       |
| <b>Totaal</b> | <b>24</b> | <b>18</b> | <b>100</b> |

De gemiddelde leeftijd van een medewerker van Maasvallei is 49,4 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. Maasvallei heeft in 2022 opnieuw de aanvraag gedaan bij SBB en is door het SBB wederom aangewezen als erkend leerbedrijf. Studenten in het middelbaar onderwijs kunnen bij Maasvallei terecht, waar ze onder deskundige leiding werkzaamheden doen die aansluiten op hun opleiding. In 2022 heeft Maasvallei geen stagiairs begeleid.

### 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 2022 vonden deze gesprekken deels fysiek en deels 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. Jaarlijks heeft de bedrijfsarts, de preventiemedewerker en de OR een driehoek-overleg ten aanzien van relevante onderwerpen die de gezondheid en vitaliteit van medewerkers aangaan.

### Preventief Medisch Onderzoek (PMO)

Maasvallei heeft volgens de Arboret 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 had reeds het PMO dat voor 2022 op de planning stond naar voren gehaald naar 2021. Op deze manier wilde Maasvallei ook zicht houden op de effecten van corona ten aanzien van een-

zaamheid, somberheid en fysieke gesteldheid van de medewerkers. In 2022 werd een programma aangeboden aan de medewerkers met interventies die aanhaakten op de aandachtspunten op hoofdlijnen uit het PMO.

### Ziekteverzuim

| Jaar           | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------|------|------|------|
| Ziekpercentage | 7,5  | 4,5  | 11,2 |

Maasvallei voert een actief verzuim- en integratiebeleid met als doel uitval door ziekte te voorkomen. Helaas lukt dit niet altijd. In 2022 is een toename van het ziektepercentage. Dit is een gecombineerd gevolg van uitgestelde behandelingen in de coronacrisis, corona gerelateerde uitval en enkele medewerkers die langdurig uit zijn gevallen. De langdurige uitval is individueel en er is geen beïnvloedbare samenhang te zien. De gemiddelde ziekmeldfrequentie voor 2022 was met 1,14 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 2022 is er met het gezondheidsprogramma 'Be Fit Be Inspired' een vervolg gegeven aan het PMO van 2021 met workshops en activiteiten die aansloten op behoeftes en thema's van belang.

### 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

In 2022 werden de marktontwikkelingen beheerst door de Russische inval in Oekraïne. De oorlog en de daaropvolgende sancties tegen Rusland hebben een grote impact gehad op Nederland, op Maasvallei en op haar huurders.

Allereerst was de beschikbaarheid van (bouw)materialen een probleem. Deze beperkte beschikbaarheid veroorzaakte vertragingen in de uitvoering van werkzaamheden en sterke prijsstijgingen

van veel bouwmaterialen. Denk hierbij onder andere aan hout, koper, staal en bitumineuze dakbedekking.

Door de sterk verminderende gastoevoer uit Rusland explodeerden vervolgens de energietarieven, waardoor de prijzen van energie-intensieve materialen, zoals bakstenen, dakpannen, isolatiemateriaal, tegels en aluminium, fors zijn gestegen. Ook de hoge inflatie, de waardedaling van de Dollar ten opzichte van de Euro en de rentestijging hadden in 2022 invloed op de marktontwikkelingen. De prijzen van bouwmaterialen voor nieuwbouw en onderhoud zijn in 2022 gemiddeld met zo'n 13,5% gestegen.

Ook veel niet direct bouw- en onderhoud gerelateerde bedrijven verhogen per 1 januari 2023, waar contractueel mogelijk, fors hun tarieven vanwege de gestegen kosten voor energie, brandstof en levensonderhoud. De oorlog heeft ook grote gevolgen voor de eigen energietransitie, met name door de invoering van diverse maatregelen om deze transitie te versnellen. Denk hierbij aan overheidsmaatregelen en prestatieafspraken over versneld verduurzamen van woningen met E-, F- en G-energielabel en vanaf 2026 het verplichte gebruik van (hybride) warmtepompen bij vervanging van Cv-installaties. Deze maatregelen hebben een flinke impact op de toekomstige begrotingen van Maasvallei. Zo zijn de vereiste installaties niet alleen fors duurder, maar zijn ook de instandhoudingskosten fors hoger. Overigens is het nog maar zeer de vraag of de markt over voldoende vakmensen en installaties kan beschikken om de energietransitie door te voeren in het tempo dat de regering voor ogen heeft.

### Ketensamenwerking

Met ingang van 1 januari 2023 maakt Maasvallei bij het niet-planmatig onderhoud een overgang van een traditionele vorm van samenwerking naar een ketensamenwerking. Hiervoor zijn in 2022 middels een aanbesteding Graus Bouw B.V. en Maasveste Berben Bouw B.V. als aannemers geselecteerd. Vanaf september 2022 is er gezamenlijk met deze partijen een implementatieproces doorlopen. De twee aannemers nemen de reparatieverzoeken van huurders zelf aan en zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren van de reparaties en mutaties. Maasvallei heeft hierbij de regierol.

### I&A

In 2022 heeft Maasvallei een nieuwe release van het ERP-systeem in gebruik genomen. Dit houdt in dat er verbeterde en meer functionaliteiten beschikbaar zijn. Voor elke nieuwe release wordt aan het voltallige personeel een presentatie verzorgd met daarin de verbeteringen en nieuwe zaken.

De ketensamenwerking met aannemers heeft ook invloed op informatisering en automatisering. Er zijn koppelingen gerealiseerd tussen het ERP-systeem van Maasvallei en systemen van de aannemers. Dit betekent minder kans op fouten en meer efficiency.

Project Casix Woningaanvaarding app is afgerond. De app ondersteunt de opzichter bij de uitgifte van de woning aan de klant.

### 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](http://www.maasvallei.nl/privacy) is de privacyverklaring van Maasvallei te lezen.

### Functionaris voor de gegevensbescherming

De 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 ze ernaar streeft dat klanten Maasvallei kunnen benaderen op de wijze die zijzelf het prettigst vinden, online of offline. Het contact met klanten wordt daarbij zo toegankelijk en klantvriendelijk mogelijk gemaakt. Maasvallei benadert klanten zelf 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 2022 is de 'Tour de Maastricht en omstreken' van Maasvallei voor het eerst gehouden. Met als slogan 'Wij komen Buurten', werd iedere dag een andere buurt bezocht om actief feedback op te halen bij bewoners en zo beter aangesloten te blijven bij wat er speelt in de wijk. Hiervan is een filmisch verslag gemaakt dat gedeeld is op de diverse communicatiekanalen. In 2022 is Maasvallei actiever geweest op social media, is de arbeidsmarktcommunicatie verbeterd en is een eerste aanzet gemaakt om in 2023 de nieuwe communicatiestrategie vast te stellen die aansluit op het nieuwe ondernemingsplan 2022-2026. Daarnaast is het blad Buurten één keer verschenen en is er extra aandacht geweest voor interne communicatiemiddelen die bijdragen aan informatieoverdracht en verbinding.

### 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 studentencomplexen dit keurmerk te behalen en te behouden.

### Klankbordgroep

Maasvallei beschikt over een klankbordgroep waarin drie 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 2022 hebben er twee bijeenkomsten met de 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 (A-label score) van Aedes.

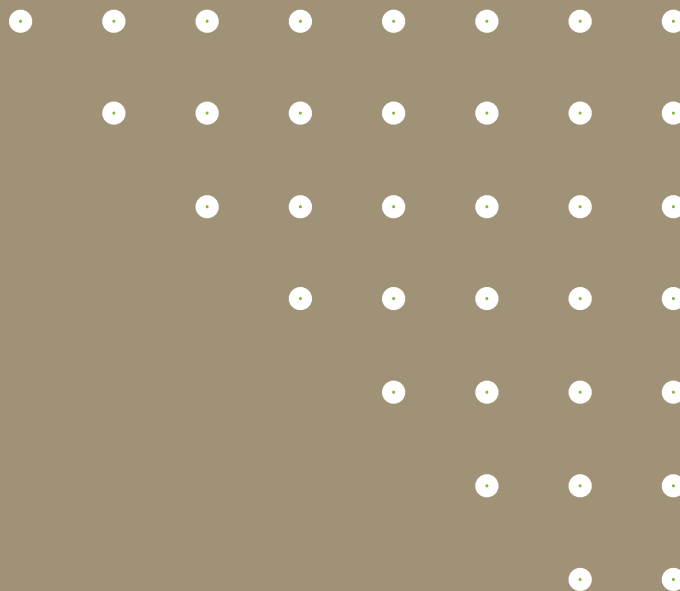
Maasvallei kijkt hier positief naar; er is echter altijd ruimte voor verbetering. Deze verbetermogelijkheden zijn periodiek onderwerp van gesprek tussen directeur-bestuurder en medewerkers in de diverse overleggen.

### Scores klanttevredenheid Maasvallei

| Gemeten processen conform Aedes Benchmark 2022 |     |
|--|-----|
| Nieuwe huurders                                | 8,3 |
| Huurders met reparatieverzoek                  | 8,0 |
| Vertrokken huurders                            | 8,3 |

# 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 een verantwoordingsverplichting naar de Autoriteit woningcorporaties, Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, Huurdersvereniging Woonvallei en de Raad van Commissarissen. Dit doet zij niet alleen omdat het moet, maar ook omdat ze graag wil laten zien waarvoor ze staat, waarop ze aanspreekbaar is, dat ze kwaliteit biedt en dat ze zich wil legitimeren naar de omgeving waarin ze werkt. Verantwoording creëert transparantie, vertrouwen en inzicht.

### Governance

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. In 2022 is er vanuit de Aw een nieuwe 'eerst verantwoordelijke inspecteur' aan Maasvallei gekoppeld en heeft een kennismakingsgesprek met de RvC en interim-bestuurder plaatsgevonden.

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 2022 is er onder meer een focus gelegd op de strategische koers van Maasvallei. Hierbij is de positiebepaling vertaald naar een nieuw Ondernemingsplan voor de periode 2022 t/m 2026. Tevens is er gestart met het uitschrijven van het Strategisch Plan. Dit plan wordt in 2023 vastgesteld. Ook

is er aandacht geschonken aan de veranderingen in het landelijk volkshuisvestelijkbeleid, zoals de Nationale Woonagenda en de afschaffing van de Verhuurdersheffing. Daarbij is geanalyseerd wat de impact daarvan op Maasvallei is.

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.

Wegens het verstrijken van de maximale dienstverleningstermijn van accountant Deloitte is er in 2022 een aanbestedingstraject doorlopen voor nieuwe controlerend accountant. Eind 2022 is er overeenstemming bereikt met Q-Concepts Accountancy B.V. Zij zullen vanaf boekjaar 2023 de controlewerkzaamheden uitvoeren.

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 ziet. Daarnaast verwijzen wij naar een apart stakeholdersregister, waarin alle partijen genoemd worden waarmee Maasvallei een samenwerkingsverband heeft.

## Bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor het realiseren van de strategische doelen, de financiering en resultaatontwikkeling, het naleven van relevante wet- en regelgeving en het beheersen van relevante risico's. Hierover worden afspraken gemaakt met de RvC.

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

### 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)   |
| Beëindigd per                      | 14-6-2022   |
| Relevante nevenfuncties bestuurder | Directeur van Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.<br>Penningmeester van Stichting Revue oan de Maos (onbezoldigd) |

### Opbouw bezoldiging bestuurder

|   |   |
|---|---|
| Naam topfunctionaris                            | A.N.A. Meij   |
| Jaar  | 2022  |
| Naam en functie dienstverband                   | directeur-bestuurder  |
| Beloning  | € 67.397 (periode 1-1-022 t/m 14-6-2022)  |
| Onkostenvergoedingen                            | € 0   |
| Beloning betaalbaar op termijn (pensioenpremie) | € 8.546   |
| Uitkering wegens beëindiging dienstverband      | € 0   |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                       | <b>€ 75.943</b>   |
| Duur en omvang dienstverband boekjaar           | 6 maanden   |
| Omvang dienstverband                            | 1 fte   |
| Jaar einde dienstverband                        | 1-10-2022 met mogelijkheid tot herbenoeming   |
| Motivering overschrijding WNT                   | Op grond van artikel 2 lid 2 (uitbetaling vakantiedagen). Uitvoeringsregeling WNT telt een bedrag van € 3.689 niet mee als WNT-bezoldiging. |

### Persoonlijke gegevens mevrouw S.L. Klein Haneveld

|   |   |
|---|---|
| In verband het vertrek van de heer Meij vanwege zijn benoeming tot wethouder in Maastricht, is mevrouw S.L. Klein Haneveld per 14 juni 2022 benoemd tot interim-directeur-bestuurder voor een periode tot 10 juni 2023. |   |
| Naam  | drs. S.L. Klein Haneveld  |
| Geboortedatum   | 23-10-1975  |
| Werkzaam in huidige functie sinds   | 14 juni 2022  |
| Benoemingsduur  | 1 jaar (tot 10 juni 2023)   |
| Relevante nevenfuncties bestuurder  | Directeur van Holding WS Maasvallei Maastricht B.V.<br>Lid Bestuur Landelijk Netwerk Vrouwen en Leiderschap Aedes<br>Bestuurslid Stichting Kringloop Beheer Limburg |
| <b>Opbouw bezoldiging bestuurder</b>  |   |
| Naam topfunctionaris  | drs. S.L. Klein Haneveld  |
| Jaar  | 2022  |
| Naam en functie dienstverband   | directeur-bestuurder ad interim   |
| Beloning  | € 120.000 (periode 14-6-2022 t/m 31-12-2022)  |
| Onkostenvergoedingen  | € 0   |
| Beloning betaalbaar op termijn (pensioenpremie)   | € 0   |
| Uitkering wegens beëindiging dienstverband  | € 0   |
| <b>Totaal bezoldiging</b>   | <b>€ 120.000</b>  |

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Duur en omvang dienstverband boekjaar | 7 maanden  |
| Omvang dienstverband                  | 1 fte  |
| Jaar einde dienstverband              | 10 juni 2023 met mogelijkheid tot benoeming tot directeur-bestuurder |
| Motivering overschrijding WNT         | n.v.t.   |

De heer Meij heeft tot en met 14 juni 2022 de functie van directeur-bestuurder vervuld. Per die datum is hij benoemd tot wethouder in de gemeente Maastricht en heeft hij zijn functie bij Maasvallei neergelegd. Mevrouw S.L. Klein Haneveld heeft per die datum haar lidmaatschap van de RvC beëindigd en is gestart als interim-directeur-bestuurder van Maasvallei voor een periode van één jaar, tot maximaal 10 juni 2023.

Het verslagjaar 2022 stond voor de directeur-bestuurder in belangrijke mate in het teken van het verder doorvoeren van de organisatie-optimalisatie. In dat kader zijn er in 2022 interne 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.

Voorts heeft de directeur-bestuurder geïnvesteerd in het optimaliseren van de bedrijfsvoering, verslaglegging, planning & control en risicobeheersing. Op gebied van innovatie is er onder meer focus gelegd op de toepasbaarheid van conceptueel bouwen, het inrichten van de organisatie ten behoeve van de dienstverlening aan studenten en is gestart met een bestuurlijke samenwerking met zorgpartijen in het Bestuurlijk Overleg Wonen, Wijken en Zorg (BOWWZ). Ten gevolge van zijn onvoorziene vertrek in juni 2022 heeft er in het verslagjaar geen functioneringsgesprek met de heer A.N.A. Meij plaatsgevonden. Wel zijn er klankbordgesprekken gevoerd over organisatorische vraagstukken.

### Permanente Educatie (PE) directeur-bestuurder

Sinds 1 januari 2015 moeten bestuurders van woningcorporaties binnen drie jaar 108 PE-punten behalen, dat neerkomt op 108 'studiebelastingen'. Bestuurders kunnen alleen PE-punten halen bij geaccrediteerde opleiders. In de afgelopen drie jaar heeft de heer A.N.A. Meij 108 PE-punten gehaald, waardoor voldaan is aan de gestelde minimumnorm.

| Jaar                    | A.N.A. Meij |
|-------------------------|-------------|
| 2022                    | -           |
| 2021                    | 75          |
| 2020                    | 33          |
| <b>Totaal PE-punten</b> | <b>108</b>  |

Mevrouw Klein Haneveld beschikte vanuit haar functie bij de RvC in 2022 over 13 PE-punten en voldeed daarmee ruimschoots aan de minimumnorm voor toezichthouders van 5 PE-punten. Op basis van haar 32-urige dienstverband als interim-bestuurder zou zij in het verslagjaar naar rato 16 PE-punten moeten behalen. Zij verwacht in 2023 de benodigde PE-punten ruimschoots te realiseren.

### Terugblik op resultaten 2022

In lijn met het Strategisch Plan is er in 2022 gewerkt aan het actualiseren van diverse beleidsdocumenten en strategische acties, zoals:

- Opstellen van het financieel jaarplan 2023 en meerjarenbegroting 2023-2028;.
- Opstellen van het jaarplan interne controle 2022.
- Actualiseren van het Treasurystatuut.
- Actualiseren van het Reglement Financieel Beleid en Beheer.
- 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-Wittern, Beek en Eijsden-Margraten.
- Ondernemingsplan Woningstichting Maasvallei periode 2022 t/m 2026.

### 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](http://www.maasvallei.nl/governance).

### Profiel en samenstelling RvC

In het reglement van de RvC zijn een profielschets en de gewenste aandachtsgebieden opgenomen. De volgende aandachtsgebieden zijn binnen de RvC aanwezig:

- Volkshuisvesting



- Financieel-economisch
- Personeel en organisatie
- Maatschappelijk ondernemen;
- Vastgoed & grond;
- Innovatie.

### Samenstelling en honorering van de RvC op 31 december 2022

In verband met het expireren van de eerste zittingstermijn van de heer J.A.W.M. Joosen en mevrouw S.L. Klein Haneveld is voor beide commissarissen de voorgeschreven herbenoemingsprocedure doorlopen en zijn beide personen herbenoemd.

Per 14 juni 2022 heeft mevrouw S.L. Klein Haneveld haar lidmaatschap van de RvC opgezegd om de functie van interim-directeur-bestuurder van Maasvallei te kunnen vervullen. De functie van directeur-bestuurder kwam per die datum vrij, omdat de heer Meij wethouder in Maastricht werd. Gedurende het jaar heeft er een wervingstraject plaatsgevonden voor een commissaris met het aandachtsgebied volkshuisvesting/ juridisch. De reacties op de vacature waren zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin zeer positief. Tot genoegen van de RvC is mevrouw mr. B.J.H.T. Heesakkers per 15 december 2022 toegetreden tot de RvC 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 regelgeving wordt de bezoldiging van de RvC-leden jaarlijks per 1 januari met een geadviseerd percentage geïndexeerd. Alle commissarissen hebben voldaan aan de geldende PE-norm.

#### De heer P. Stallenberg\*\*

|                   |  |
|-------------------|--|
| Geboortedatum     | 12 december 1963   |
| Hoofdfunctie      | Directeur HR Zuyd Hogeschool   |
| Nevenfuncties     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid van het comité van aanbeveling Stichting Digitale Overheid</li> <li>• Bestuurslid Stichting Baandomein</li> <li>• Eigenaar adviesbureau P&amp;S Consult</li> <li>• Voorzitter landelijk netwerk HR-directeuren Hogescholen</li> <li>• Lid bestuurscommissie Mens en Organisatie Vereniging Hogeschool</li> <li>• Lid van de CAO-onderhandelings-delegatie voor de sector</li> </ul> |
| Expertise         | Personeel & Organisatie, Governance  |
| 1e benoeming      | 21-06-2017   |
| 2e benoeming      | 8-06-2021  |
| Jaar van aftreden | 2025, niet herbenoembaar   |

|                  |   |
|------------------|---|
| Bezoldiging 2022 | € 18.960  |
| PE punten        | 2022: 9 punten<br>2021: 10 punten<br>2020: 9 punten |

#### De heer G.J.A. Mertens

|                   |  |
|-------------------|--|
| Geboortedatum     | 16 mei 1972  |
| Hoofdfunctie      | Zelfstandig adviseur Guido Mertens<br>Advies / Stad en Ontwikkeling  |
| Nevenfuncties     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid Raad van Toezicht Stichting Kindante</li> <li>• Docent Bestuursacademie</li> <li>• Docent Segment</li> <li>• Docent Stichting Orbiters</li> </ul> |
| Expertise         | Financieel, innovatie, grond en vastgoed, gebiedsontwikkeling  |
| 1e benoeming      | 10-11-2017   |
| 2e benoeming:     | 14-10-2021   |
| Jaar van aftreden | 2025, niet herbenoembaar   |
| Bezoldiging 2022  | € 12.640   |
| PE punten         | 2022: 7 punten<br>2021: 12 punten<br>2020: 9 punten  |

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

|                   |  |
|-------------------|--|
| Geboortedatum     | 17 maart 1959  |
| Hoofdfunctie      | Directeur-senior projectmanager<br>Exaedes Bouwrealisten |
| Nevenfuncties     | Bestuurslid Bouwforum Leonardo da Vinci                  |
| Expertise         | Vastgoed en bouw   |
| 1e benoeming      | 18-04-2018   |
| 2e benoeming      | 18-04-2022   |
| Jaar van aftreden | 2024   |
| Bezoldiging 2022  | € 12.640   |
| PE punten         | 2022: 13 punten<br>2021: 12 punten<br>2020: 13 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 2022  | € 12.640  |
| PE punten         | 2022: 10 punten<br>2021: 8 punten<br>2020: 5 punten |

#### **Mevrouw mr. B.J.H.T. Heesakkers**

|                   |  |
|-------------------|--|
| Geboortedatum     | 30 mei 1978  |
| Hoofdfunctie      | Programmamanager Herstructurering<br>Woningcorporatie Woonwenz   |
| Nevenfuncties     | Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Woningbelang<br>Voorzitter Rekenkamer Gemeente Sittard-Geleen<br>Plv Voorzitter Rekenkamer Gemeente Gulpen-Wittem |
| Expertise         | Juridisch en Volkshuisvestelijk  |
| 1e benoeming      | 15-12-2022   |
| Jaar van aftreden | 2026, herbenoembaar  |
| Bezoldiging 2022  | € 0  |
| PE punten         | n.v.t  |

#### **Mevrouw drs. S.L. Klein Haneveld**

|                  |  |
|------------------|--|
| Geboortedatum    | 23 oktober 1975                                      |
| Hoofdfunctie     | Eigenaar-Directeur Firestarter<br>Organisatieadvies  |
| Nevenfuncties    | Bestuurslid van Stichting Kringloop Beheer           |
| Expertise        | Volkshuisvesting en maatschappelijk presteren        |
| 1e benoeming     | 01-04-2018   |
| 2e benoeming     | 22-04-2022 t/m 13-06-2022                            |
| Bezoldiging 2022 | € 5.267  |
| PE punten        | 2022: 13 punten<br>2021: 9 punten<br>2020: 11 punten |

\* Lid op voordracht van de huurdersvereniging

\*\* Lid op voordracht van de ondernemingsraad

#### **Toezichtkader**

Het Ondernemingsplan, het Strategisch Plan, de meerjarenbegroting, het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het Integriteitsbeleid, de Toezichtvisie en het Reglement Raad van Commissarissen worden door de RvC gehanteerd als toezichtkader om te toetsen of het beleid en uitvoering aan de kaders voldoen. Bij het uitoefenen van haar taak maakt de RvC ook gebruik van relevante wet- en regelgeving, de managementletter van de accoun-

tant en de oordeelsbrieven van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Tevens 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](http://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 2022 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 wordt 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 2022. Maasvallei hanteert een privacy volwassenheidsmodel met vijf niveaus. In 2022 heeft Maasvallei zich ten doel gesteld om niveau 3 te behalen. Dit doel is behaald. Voor 2023 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 belangenversterving. 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 vijf PE-punten te behalen. Daarbij is het mogelijk om bij een overschot aan behaalde PE-punten (maximaal vijf punten) mee te nemen naar het daaropvolgende jaar. De RvC voldoet hiermee aan de richtlijn vanuit de VTW inzake permanente her- en bijscholing.

### **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**

De RvC heeft in 2022 zeven 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 2021.
- Herbenoeming RvC-leden mev. S.L. Klein Haneveld en dhr. J.A.W.M. Joosen.
- Benoeming mev. B.J.H.T. Heesakkers tot lid RvC.
- Benoeming mev. S.L. Klein Haneveld tot interim-bestuurder.
- Jaarlijkse huurverhoging 2022.
- Managementletter 2022;

- Zelfevaluatie RvC 2022.
- Nieuw Ondernemingsplan 2022-2026.
- Biedingen en prestatieafspraken 2023 met gemeenten.
- Financieel jaarplan 2023.
- Jaarplan interne controle 2023.
- Meerjarenbegroting 2023-2028.
- Interne organisatieontwikkeling.
- Financiële en volkshuisvestelijke kwartaalrapportages.
- Diverse investeringsvoorstellen inzake renovatie, verduurzaming en sloop/nieuwbouw.
- Benoeming nieuwe accountant.
- Beoordeling directeur-bestuurder.

Naast de reguliere vergaderingen heeft er een strategiedag plaatsgevonden. De strategiedag 2022 stond in het teken van een discussie o.l.v. prof. P. Eichholtz inzake de toekomstbestendigheid van kleine(re) woningcorporaties. Samen met de directeur-bestuurder (a.i.) en de procesgroep Strategie van Maasvallei bediscussieerde de RvC welke rol Maasvallei de komende jaren wil nemen.

### **Zelfevaluatie**

In december 2022 heeft de zelfevaluatie van de RvC 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.

### **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.

### Schema Vergaderfrequentie, onderwerpen en leden per commissie

| Commissie                                       | Aantal vergaderingen | Adviseert over  | Commissieleden   | Onderwerpen   |
|---|----------------------|---|--|---|
| Commissie Maatschappelijk Presteren en Vastgoed | 5                    | Maatschappelijke prestaties en investerings-opgaven                   | Dhr. H. Joosen (voorzitter)<br>Dhr. G. Mertens<br>Mevr. S. Klein Haneveld (t/m 13-6-2022)                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bod en Prestatieafspraken 2023</li> <li>• Huurverhogingsbeleid 2022</li> <li>• Studentencampus 'The Hive'</li> <li>• Haalbaarheid / initiatief nieuwbouwen verduurzamingsprojecten</li> <li>• Nieuw Onderhoudsbeleid</li> <li>• Vastgoedprojecten incl. begroting 2023 -2028</li> <li>• Aanpak energiearmoede</li> <li>• Evaluatie nieuwbouw Capucijnenstraat</li> </ul>                             |
| Auditcommissie                                  | 2                    | Financiële controle Risico-beheersing ICT Administratieve organisatie | Dhr. R. Van der Borgh (voorzitter)<br>Dhr. G. Mertens  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarverslag en jaarrekening Maasvallei 2021</li> <li>• Accountantsverslag 2021</li> <li>• Management Letter 2022</li> <li>• Jaarplan Interne controle 2022</li> <li>• Invulling rol concern controller</li> <li>• Financieel Jaarplan 2023</li> <li>• Meerjarenbegroting 2023-2028</li> <li>• Actualisatie Treasury statuut</li> <li>• Actualisatie Reglement Financieel Beleid en Beheer</li> </ul> |
| Selectie- en Remuneratie commissie              | 2                    | Functioneren bestuur<br>Bezoldiging                                   | Mevr. S. Klein Haneveld* (voorzitter t/m 13-6-2022)<br>Dhr. G. Mertens (voorzitter 14-6 t/m 31-12-2022)<br>Dhr. P. Stallenberg | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prestatieafspraken directeur-bestuurder 2022</li> <li>• Beoordeling directeur-bestuurder</li> <li>• Klankbord voor bestuurlijke vraagstukken</li> </ul>  |

\*Mevr. D. Heesakkers zal per 1-1-2023 de functie van voorzitter Remuneratiecommissie bekleeden.

#### Overleg stakeholders

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 eenmaal per jaar met de Ondernemingsraad.

#### Klachtencommissie Qwestie

Maasvallei streeft naar een hoge klanttevredenheid door het bie-

den 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](http://www.qwestie-limburg.nl).

### Samenstelling klachtencommissie in 2022

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

### Overzicht klachten 2022

| Onderwerp              | Binnengekomen | Ingetrokken | Behandeld | Klacht gegrond | Klacht ongegrond |
|------------------------|---------------|-------------|-----------|----------------|------------------|
| Communicatie           | 1             | 1           | -         | -              | 1                |
| Leefbaarheid/overlast  | 1             | -           | 1         | -              | -                |
| Renovatie/sociaal plan | -             | -           | -         | -              | -                |
| Reparatie/onderhoud    | 4             | -           | 4         | 3*             | 1                |
| Huurprijs              | -             | -           | -         | -              | -                |
| Woningtoewijzing       | 1             | 1           | -         | -              | -                |
| Opzegging/einde huur   | -             | -           | -         | -              | -                |
| <b>Totaal</b>          | <b>7</b>      | <b>2</b>    | <b>5</b>  | <b>3</b>       | <b>2</b>         |

\*waarvan één klacht deels gegrond verklaard is.

### 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](http://www.maasvallei.nl/governance). De RvC heeft een plan van aanpak 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 integriteitschending gedaan. Maasvallei heeft aan Raad van Commissarissen-leden geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het bezoldigingsbeleid.

### Klokkenluidersregeling

Maasvallei heeft een klokkenluidersregeling zodat medewerkers op adequate en veilige manier eventuele vermoedens van misstanden binnen Maasvallei kunnen melden. De klokkenluidersregeling sluit aan bij de integriteitscode. In het verslagjaar zijn geen (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 2022 is als volgt:

- Glenn Hardy, voorzitter.
- Erwin Offermans, secretaris.
- Ingrid Hanssen, lid.
- Paula Timmermans, lid.
- Roel Nelissen, lid.

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

onderwerpen besproken:

- Organisatieontwikkeling:
  - Onderhoudsbeleid
  - Organisatieoptimalisatie
- Uitleenregeling bedrijfsmiddelen
- Verkenning tot samenwerking met Servatius en Woonpunt inzake studentenhuysvesting
- Aanpassing Functiewaardering
- Reiskostenvergoeding woon-werk
- OR Reglement
- Bereikbaarheidsdienst
- Woonpleinen
- Heropening balie

Op de volgende punten heeft de OR een formele instemming gegeven:

- Aanpassing functiewaardering
- Reiskostenvergoeding woon-werk

Het adviesrecht is toegepast op het nieuwe onderhoudsbeleid en de organisatieoptimalisatie, samenwerking inzake studentenhuysvesting en het instemmingsrecht op de collectieve verlofdag van 2023.

# KERN 5

## FINANCIEN



### Ontwikkelingen 2022

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 continu aandacht te schenken aan:

- De liquiditeit.
- De solvabiliteit.
- Het jaarresultaat.
- Het bewaken van de renterisico's.

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

- Uit operationele activiteiten.
- Uit (des-)investeringsactiviteiten.
- Uit financieringsactiviteiten.

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

### Inspectie Leefomgeving en Transport - Autoriteit woningcorporaties (Aw)

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

De Aw beoordeelt of Maasvallei voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van

good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. In de oordeelsbrief van 29 november 2022 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 risicoprofiel 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><br>(bedragen in euro's) | 2022        | 2021        |
|---|-------------|-------------|
| Overige reserves stand 1 januari              | 106.594.317 | 93.206.930  |
| Herwaarderingsreserve stand 1 januari         | 322.894.170 | 266.274.718 |
| Resultaat boekjaar                            | -20.581.185 | 70.006.839  |
| Vorming herwaarderingsreserve                 | 22.901.208  | -57.758.062 |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve verkoop  | 736.418     | 811.202     |
| Overige mutaties                              | -           | 327.409     |
| Overige reserves stand 31 december            | 109.650.757 | 106.594.317 |
| Herwaarderingsreserve stand 31 december       | 299.256.545 | 322.894.171 |
| Totaal eigen vermogen                         | 408.907.302 | 429.488.487 |

Per 31 december 2022 is in totaal € 299.256.545 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 322.894.171) 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 2022.

| Ratio AW/WSW            | Norm  | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|-------------------------|-------|------------|------------|
| Solvabiliteit           | > 15% | 46,6%      | 50,5%      |
| Interest Coverage Ratio | > 1,4 | 2,16       | 1,75       |
| Loan to value           | < 85% | 49,99%     | 45,49%     |



## 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 kapitaalmarkt) tegen acceptabele condities.
- Het optimaliseren van renteresultaten (baten en lasten) rekening houdend met de wettelijke kaders.
- Voldoende liquide zijn en daardoor in staat zijn liquiditeitsrisico's op te kunnen vangen.
- Het beschermen van het vermogen en resultaten tegen ongewenste financiële risico's.
- Zorg dragen voor (kosten)effectief en efficiënt betalingsverkeer.
- Voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

In 2022 zijn de volgende transactievoorstellen uitgevoerd:

- Aantrekken geldlening: € 6.000.000.
- Aflossing geldlening: € 897.810.

Begroot was een lening aan te trekken van € 17.337.000. 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.

| <b>Langlopende schulden</b> (inclusief kortlopend deel)<br><i>(Bedragen in euro's)</i> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--|-------------|-------------|
| Saldo leningen ultimo boekjaar   | 180.620.555 | 161.932.022 |
| Marktwaarde van de leningen  | 167.885.233 | 195.363.382 |
| Langlopende schuld per gewogen vho in exploitatie                                      | 42.471      | 41.114      |
| Gemiddelde rentelast leningen o/g  | 3,08%       | 2,98%       |

## 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 2021 en 2022.

## 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 2022 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, Itv, 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 posi-

tie 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 treasury-statuut 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 € 8 miljoen. Het treasury-statuut van Maasvallei is na te lezen op de website [www.maasvallei.nl](http://www.maasvallei.nl).

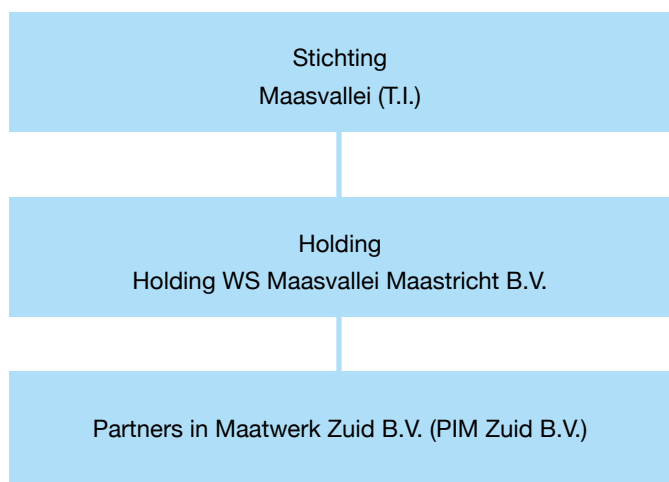
### **Derivaten**

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 treasury-statuut 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.

Het organogram op de volgend pagina geeft de verbindingen per 31 december 2022 weer:



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.

#### **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

| <i>(Bedragen in euro's)</i>           |                |                          |                          |                               |                                   |   |
|---------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---|
| Rechtspersoon                         | Eigen vermogen | Waarde van de deelneming | Maatschappelijk kapitaal | Geplaatst en gestort kapitaal | Jaarresultaat 2022 na belastingen | Door Maasvallei verstrekte lening ultimo 2022 |
| Holding WS Maasvallei Maastricht B.V. | -/- € 953.322  | -                        | € 90.000                 | € 18.000                      | -/- € 6.379                       | -   |
| Partners in Maatwerk Zuid B.V.        | € 181.255      | € 155.392                | € 90.000                 | € 18.000                      | -/- € 18.745                      | -   |

#### **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:

| <b>Verhuureenheden</b> (in eigendom)  | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---|-------------|-------------|
| <b>DAEB bezit</b>   |             |             |
| Woonruimte  | 3.470       | 3.474       |
| Intramuraal (zorgvastgoed)  | 30          | 30          |
| Maatschappelijk vastgoed  | 8           | 8           |
| <b>Niet-DAEB bezit</b>  |             |             |
| Woonruimte  | 229         | 229         |
| Bedrijfsruimten / winkels   | 4           | 3           |
| Parkeergelegenheden   | 681         | 681         |
| Totaal verhuureenheden (in eigendom)  | 4.422       | 4.425       |
| <b>Gewogen bezit</b> (Parkeergelegenheden x 0,2;<br>maatschappelijk vastgoed x 2) | 3.885       | 3.887       |
| <b>Mutaties verhuureenheden</b> (in eigendom)                                     |             |             |
| Nieuwbouw woongelegenheden (DAEB)   | -           | -           |
| Nieuwbouw parkeergelegenheden (N-DAEB)  | -           | -           |
| Overige mutaties (N-DAEB)   | 1           | -           |
| Verkoop woongelegenheden (DAEB/N-DAEB)  | -4          | -7          |
| Sloop woongelegenheden (DAEB)   | -           | -           |
| <b>Aantal verhuureenheden in beheer</b>   |             |             |
| Woongelegenheden  | 14          | 14          |
| Parkeergelegenheden   | 20          | 34          |
| <b>Aantal verhuureenheden in beheer gegeven</b>                                   | 16          | 16          |

## Resultaten

Maasvallei heeft in 2022 een nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 12,2 miljoen ten opzichte van € 11,3 miljoen in 2021. Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is € 0,9 miljoen hoger. De lagere overheidssheffingen (verhuurdersheffing) € 0,7 miljoen en de lagere onderhoudslasten € 0,2 miljoen zijn hier debet aan. De hogere huuropbrengst van € 0,4 miljoen wordt volledig gesoupeerd door de hogere personeels- en organisatiekosten.

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is be-

paald 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 2022 met circa 3,55% afgenomen van € 595,7 miljoen naar € 574,6 miljoen. De afname van € 21,1 miljoen is voor € 34,0 miljoen het gevolg van afname marktontwikkelingen, voor € 0,8 miljoen afna-

me door mutaties in het bezit, voor € 9,0 miljoen toename door gewijzigde objectgegevens zoals huurverhogingen en WOZ-waarde en tot slot een afname van € 4,7 miljoen door wijzingen in het Handboek Marktwaardering 2022.

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:

|  | 2022         | 2021         |
|--|--------------|--------------|
| <i>(Bedragen in euro's)</i>              |              |              |
| Marktwaarde per 31-12                    | 574.546.056  | 595.672.188  |
| Beschikbaarheid (doorexploteer scenario) | 1.018.269    | -7.895.772   |
| Betaalbaarheid (huren)                   | -134.098.003 | -140.087.238 |
| Kwaliteit (onderhoud)                    | -54.463.785  | -44.918.425  |
| Beheer (beheerskosten)                   | -56.800.544  | -51.350.415  |
| Beleidswaarde per 31-12                  | 330.201.993  | 351.420.338  |

# FINANCIËEL VERSLAG



# INHOUD

## FINANCIËEL VERSLAG 2022

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| <b>A</b> | <b>Jaarrekening 2022</b>  |            |
|          | Balans per 31 december 2022                                     | 56         |
|          | Winst- en verliesrekening over 2022                             | 58         |
|          | Kasstroomoverzicht 2022   | 59         |
|          | Toelichting op de jaarrekening                                  | 60         |
|          | Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva         | 63         |
|          | Grondslagen voor de bepaling van het resultaat                  | 70         |
|          | Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht       | 74         |
|          | Toelichting op de balans  | 75         |
|          | Toelichting op de winst- en verliesrekening                     | 92         |
|          | Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2022                   | 98         |
|          | Enkelvoudige balans Niet-DAEB per 31 december 2022              | 100        |
|          | Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB over 2022           | 102        |
|          | Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022      | 103        |
|          | Kasstroomoverzicht DAEB over 2022                               | 104        |
|          | Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022                          | 105        |
|          | WNT verantwoording  | 106        |
|          | Ondertekening van de jaarrekening                               | 110        |
| <b>B</b> | <b>Overige gegevens</b>   | <b>111</b> |
|          | Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat |            |
|          | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant             |            |

# Balans per 31 december 2022

(na resultaatbestemming)

| <b>ACTIVA</b><br>(Bedragen x € 1)                           | <b>Toelichting</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>        |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>   |                    |                    |                    |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  | 1                  |                    |                    |
| DAEB-vastgoed in exploitatie                                | 1.1                | 508.600.361        | 527.085.959        |
| Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                           | 1.2                | 65.945.695         | 68.586.229         |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 1.3                | <u>10.603.086</u>  | <u>3.632.764</u>   |
| <b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>                       |                    | 585.149.142        | 599.304.952        |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               | 2                  |                    |                    |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 2.1                | <u>2.886.095</u>   | <u>3.022.033</u>   |
| <b>Totaal van materiële vaste activa</b>                    |                    | 2.886.095          | 3.022.033          |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              | 3                  |                    |                    |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen      | 3.1                | -                  | -                  |
| Latente belastingvorderingen                                | 3.2                | 53.131             | 58.672             |
| Leningen u/g  | 3.3                | <u>1.449</u>       | <u>3.697</u>       |
| <b>Totaal van financiële vaste activa</b>                   |                    | 54.580             | 62.369             |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                  |                    | <u>588.089.816</u> | <u>602.389.354</u> |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                     |                    |                    |                    |
| <b>Vorraden</b>   | 4                  |                    |                    |
| Overige voorraden   | 4.1                | <u>25.000</u>      | <u>25.000</u>      |
| <b>Totaal van voorraden</b>                                 |                    | 25.000             | 25.000             |
| <b>Vorderingen</b>  | 5                  |                    |                    |
| Huurdebiteuren  | 5.1                | 325.299            | 264.985            |
| Overheid  | 5.2                | 32.634             | 56.877             |
| Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen      | 5.3                | 66.031             | 90.269             |
| Latente belastingvorderingen                                | 5.4                | 5.541              | 264.442            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | 5.5                | 495.548            | 487.301            |
| Overige vorderingen   | 5.6                | 341.032            | 160.396            |
| Overlopende activa  | 5.7                | <u>98.244</u>      | <u>59.615</u>      |
| <b>Totaal van vorderingen</b>                               |                    | 1.364.329          | 1.383.885          |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | 6                  | 8.026.580          | 6.989.046          |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                              |                    | <u>9.415.909</u>   | <u>8.397.931</u>   |
| <b>Totaal van activa</b>                                    |                    | <u>597.505.726</u> | <u>610.787.285</u> |



| <b>PASSIVA</b>   | <b>Toelichting</b> | <b>2022</b>                      | <b>2021</b>                      |
|--|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>  | 7                  |                                  |                                  |
| Overige reserves   | 7.1                | 109.650.757                      | 106.594.317                      |
| Herwaarderingsreserve  | 7.2                | <u>299.256.545</u>               | <u>322.894.170</u>               |
| <b>Totaal van eigen vermogen</b>   |                    | <u><u>408.907.302</u></u>        | <u><u>429.488.487</u></u>        |
| <b>VOORZIENINGEN</b>   | 8                  |                                  |                                  |
| Onrendabele investeringen en herstructurering                                    | 8.1                | 2.000.000                        | -                                |
| Latente belastingverplichtingen  | 8.2                | 72.015                           | 264.763                          |
| Overige voorzieningen  | 8.3                | <u>366.045</u>                   | <u>381.698</u>                   |
| <b>Totaal van voorzieningen</b>  |                    | <u><u>2.438.060</u></u>          | <u><u>646.461</u></u>            |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>  | 9                  |                                  |                                  |
| Schulden aan overheid  | 9.1                | 2.922.017                        | 3.088.441                        |
| Schulden aan banken  | 9.2                | 146.773.695                      | 157.945.771                      |
| Overige schulden   | 9.3                | <u>-</u>                         | <u>14.404.136</u>                |
| <b>Totaal van langlopende schulden</b>   |                    | <u><u>149.695.712</u></u>        | <u><u>175.438.348</u></u>        |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>  | 10                 |                                  |                                  |
| Schulden aan overheid  | 10.1               | 166.424                          | 159.701                          |
| Schulden aan banken  | 10.2               | 30.758.419                       | 738.109                          |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                    | 10.3               | 1.499.594                        | 617.404                          |
| Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen | 10.4               | 844.489                          | 636.325                          |
| Overige schulden   | 10.5               | 23.012                           | 39.872                           |
| Overlopende passiva  | 10.6               | <u>3.172.714</u>                 | <u>3.022.578</u>                 |
| <b>Totaal van kortlopende schulden</b>   |                    | <u><u>36.464.652</u></u>         | <u><u>5.213.989</u></u>          |
| <b>Totaal van Passiva</b>  |                    | <u><u><b>597.505.726</b></u></u> | <u><u><b>610.787.285</b></u></u> |

# Winst-en-verliesrekening over 2022

(Bedragen x € 1)

2022

2021

| Functioneel model  | Toelichting |                    |                   |
|--|-------------|--------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten  | 11          | 25.280.576         | 24.931.906        |
| Opbrengsten servicecontracten  | 12.1        | 1.730.531          | 1.575.195         |
| Lasten servicecontracten   | 12.2        | -1.762.540         | -1.635.433        |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten  | 13          | -2.562.542         | -2.117.074        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | 14          | -6.920.663         | -7.156.240        |
| Overige directe operationele lasten exploitatiebezit   | 15          | -3.602.612         | -4.262.591        |
| <b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>  |             | <b>12.162.750</b>  | <b>11.335.763</b> |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling  |             | -                  | 885.460           |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling   |             | -                  | -90.288           |
| <b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                                       | 16          | <b>-</b>           | <b>795.172</b>    |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  |             | 1.148.000          | 1.885.250         |
| Toegerekende organisatiekosten   |             | -31.512            | -49.765           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  |             | -829.521           | -1.257.280        |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                              | 17          | <b>286.967</b>     | <b>578.205</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille   | 18.1        | -3.675.264         | 5.049.614         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille  | 18.2        | -22.901.208        | 57.758.062        |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>   |             | <b>-26.576.472</b> | <b>62.807.676</b> |
| Opbrengsten overige activiteiten   |             | 359.463            | 218.257           |
| Kosten overige activiteiten  |             | -323.146           | -329.063          |
| <b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>  | 19          | <b>36.317</b>      | <b>-110.806</b>   |
| <b>Overige organisatiekosten</b>   | 22          | <b>-77.852</b>     | <b>-2.172.386</b> |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>   | 23          | <b>-287.933</b>    | <b>-263.950</b>   |
| Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren |             | 469.425            | 4.463.381         |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten   |             | 589.502            | 116.115           |
| Rentelasten en soortgelijke kosten   |             | -5.048.201         | -4.874.907        |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>   | 24          | <b>-3.989.274</b>  | <b>-295.411</b>   |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>   |             | <b>-18.445.497</b> | <b>72.674.263</b> |
| Belastingen  | 25          | -2.129.440         | -2.685.414        |
| Resultaat uit deelnemingen   | 26          | -6.248             | 17.990            |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>   |             | <b>-20.581.185</b> | <b>70.006.839</b> |

## Kasstroomoverzicht (directe methode)

(Bedragen x € 1)

2022

2021

### OPERATIONELE ACTIVITEITEN

#### Ontvangsten

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Huurontvangsten                     | 25.187.952        | 24.942.974        |
| Zelfstandige huurwoningen DAEB      | 19.912.649        | 19.805.728        |
| Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB | 2.725.656         | 2.684.099         |
| Onzelfstandig wooneenheden DAEB     | 1.818.854         | 1.770.412         |
| Intramuraal DAEB                    | 304.938           | 304.938           |
| Maatschappelijk onroerend goed      | 132.023           | 131.006           |
| Bedrijfsmatig onroerend goed        | 41.932            | 48.247            |
| Parkeervoorzieningen niet-DAEB      | 251.900           | 198.544           |
| Vergoedingen                        | 2.013.517         | 2.012.323         |
| Overige bedrijfsontvangsten         | 370.466           | 441.996           |
| Ontvangen interest                  | -                 | 6                 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>    | <b>27.571.935</b> | <b>27.397.299</b> |

#### Uitgaven

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Betalingen aan werknemers                                | -3.686.845         | -3.115.242         |
| Onderhoudsuitgaven                                       | -3.960.700         | -4.798.412         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                 | -5.921.723         | -6.033.423         |
| Betaalde interest  | -4.718.949         | -4.852.396         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | -101.940           | -118.999           |
| Verhuurdersheffing                                       | -1.526.761         | -2.224.274         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden  | -106.479           | -90.601            |
| Vennootschapsbelasting                                   | -2.065.993         | -2.580.072         |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                        | <b>-22.089.390</b> | <b>-23.813.419</b> |

#### Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten

**5.482.545**

**3.583.880**

### (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN

#### Ontvangsten

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Verkoopontvangsten bestaande huur                                 | 1.148.000        | 1.796.646        |
| Verkoopontvangsten grond  | -                | 883.776          |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i> | <b>1.148.000</b> | <b>2.680.422</b> |

#### Uitgaven

|  |                    |                   |
|--|--------------------|-------------------|
| Nieuwbouw huur                         | -7.099.196         | -1.216.057        |
| Verbeteruitgaven                       | -3.555.860         | -1.579.186        |
| Investerings overig                    | -68.853            | -35.211           |
| Externe kosten bij verkoop             | -17.867            | -41.140           |
| <i>Totaal van verwervingen van MVA</i> | <b>-10.741.776</b> | <b>-2.871.594</b> |

#### Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten

**-9.593.776**

**-191.172**

### FINANCIERINGSACTIVITEITEN

#### Ontvangsten

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Nieuwe te borgen leningen | 6.000.000 | 6.333.083 |
|---------------------------|-----------|-----------|

#### Uitgaven

|  |          |            |
|--|----------|------------|
| Aflossing geborgde leningen                      | -851.235 | -8.625.581 |
| Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen | -        | -118.079   |

#### Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten

**5.148.765**

**-2.410.577**

#### Toename (afname) van geldmiddelen

**1.037.534**

**982.131**

#### Geldmiddelen aan het begin van de periode

6.989.046

6.006.915

#### Geldmiddelen aan het einde van de periode

8.026.580

6.989.046

# Toelichting op de jaarrekening

## Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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 2022 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 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (ultimo 2021: € 752,33). 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 2022 zijn conform begroting 5 woningen bestemd voor verkoop. De verwachting is dat 1 woning, met een daarbij behorende verwachte opbrengstwaarde van € 440.000 en een marktwaarde van € 417.748, binnen 1 jaar verkocht zal 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 2022 | Ultimo 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Streefhuur van XX % van de maximaal redelijke huur. | 86,06%      | 85,67%      |
| Onderhoudsnorm                                      | 2.050       | 1.842       |
| Beheerlasten  | 1.265       | 1.123       |
| Discountvoet  | 5,97%       | 5,54%       |



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 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

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.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer 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 (3,08%), onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%), resulterend in een disconteringsvoet van 2,29%. 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 2022 bedraagt de fiscale boekwaarde € 441.123.304, terwijl de marktwaarde € 574.546.057 bedraagt en derhalve hoger ligt. Er is sprake van een waarderingsverschil van € 133.422.753, waardoor er bij waardering sprake zou zijn van een latente belastingverplichting van € 34.423.070, zijnde 25,8% van het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde ultimo 2022.

### **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 2022 (en 2021) 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 kostprijshedge 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 2022 bedroeg dit maximumpercentage voor DAEB vastgoed 2,3 % terwijl voor de vrije sector woningen een maximale huurverhoging van 3,3 % 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 "27. 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 "27. 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 herstructurerings).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop:

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

### **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 "27. 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 "27. 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-afrekbare 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. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -baten over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Woningstichting Maasvallei heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 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. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van de hierna volgende verdeelsleutel.

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

| Beschikbare uren               |          | Exploitatie<br>vastgoedportefeuille /<br>onderhoud | Procentueel<br>aandeel |
|--------------------------------|----------|--|------------------------|
| Geactiveerde productie         | 80,00    |  |                        |
| Overig activiteiten            | 85,68    |  |                        |
| Verhuur- en beheeractiviteiten | 391,22   | 391,22   | 51,4%                  |
| Onderhoudsactiviteiten         | 370,58   | 370,58   | 48,6%                  |
| Verkoop                        | 3,2      |  |                        |
| Overhead                       | 539,44   |  |                        |
| Service kosten                 | 63,88    |  |                        |
| Leefbaarheid                   | 60,00    |  |                        |
| Totaal                         | 1.594,00 | 761,80   |                        |

### 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 | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--------|------------|------------|
|--------|------------|------------|

(Bedragen x € 1)

## 1. Vastgoedbeleggingen

|     |   |             |             |
|-----|---|-------------|-------------|
| 1.1 | DAEB-vastgoed in exploitatie                            | 508.600.361 | 527.085.959 |
| 1.2 | Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                       | 65.945.695  | 68.586.229  |
| 1.3 | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 10.603.086  | 3.632.764   |
|     |   | 585.149.142 | 599.304.952 |

## 2. Materiële vaste activa

|     |   |           |           |
|-----|---|-----------|-----------|
| 2.1 | Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 2.886.095 | 3.022.033 |
|-----|---|-----------|-----------|

Het verloop van deze posten is als volgt:

|                    | Vastgoed in exploitatie                                   |             |                |            |            |
|--------------------|---|-------------|----------------|------------|------------|
|                    | 1.1. DAEB   |             | 1.2. Niet-DAEB |            |            |
|                    | 2022  | 2021        | 2022           | 2021       |            |
| Stand 1 januari:   |   |             |                |            |            |
|                    | Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs          | 223.550.105 | 222.107.629    | 53.753.619 | 53.875.541 |
|                    | Cumulatieve herwaarderings (positieve HWR)                | 306.727.940 | 255.476.632    | 16.166.229 | 10.470.676 |
|                    | Cumulatieve herwaarderings (negatieve HWR)                | -3.192.086  | -7.118.977     | -1.333.619 | -2.456.342 |
|                    | Boekwaarde 1 januari                                      | 527.085.959 | 470.465.284    | 68.586.229 | 61.889.875 |
| Mutaties:          |   |             |                |            |            |
|                    | Investerings - oplevering nieuwbouw                       | -           | -              | -          | -          |
|                    | Investerings - oplevering duurzaamheid                    | 4.021.505   | 1.464.343      | -          | -          |
|                    | Investerings - uitgaven na eerste verwerking              | 235.335     | 292.382        | 23.021     | 9.908      |
|                    | Onttrekking aan voorziening                               | -1.398.395  | -              | -          | -          |
|                    | Buitengebruikstellingen Sloop                             | -           | -              | -          | -          |
|                    | Afstotingen verkoop                                       | -93.103     | -314.249       | -          | -131.830   |
|                    | Realisatie herwaardering verkoop                          | -736.418    | -586.227       | -          | -224.974   |
|                    | Overboekingen naar niet-DAEB/DAEB-vastgoed in exploitatie | -           | -              | -          | -          |
|                    | Aanpassing marktwaarde (niet gerealiseerd)                | -20.592.748 | 51.837.535     | -2.308.460 | 5.920.527  |
|                    | Aanpassing marktwaarde (gerealiseerd)                     | 78.226      | 3.926.891      | -355.095   | 1.122.723  |
|                    | Totaal mutaties   | -18.485.598 | 56.620.675     | -2.640.534 | 6.696.355  |
| Stand 31 december: |   |             |                |            |            |
|                    | Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs          | 227.713.841 | 223.550.105    | 53.776.640 | 53.753.619 |
|                    | Cumulatieve herwaarderings (positieve HWR)                | 285.398.775 | 306.727.940    | 13.857.769 | 16.166.229 |
|                    | Cumulatieve herwaarderings (negatieve HWR)                | -4.512.255  | -3.192.086     | -1.688.714 | -1.333.619 |
|                    | Boekwaarde 31 december                                    | 508.600.361 | 527.085.959    | 65.945.695 | 68.586.229 |

Per 31 december 2022 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderings € 299.256.545. Deze heeft voor € 285.398.775 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 13.857.770 op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde:

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' 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 2022 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 niet toegepast.  |
| 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.   |
| 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 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 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 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 2022 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               | 2023  | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028 e.v |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|
| <b>woonegelegenheden</b> |       |       |       |       |       |          |
| Prijsinflatie            | 2,60% | 2,30% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00%    |
| Loonstijging             | 3,70% | 3,30% | 3,30% | 3,30% | 3,30% | 2,50%    |
| Bouwkostenstijging       | 3,70% | 3,30% | 3,30% | 3,30% | 3,30% | 2,50%    |
| Leegwaardestijging       | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00%    |

Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) doorexplorateerscenario:

|     |               |
|-----|---------------|
| EGW | 1.400 - 2.066 |
| MGW | 1.199 - 2.189 |

| <b>ACTIVA</b>  |   | <b>31-12-2022</b> |               |             |             | <b>31-12-2021</b> |  |
|--|---|-------------------|---------------|-------------|-------------|-------------------|--|
| <b>Vervolg parameters woongelegenheden</b>   | <b>2023</b>   | <b>2024</b>       | <b>2025</b>   | <b>2026</b> | <b>2027</b> | <b>2028 e.v</b>   |  |
| Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) doorexploteerscenario:   |   |                   |               |             |             |                   |  |
| Studenteneenheid:  |   |                   |               |             |             |                   |  |
| Zelfstandig  |   |                   | 1.237 - 2.204 |             |             |                   |  |
| Onzelfstandig  |   |                   | 390 - 1.680   |             |             |                   |  |
| Zorgeenheid (extramuraal)  |   |                   | 1.140 - 2.253 |             |             |                   |  |
| Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €) uitpondscenario:   |   |                   |               |             |             |                   |  |
| EGW  |   |                   | 834 - 1.184   |             |             |                   |  |
| MGW  |   |                   | 712 - 1.332   |             |             |                   |  |
| Studenteneenheid:  |   |                   |               |             |             |                   |  |
| (On)zelfstandig  |   |                   | 390 - 1.680   |             |             |                   |  |
| Zorgeenheid (extramuraal)  |   |                   | 1.140 - 2.253 |             |             |                   |  |
| Achterstallig onderhoud per VHE (in €):  |   |                   |               |             |             |                   |  |
| EGW  |   |                   | 0             |             |             |                   |  |
| MGW  |   |                   | 0             |             |             |                   |  |
| Studenteneenheid   |   |                   | 0             |             |             |                   |  |
| Zorgeenheid (extramuraal)  |   |                   | 0             |             |             |                   |  |
| Beheerskosten per VHE (in €):  |   |                   |               |             |             |                   |  |
| EGW  |   |                   | 481           |             |             |                   |  |
| MGW  |   |                   | 472           |             |             |                   |  |
| Studenteneenheid   |   |                   | 445           |             |             |                   |  |
| Zorgeenheid  |   |                   | 435           |             |             |                   |  |
| Gemeentelijke OZB  | Gemeentelijke tarieven 2022 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2021. |                   |               |             |             |                   |  |
| Beek   |   |                   | 0,1408%       |             |             |                   |  |
| Gulpen-Witterm   |   |                   | 0,1408%       |             |             |                   |  |
| Eijsden-Margraten  |   |                   | 0,1260%       |             |             |                   |  |
| Maastricht   |   |                   | 0,1170%       |             |             |                   |  |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB) | 0,07% van de WOZ-waarde   |                   |               |             |             |                   |  |
| Huurstijging boven prijsinflatie   |   |                   |               |             |             |                   |  |
| – zelfstandige eenheden  | 1,00%   | 1,00%             | 0,50%         | 0,50%       | 0,50%       | 0,50%             |  |
| – onzelfstandige eenheden  | 0,00%   | 0,00%             | 0,00%         | 0,00%       | 0,00%       | 0,00%             |  |
| Huurderving, als percentage van de huursom   | 1,00%   |                   |               |             |             |                   |  |
| Mutatieleegstand – gereguleerde woningen   | 0 maanden   |                   |               |             |             |                   |  |
| Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen   | 3 maanden   |                   |               |             |             |                   |  |
| Mutatieleegstand – verkoop   | 0 maanden   |                   |               |             |             |                   |  |
| Juridische splitsingskosten  | € 571 per eenheid prijspeil 31-12-2022  |                   |               |             |             |                   |  |
| Technische splitsingskosten  | 0   |                   |               |             |             |                   |  |
| Verkoopkosten  | 1,0% van de leegwaarde  |                   |               |             |             |                   |  |
| Overdrachtskosten  | 11,4% van de berekende waarde   |                   |               |             |             |                   |  |

| <b>ACTIVA</b>  |               | <b>31-12-2022</b>   |  |                               |             | <b>31-12-2021</b> |                 |
|--|---------------|---|--|-------------------------------|-------------|-------------------|-----------------|
| <b>Parameters Bedrijfsmatig-<br/>en maatschappelijk<br/>onroerend goed</b>   |               | <b>2023</b>   | <b>2024</b>                                  | <b>2025</b>                   | <b>2026</b> | <b>2027</b>       | <b>2028 e.v</b> |
| Instandhoudingsonderhoud   |               |   |  |                               |             |                   |                 |
|  | BOG           |   | € 6,50 per m <sup>2</sup> BVO exclusief BTW  |                               |             |                   |                 |
|  | MOG           |   | € 7,90 per m <sup>2</sup> BVO inclusief BTW  |                               |             |                   |                 |
|  | ZOG           |   | € 10,50 per m <sup>2</sup> BVO inclusief BTW |                               |             |                   |                 |
| Mutatieonderhoud:  |               |   |  |                               |             |                   |                 |
|  | BOG           |   | € 10,90 per m <sup>2</sup> BVO exclusief BTW |                               |             |                   |                 |
|  | MOG/ZOG       |   | € 13,20 per m <sup>2</sup> BVO inclusief BTW |                               |             |                   |                 |
| Beheerskosten (% van de markthuur):  |               |   |  |                               |             |                   |                 |
|  | BOG           |   |  | 3,00%                         |             |                   |                 |
|  | MOG           |   |  | 2,00%                         |             |                   |                 |
|  | ZOG           |   |  | 2,50%                         |             |                   |                 |
| Gemeentelijke OZB  |               | Gemeentelijke tarieven 2022 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2021. |  |                               |             |                   |                 |
|  | Maastricht    |   |  | 0,3520%                       |             |                   |                 |
| Belastingen, verzekeringen en<br>overige zakelijke lasten als<br>percentage van de WOZ<br>(exclusief gemeentelijke OZB)<br>BOG-MOG |               |   |  | 0,13% van de WOZ-waarde       |             |                   |                 |
| ZOG (inclusief gemeentelijke<br>OZB)   |               |   |  | 0,35% van de WOZ-waarde       |             |                   |                 |
| Mutatieleegstand<br>BOG,MOG en ZOG   |               |   |  | 6 maanden                     |             |                   |                 |
| Overdrachtskosten  |               | De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4%              |  |                               |             |                   |                 |
| <b>Parameters<br/>Parkeergelegenheden</b>  |               | <b>2023</b>   | <b>2024</b>                                  | <b>2025</b>                   | <b>2026</b> | <b>2027</b>       | <b>2028 e.v</b> |
| Instandhoudingsonderhoud:  |               |   |  |                               |             |                   |                 |
|  | parkeerplaats |   |  | € 60, - per jaar              |             |                   |                 |
|  | garagebox     |   |  | € 202, - per jaar             |             |                   |                 |
| Beheerskosten:   |               |   |  |                               |             |                   |                 |
|  | parkeerplaats |   |  | € 30, - per jaar              |             |                   |                 |
|  | garagebox     |   |  | € 41, - per jaar              |             |                   |                 |
| Belastingen en verzekeringen   |               |   |  | 0,23% van de WOZ-waarde       |             |                   |                 |
| Juridische splitsingskosten  |               |   |  | € 571 per te splitsen eenheid |             |                   |                 |
| Technische splitsingskosten  |               |   |  | 0                             |             |                   |                 |
| Verkoopkosten per eenheid  |               |   |  | € 571                         |             |                   |                 |
| Mutatieleegstand   |               |   |  | 6 maanden                     |             |                   |                 |
| Overdrachtskosten  |               | De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4%              |  |                               |             |                   |                 |

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 3.508 (2021: 3.512) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 914 (2021: 913) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 750.083.100 (2021: € 638.076.000).

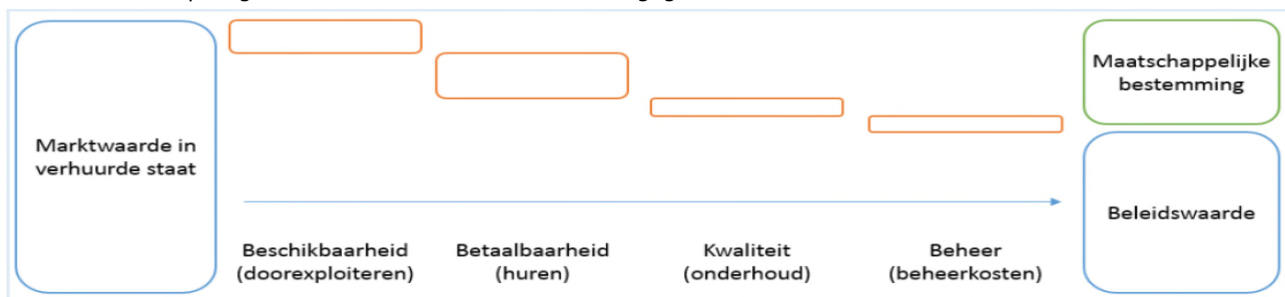
### Beleidswaarde

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 2022 € 268.714.473 (2021: € 286.046.756). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 61.487.520 (2021: € 65.373.582).

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

|  | 2022          |                    | 2021          |                    |
|--|---------------|--------------------|---------------|--------------------|
|  | DAEB vastgoed | Niet-DAEB vastgoed | DAEB vastgoed | Niet-DAEB vastgoed |
| Marktwaaarde per 31-12                   | 508.650.279   | 65.895.777         | 527.085.959   | 68.586.229         |
| Beschikbaarheid (doorexploiteerscenario) | 2.445.647     | -1.427.378         | -9.163.101    | 1.267.329          |
| Betaalbaarheid (huren)                   | -136.441.202  | 2.343.199          | -139.255.120  | -832.118           |
| Kwaliteit (onderhoud)                    | -51.525.741   | -2.938.044         | -43.331.252   | -1.587.173         |
| Beheer (beheerskosten)                   | -54.414.510   | -2.386.034         | -49.289.730   | -2.060.685         |
| Beleidswaarde per 31-12                  | 268.714.473   | 61.487.520         | 286.046.756   | 65.373.582         |



**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                  | -30.761.977                |
| Streefhuur per maand        | € 25 hoger                  | 16.643.334                 |
| Lasten onderhoud per jaar   | € 100 hoger                 | -13.060.642                |
| Lasten beheer per jaar      | € 100 hoger                 | -13.060.699                |

|   | 1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie |           | 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie |            |
|---|--|-----------|---|------------|
|   | 2022   | 2021      | 2022  | 2021       |
| Stand 1 januari:  |  |           |   |            |
| 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 per 1 januari                                | 3.632.764  | 2.415.936 | 3.022.033   | 3.223.162  |
| Mutaties:   |  |           |   |            |
| Investerings  | 6.970.322  | 1.216.828 | 68.852  | 35.211     |
| Desinvesteringen  | -  | -         | -   | -          |
| - sloop   | -  | -         | -   | -          |
| - vastgoed bestemd voor verkoop                         | -  | -         | -   | -          |
| Afschrijvingen  | -  | -         | -204.791  | -236.340   |
| Overboekingen naar vastgoed in exploitatie - nieuwbouw  | -  | -         | -   | -          |
| Overboeking naar vastgoed in exploitatie - duurzaamheid | -  | -         | -   | -          |
| Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan   | -  | -         | -   | -          |
| Totaal van de mutaties                                  | 6.970.322  | 1.216.828 | -135.939  | -201.129   |
| Stand 31 december:                                      |  |           |   |            |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs        | 10.603.086   | 3.632.764 | 6.957.260   | 6.888.407  |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen       | -  | -         | -4.071.165  | -3.866.374 |
| Boekwaarde  | 10.603.086   | 3.632.764 | 2.886.095   | 3.022.033  |

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 € 198.677 (2021: € 116.106) aan bouwrente geactiveerd.

**3. Financiële vaste activa**

## 3.1 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

|                                       | Aandeel in geplaatst kapitaal | Aandeel in geplaatst kapitaal | Verkrijgingsprijs deelneming |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Holding WS Maasvallei Maastricht B.V. | 100%                          | 18.000                        | 18.000                       |

| ACTIVA | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--------|------------|------------|
|--------|------------|------------|

Het verloop in het boekjaar is als volgt:

|  |          |          |
|--|----------|----------|
| Boekwaarde 1 januari                                   | -        | -        |
| Aandeel resultaat deelneming                           | -6.248   | 17.990   |
| Mutatie voorziening deelneming ten laste van vordering | -        | -17.990  |
| Mutatie voorziening deelneming (creditzijde balans)    | 6.248    | -        |
| Boekwaarde 31 december                                 | <u>-</u> | <u>-</u> |

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: € 952.844 (2021: € 946.596).

### 3.2 Latente belastingvordering(en)

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

|   |               |                |
|---|---------------|----------------|
| Leningen  | 58.672        | 64.213         |
| Lening Vestia   | -             | 258.901        |
|   | <u>58.672</u> | <u>323.114</u> |
| Af: waarvan opgenomen onder de vorderingen (kortlopend) | 5.541         | 264.442        |
| Boekwaarde per 31 december                              | <u>53.131</u> | <u>58.672</u>  |

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

|               | Waardering in<br>jaarrekening | Fiscale<br>waardering | Verschil | Latentie tegen<br>contante<br>waarde | Waarvan<br>kortlopend | Waarvan<br>langlopend |
|---------------|-------------------------------|-----------------------|----------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Leningen      | 12.081.504                    | 11.824.652            | 256.852  | 58.672                               | 5.541                 | 53.131                |
| Lening Vestia | -                             | -                     | -        | -                                    | -                     | -                     |
|               |                               |                       |          | <u>58.672</u>                        | <u>5.541</u>          | <u>53.131</u>         |

Algemeen:

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 5.541 (2021: € 264.442) 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   | 64.213        | 66.495        |
| Mutatie                | -5.541        | -2.282        |
| Boekwaarde 31 december | <u>58.672</u> | <u>64.213</u> |

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 is op 31 december 2021 een latente belastingvordering ontstaan, opgenomen onder de financiële vaste activa, welke in 2022 is vrijgevallen.

Vastgoed in exploitatie:

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is een latente belastingvordering van € 34.423.070 (2021: € 39.199.562) 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****31-12-2022****31-12-2021**

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 2022 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

**3.3 Leningen u/g**

De post leningen u/g bestaat uit:

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| Fietsenplan                               | 1.449                | 3.697                |
| Het verloop in het boekjaar is als volgt: |                      |                      |
| Stand 1 januari                           | Fietsenplan<br>3.697 | Fietsenplan<br>2.944 |
| Nieuwe leningen                           | -                    | 3.990                |
| Aflossingen                               | <u>-2.248</u>        | <u>-3.237</u>        |
| Stand 31 december                         | 1.449                | 3.697                |

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 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   | -        | 325.299       | -        | 264.985       |
| 5.2 Overheid   | -        | 32.634        | -        | 56.877        |
| 5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen | -        | 66.031        | -        | 90.269        |
| 5.4 Latente belastingvorderingen                           | -        | 5.541         | -        | 264.442       |
| 5.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen           | -        | 495.548       | -        | 487.301       |
| 5.6 Overige vorderingen                                    | -        | 341.032       | -        | 160.396       |
| 5.7 Overlopende activa                                     | -        | <u>98.244</u> | -        | <u>59.615</u> |
|  |          | 1.364.328     |          | 1.383.885     |

**5.1 Huurdebiteuren**

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

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

|                                      |                 |                 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Zittende huurders                    | 169.855         | 137.849         |
| Vertrokken huurders                  | <u>168.282</u>  | <u>219.962</u>  |
|                                      | 338.138         | 357.811         |
| Overige contractgebonden vorderingen | 255.508         | 174.736         |
| Af: voorziening dubieuze debiteuren  | <u>-268.346</u> | <u>-267.562</u> |
|                                      | 325.299         | 264.985         |

De huurachterstand huurdebiteuren (zittende huurders) eind 2021 is 0,61% van de nettojaarhuur (2021: 0,50%).

| <b>ACTIVA</b>  | <b>31-12-2022</b> | <b>31-12-2021</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:   |                   |                   |
| Stand 1 januari  | -267.562          | -293.314          |
| Dotatie  | -43.387           | -65.450           |
| Afgeboekte oninbare posten   | <u>42.603</u>     | <u>91.202</u>     |
| Stand 31 december  | -268.346          | -267.562          |
| <b>5.2 Overheid</b>  |                   |                   |
| WMO bijdragen  | 32.634            | 56.877            |
| <b>5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (kortlopend)</b>   |                   |                   |
| Holding WS Maasvallei Maastricht BV  | 1.018.875         | 1.036.865         |
| Af: voorziening negatief eigen vermogen  | <u>-952.844</u>   | <u>-946.596</u>   |
|  | 66.031            | 90.269            |
| De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over het gemiddeld saldo wordt geen rente berekend. |                   |                   |
| <b>5.4 Latente belastingvorderingen</b>  | 5.541             | 264.442           |
| Voor een toelichting op de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar toelichting 3.2.                               |                   |                   |
| <b>5.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>  |                   |                   |
| Vennootschapsbelasting   | 495.548           | 487.301           |
| <b>5.6 Overige vorderingen</b>   |                   |                   |
| Rekening courant PIM-Zuid BV   | 155.392           | 98.756            |
| T-Mobile Infra B.V.  | 45.266            | 18.877            |
| Ad Hoc Beheer BV   | 10.600            | -                 |
| Woningstichting Berg en Terblijt   | 105.555           | 39.073            |
| Gemeente Eijsden Margraten   | 9.834             |                   |
| Woningstichting Servatius  | 8.432             |                   |
| Diversen   | <u>5.953</u>      | <u>3.690</u>      |
|  | 341.032           | 160.396           |
| <b>5.7 Overlopende activa</b>  |                   |                   |
| Vooruitbetaalde kosten   | 80.777            | 54.850            |
| Overige  | <u>17.467</u>     | <u>4.765</u>      |
|  | 98.244            | 59.615            |
| <b>6. Liquide middelen</b>   |                   |                   |
| Bank   | <u>8.026.580</u>  | <u>6.989.046</u>  |
|  | 8.026.580         | 6.989.046         |

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****31-12-2022****31-12-2021****7. Eigen vermogen**

## 7.1 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Stand 1 januari  | 106.594.317        | 93.206.930         |
| Resultaat boekjaar                                     | -20.581.185        | 70.006.839         |
| Vorming herwaarderingsreserve                          | 22.901.208         | -57.758.062        |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop / sloop) | 736.418            | 811.201            |
| Overige mutaties                                       | -                  | 327.409            |
| Stand 31 december                                      | <u>109.650.757</u> | <u>106.594.317</u> |

## 7.2 Herwaarderingsreserve

|  | Herwaarde-<br>ringsreserve<br>DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Herwaarde-<br>ringsreserve<br>Niet-DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Totaal             |
|--|--|---|--------------------|
| 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           | -327.409   | -   | -327.409           |
| Boekwaarde per 31 december 2021              | <u>306.727.940</u>   | <u>16.166.230</u>   | <u>322.894.170</u> |
| Boekwaarde per 1 januari 2022                | 306.727.940  | 16.166.230  | 322.894.170        |
| Realisatie uit hoofde van verkoop            | -736.418   | -   | -736.418           |
| Realisatie uit hoofde van sloop              | -  | -   | -                  |
| Mutatie uit hoofde van wijziging marktwaarde | -20.592.748  | -2.308.460  | -22.901.208        |
| Herclassificaties/herkwalificaties           | -  | -   | -                  |
| Overige mutaties                             | -  | -   | -                  |
| Boekwaarde per 31 december 2022              | <u>285.398.775</u>   | <u>13.857.770</u>   | <u>299.256.545</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 2022**

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 20.581.185 negatief geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

**Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021**

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 30-05-2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

**8. Voorzieningen**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen | 2.000.000      | -              |
| 8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen                 | 72.015         | 264.763        |
| 8.3 Overige voorzieningen                                       | <u>366.045</u> | <u>381.698</u> |
|   | 2.438.060      | 646.461        |

**PASSIVA****31-12-2022****31-12-2021**

## 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                  | 3.398.395         | -        |
| Onttrekking              | <u>-1.398.395</u> | <u>-</u> |
| Stand per 31 december    | 2.000.000         | -        |

Dit betreft de voorziening onrendabele investeringen van € 1.500.000,- voor het herstructureringsproject Rembrandtstraat. Door de gestegen bouwkosten is de verwachte marktwaarde in verhuurde staat lager dan de stichtingskosten.

Verder is een voorziening getroffen voor onrendabele investeringen duurzaamheidsprojecten van €1.898.395,-. Van deze projecten is reeds € 1.398.395,- onttrokken aan de voorziening.

## 8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post latente belastingverplichtingen is als volgt:

|                                     |                 |                |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|
| Latentie voor verkoop bestemd bezit |                 |                |
| Stand 1 januari                     | 264.763         | 142.104        |
| Mutatie in het boekjaar             | <u>-192.748</u> | <u>122.659</u> |
| Stand 31 december                   | 72.015          | 264.763        |

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

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Commerciële waarde onroerend goed 31 december | 1.981.522        | 4.229.551        |
| Fiscale waarde onroerend goed 31 december     | <u>1.346.800</u> | <u>3.110.800</u> |
| Vershil                                       | 634.722          | 1.118.751        |

Contante waarde uitgaande van een disconteringsvoet van 2,31% (2021: 2,24%)

Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief van 25% (2021: 25%)

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

|                   | Jubileum<br>uitkeringen | Loopbaan<br>ontwikkeling | Totaal         |
|-------------------|-------------------------|--------------------------|----------------|
| Stand 1 januari   | 239.000                 | 142.698                  | 381.698        |
| Dotatie           | 18.960                  | 6.127                    | 25.087         |
| Onttrekking       | -16.160                 | -2.080                   | -18.240        |
| Vrijval           | -                       | -22.500                  | -22.500        |
| Stand 31 december | <u>241.800</u>          | <u>124.245</u>           | <u>366.045</u> |
| Waarvan:          |                         |                          |                |
| looptijd < 1 jaar | -                       | 124.245                  | 124.245        |
| looptijd > 5 jaar | 241.800                 | -                        | 241.800        |

## 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                                       | 3.248.142 | 173.088.016 | 176.336.158 |
| <i>waarvan kortlopend</i>                             | 159.701   | 738.109     | 897.810     |
| Nieuwe leningen                                       | -         | 6.000.000   | 6.000.000   |
| Waardeverandering extendible leningen                 | -         | -469.425    | -469.425    |
| Agio; geamortiseerde optiepremies extendible leningen | -         | -348.368    | -348.368    |
| Aflossingen   | -159.701  | -738.109    | -897.810    |
| Stand 31 december                                     | 3.088.441 | 177.532.114 | 180.620.555 |
| <i>waarvan kortlopend</i>                             | 166.424   | 30.758.419  | 30.924.843  |
|   | 2.922.017 | 146.773.695 | 149.695.712 |
| Marktwaaarde per 31 december                          | 3.473.043 | 164.412.190 | 167.885.233 |

De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2022 bedraagt 3,08% (2021: 2,98%).

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 2022 bedraagt € 167.885.233 (31 december 2021: € 195.363.382). De marktwaaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands euribor plus 0,00% opslag voor de gemiddelde looptijd van de leningen van 15 jaar. De marktwaaarde van leningen met renteconversie is bepaald vanaf de rekendatum tot de renteconversie.

Leningruil Vestia:

Woningstichting Maasvallei heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 1.333.083 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 1.333.083 met een looptijd 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 2022: 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode. In de winst-en-verliesrekening 2021 is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw:

Per ultimo 2022 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 165.009.585 (ultimo 2021: € 159.860.820) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant ad € 0 (2021: € 0) zijn garanties door overheden verstrekt.

Rente- en kasstroomrisico:

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

| Rentepercentages |                    | Renteherzieningsperiode  |          | Resterende looptijd (jaren) |                    |
|------------------|--------------------|--------------------------|----------|-----------------------------|--------------------|
|                  | €                  |                          | €        |                             | €                  |
| 0% - 1%          | 32.947.803         | van 6 maanden tot 1 jaar | -        | < dan 1 jaar                | 30.000.000         |
| 1% - 2%          | 15.231.000         | van 1 tot 5 jaar         | -        | van 1 tot 5                 | 43.250.000         |
| 2% - 3%          | 11.100.000         | van 5 tot 10 jaar        | -        | van 5 tot 10                | 23.623.317         |
| 3% - 4%          | 51.124.512         | > 10 jaar                | -        | van 10 tot 15               | 7.602.017          |
| 4% - 5%          | 55.706.054         |                          |          | van 15 tot 20               | 11.513.149         |
| 5% - 6%          | -                  |                          |          | > 20                        | 50.120.886         |
| > 6%             | -                  |                          |          |                             |                    |
|                  | <u>166.109.369</u> |                          | <u>-</u> |                             | <u>166.109.369</u> |

Aflossingssysteem:

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

De leningportefeuille omvat alleen vastrentende leningen.

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

|                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Stand 1 januari   | 14.404.136        | 18.867.517        |
| Mutaties          | -                 | -4.463.381        |
| Vrijval           | -                 | -                 |
| Stand 31 december | <u>14.404.136</u> | <u>14.404.136</u> |

### 10. Kortlopende schulden

|   |                   |                  |
|---|-------------------|------------------|
| 10.1 Schulden aan overheid  | 166.424           | 159.701          |
| 10.2 Schulden aan banken  | 30.758.419        | 738.109          |
| 10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                  | 1.499.594         | 617.404          |
| 10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 844.489           | 636.325          |
| 10.5 Overige schulden   | 23.012            | 39.872           |
| 10.6 Overlopende passiva  | <u>3.172.714</u>  | <u>3.022.578</u> |
| Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva                                  | <u>43.807.541</u> | <u>5.213.989</u> |

|   |            |         |
|---|------------|---------|
| 10.1 Schulden aan overheid                  |            |         |
| Kortlopend deel van de langlopende schulden | 166.424    | 159.701 |
| 10.2 Schulden aan banken                    | 30.758.419 | 738.109 |
| Kortlopend deel van de langlopende schulden |            |         |

Dit betreft een aflossing van één lening van 30 miljoen. In 2023 zal deze lening geherfinancierd worden in meerdere leningen met verschillende looptijden.

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| 10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen. | 155.183        | 165.696        |
| Schulden ter zake van pensioenen                                       | 34.920         | 34.644         |
| Vennootschapsbelasting   | -              | -              |
| Omzetbelasting   | <u>654.386</u> | <u>435.985</u> |
|  | 844.489        | 636.325        |



| <b>PASSIVA</b>                                      | <b>31-12-2022</b> |                | <b>31-12-2021</b> |               |
|---|-------------------|----------------|-------------------|---------------|
| 10.5 Overige schulden                               |                   |                |                   |               |
| De post overige schulden is als volgt samengesteld: |                   |                |                   |               |
| Borg sleutels                                       | 23.012            |                | 24.267            |               |
| Diversen  | -                 |                | 15.605            |               |
|   | <u>23.012</u>     |                | <u>39.872</u>     |               |
| 10.6 Overlopende passiva                            |                   |                |                   |               |
|   | > 1 jaar          | < 1 jaar       | > 1 jaar          | < 1 jaar      |
| Vooruitontvangen huren                              | -                 | 462.734        | -                 | 426.482       |
| Niet vervallen rente                                | -                 | 2.259.394      | -                 | 2.124.701     |
| Nog te verrekenen servicekosten                     | -                 | 333.599        | -                 | 421.365       |
| Overige overlopende passiva                         | -                 | <u>116.987</u> | -                 | <u>50.030</u> |
| Totaal overlopende passiva                          | <u>3.172.714</u>  |                | <u>3.022.578</u>  |               |

### 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.

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

#### Liquiditeitsrisico:

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

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

Woningstichting Maasvallei beschikt over één gecommiteerde kredietfaciliteit van resp. € 1 mln.(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 2022 heeft een hoofdsom van € 4,2 miljoen hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. 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.

**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         | 51.394         | 57.869         |
| Periode >1 jaar < 5 jaar | 90.724         | 148.053        |
| Periode > 5 jaar         | -              | -              |
| Totaal                   | <u>142.118</u> | <u>205.922</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 € 11.409.548 zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

**Onderhoudsverplichtingen**

Woningstichting Maasvallei is per einde boekjaar voor een bedrag van € 317.578 onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2023 zullen worden uitgevoerd.

Er zijn geen prestatiecontracten met derden afgesloten inzake periodiek schilderwerk.

**Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen**

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

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

Ultimo 2022 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 133,7% (ultimo 2021: 118,8%).

**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**

Er zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum te melden.

# Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1)

2022

2021

## 11. Huuropbrengsten

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie                     |                          |                          |
| Woningen en woongebouwen   | 22.652.327               | 22.383.331               |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen                           | 132.023                  | 131.006                  |
|  | <u>22.784.350</u>        | <u>22.514.337</u>        |
| Af: huurderiving wegens leegstand                                | -512.495                 | -490.376                 |
| Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening) | -48.166                  | -65.451                  |
| Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie           | <u>22.223.689</u>        | <u>21.958.510</u>        |
| <br>   |                          |                          |
| Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                |                          |                          |
| Woningen en woongebouwen   | 2.763.376                | 2.712.236                |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen                           | 437.778                  | 568.630                  |
|  | <u>3.201.154</u>         | <u>3.280.866</u>         |
| Af: huurderiving wegens leegstand                                | -149.045                 | -307.470                 |
| Huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)     | 4.778                    | -                        |
| Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie      | <u>3.056.887</u>         | <u>2.973.396</u>         |
| <br>   |                          |                          |
| Totaal huuropbrengsten   | <u><u>25.280.576</u></u> | <u><u>24.931.906</u></u> |

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar van het DAEB-vastgoed is 2,73%.

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar van het niet-DAEB-vastgoed is 3,43%.

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

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| Gemeente Maastricht        | 24.024.308 | 23.750.953 |
| Gemeente Beek              | 215.799    | 212.347    |
| Gemeente Gulpen-Wittem     | 550.305    | 544.047    |
| Gemeente Eijsden-Margraten | 533.552    | 490.010    |
| <br>                       |            |            |
| Totaal huuropbrengsten     | 25.323.964 | 24.997.357 |

## 12.1. Opbrengsten servicecontracten

|  |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 1.768.923               | 1.623.189               |
| Af:                                      |                         |                         |
| Opbrengstenderiving wegens leegstand     | -38.392                 | -47.994                 |
| Totaal opbrengsten servicecontracten     | <u><u>1.730.531</u></u> | <u><u>1.575.195</u></u> |

## 12.2. Lasten servicecontracten

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | <u><u>-1.762.540</u></u> | <u><u>-1.635.433</u></u> |
|--|--------------------------|--------------------------|

## 13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Toegerekende personeelskosten                | -803.431                 | -597.709                 |
| Toegerekende overige organisatiekosten       | -1.554.320               | -1.283.025               |
| Toegerekende afschrijvingen                  | -204.791                 | -236.340                 |
| <br>   |                          |                          |
| Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten | <u><u>-2.562.542</u></u> | <u><u>-2.117.074</u></u> |

2022

2021

**14. Lasten onderhoudsactiviteiten**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Onderhoudslasten (niet-cyclisch)  | -2.405.787        | -2.804.369        |
| Onderhoudslasten (cyclisch)   | -1.875.659        | -1.897.155        |
| Toegerekende personeelskosten   | -990.711          | -961.939          |
| Toegerekende organisatiekosten  | -1.648.506        | -1.492.777        |
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten  | <b>-6.920.663</b> | <b>-7.156.240</b> |
| Laatn onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie                           | 6.290.783         | 6.359.680         |
| Laatn onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                      | 629.880           | 796.560           |
| Totaal lasten onderhoudsactiviteiten  | 6.920.663         | 7.156.240         |
| De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:      |                   |                   |
| Planmatig onderhoud   | 2.741.649         | 2.383.971         |
| Mutatieonderhoud  | 1.526.478         | 1.835.016         |
| Klachtenonderhoud   | 2.022.656         | 2.140.693         |
| Totaal onderhoudslasten   | 6.290.783         | 6.359.680         |
| De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in: |                   |                   |
| Planmatig onderhoud   | 292.475           | 502.813           |
| Mutatieonderhoud  | 98.886            | 62.220            |
| Klachtenonderhoud   | 238.519           | 231.527           |
| Totaal onderhoudslasten   | 629.880           | 796.560           |

**15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Verhuurderheffing  | -1.526.761        | -2.224.274        |
| Overige heffingen  | -25.384           | -18.452           |
| OZB / Waterschapsbelasting / Rioolheffing                    | -1.550.377        | -1.410.017        |
| Verzekeringen  | -156.222          | -145.737          |
| Federatiebijdragen   | -30.446           | -29.146           |
| Disagio WSW  | -40.947           | -48.383           |
| Overig   | -272.476          | -386.582          |
| Teruggave BTW voorgaande jaren                               | -                 | -                 |
| Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit | <b>-3.602.612</b> | <b>-4.262.591</b> |

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                          | - | -       |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling DAEB              | - | -       |
| Totaal verkoopresultaat DAEB vastgoed in ontwikkeling      | - | -       |
| Opbrengst verkopen projecten Niet-DAEB                     | - | 885.460 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling Niet-DAEB         | - | -90.288 |
| Totaal verkoopresultaat Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling | - | 795.172 |

**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:

2022

2021

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| DAEB-vastgoed in exploitatie  |                |                |
| Opbrengst verkopen bestaand bezit   | 1.148.000      | 1.455.250      |
| Af: direct toerekenbare kosten  | -17.575        | -32.519        |
| Af: boekwaarde  | -829.521       | -900.476       |
| Af: toegerekende organisatiekosten  | -13.937        | -12.239        |
| Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB-vastgoed in exploitatie      | <u>286.967</u> | <u>510.016</u> |
| Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie   |                |                |
| Opbrengst verkopen bestaand bezit   | -              | 430.000        |
| Af: direct toerekenbare kosten  | -              | -4.691         |
| Af: boekwaarde  | -              | -356.804       |
| Af: toegerekende organisatiekosten  | -              | -316           |
| Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | <u>-</u>       | <u>68.189</u>  |

### 18.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|  |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| Waarvermindering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | -3.398.395        |                  |
| Vastgoed in exploitatie  |                   | -                |
| DAEB   | 78.226            | 3.926.891        |
| Niet-DAEB  | -355.095          | 1.122.723        |
| Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie               | <u>-3.675.264</u> | <u>5.049.614</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  | 5.749.025          | 51.848.913        |
| Afname marktwaarde   | -26.341.773        | -11.378           |
| Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie      | <u>-20.592.748</u> | <u>51.837.535</u> |
| Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                                    |                    |                   |
| Toename marktwaarde  | 713.620            | 5.920.527         |
| Afname marktwaarde   | -3.022.080         | -                 |
| Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | <u>-2.308.460</u>  | <u>5.920.527</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            | 301.436        | 164.569         |
| Af: - Toegerekende personeelskosten        | -197.716       | -207.287        |
| - Toegerekende organisatiekosten           | -125.430       | -121.776        |
|  | <u>-21.710</u> | <u>-164.494</u> |
| Vergoeding antenne opstelpunten            | 58.027         | 53.688          |
| Totaal nettoresultaat overige activiteiten | <u>36.317</u>  | <u>-110.806</u> |

### 20. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | -204.791 | -236.340 |
|---|----------|----------|

2022

2021

**21. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Lonen en salarissen  | -2.349.316        | -2.369.015        |
| Sociale lasten   | -368.976          | -351.210          |
| Pensioenlasten   | -290.566          | -284.455          |
| Overige personeelskosten incl. inhuur  | -877.545          | -343.750          |
| Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelskosten | <u>-3.886.403</u> | <u>-3.348.430</u> |
| Waarvan toegerekend aan:   |                   |                   |
| - Lasten servicekosten   | -99.526           | -95.987           |
| - Lasten verhuur- en beheeractiviteiten  | -803.431          | -597.709          |
| - Lasten onderhoudsactiviteiten  | -990.711          | -961.939          |
| - Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille                          | -3.706            | -3.474            |
| - Netto resultaat overige activiteiten   | -197.716          | -207.287          |
| - Leefbaarheid   | -128.660          | -124.774          |
| - Geactiveerde productie   | -206.427          | -191.704          |
| - Indirecte kosten   | -1.456.226        | -1.165.556        |
|  | <u>-3.886.403</u> | <u>-3.348.430</u> |

Het gemiddeld aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022: 37,6 (2021: 36,30). Ultimo 2022 waren 41 werknemers in dienst (2021: 41). De uitsplitsing per ultimo 2022 naar organisatieonderdeel is als volgt :

|  | Aantal | FTE   |
|--|--------|-------|
| Directie   |        |       |
| - Directeur-bestuurder   | -      | -     |
| Strategie  |        |       |
| - Algemeen beleid  | 1      | 1,00  |
| - Nieuwbouw en vastgoedsturing (waarvan 1 parttime)              | 1      | 0,89  |
| - Financiën en control (waarvan 1 parttime)                      | 4      | 3,89  |
| 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)                       | 5      | 4,22  |
| - Verhuur en sociaal beheer (waarvan 2 parttime)                 | 5      | 4,28  |
| - 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      | 3,00  |
| - Nieuwbouw en Onderhoud (waarvan 1 parttime)                    | 5      | 4,58  |
| - Duurzaamheid en Onderhoud                                      | 1      | 1,00  |
| Totaal aantal werknemers   | 41     | 36,25 |

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

**22. Overige organisatiekosten**

Heffingen:

|   |                |                   |
|---|----------------|-------------------|
| Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v. leningruil Vestia | -              | -2.071.202        |
| Obligoheffing   | -77.852        | -101.184          |
|   | <u>-77.852</u> | <u>-2.172.386</u> |

2022

2021

### 23. Kosten omtrent leefbaarheid

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

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Leefbaarheid (niet-cyclisch)       | 159.273        | 139.176        |
| Leefbaarheid (cyclisch)            | 128.660        | 124.774        |
| Totaal kosten omtrent leefbaarheid | <u>287.933</u> | <u>263.950</u> |

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

|                 |        |        |
|-----------------|--------|--------|
| Leasebetalingen | 52.294 | 52.294 |
|-----------------|--------|--------|

### Honoraria accountantsorganisatie:

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

|                              | 2022 | Deloitte<br>Accountants | Deloitte<br>overig | Totaal         |
|------------------------------|------|-------------------------|--------------------|----------------|
| Controle van de jaarrekening |      | 105.119                 | -                  | 105.119        |
| Andere controleopdrachten    |      | -                       | -                  | -              |
| Fiscale adviesdiensten       |      | -                       | 28.030             | 28.030         |
| Andere niet-controlediensten |      | -                       | 6.880              | 6.880          |
|                              |      | <u>105.119</u>          | <u>34.910</u>      | <u>140.029</u> |
|                              | 2021 | Deloitte<br>Accountants | Deloitte<br>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> |

### 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   | 469.425        | 4.463.381        |
| Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren | <u>469.425</u> | <u>4.463.381</u> |

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

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Renteopbrengsten activa in ontwikkeling   | 198.677        | 116.115        |
| Rentebaten rekening-courant en deposito's   | 42.457         | -              |
| Agio extendible leningen  | 348.368        | -              |
| Totaal opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren | <u>589.502</u> | <u>116.115</u> |

Rentelasten en soortgelijke kosten

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Rentelasten leningen overheid en banken   | -4.908.491        | -4.856.995        |
| Rentelasten rekening-courant              | -                 | -                 |
| Overige rentelasten                       | -139.710          | -17.912           |
| Totaal rentelasten en soortgelijke kosten | <u>-5.048.201</u> | <u>-4.874.907</u> |



2022

2021

In 2022 is voor een bedrag van € 198.677 (2021: € 116.115) 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 2022: 3,08% (2021: 2,98%) gehanteerd.

## 25. Belastingen

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Acute vennootschapsbelasting (lasten)                        | -2.057.746        | -1.840.359        |
| Vennootschapsbelasting voorgaande jaren                      | -                 | -979.015          |
| Mutatie latentie leningenportefeuille                        | -264.442          | 256.619           |
| Mutatie latentie voor verkoop bestemd bezit                  | 192.748           | -122.659          |
| Mutatie latentie uit hoofde van mogelijke verliescompensatie | -                 | -                 |
| Totaal belastingen   | <u>-2.129.440</u> | <u>-2.685.414</u> |

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting        | -18.445.497      | 72.674.262       |
| Af:  |                  |                  |
| Fiscale afschrijvingen BOG                               | -475.690         | -842.802         |
| Correctie marktwaarde                                    | -                | -62.807.676      |
| Dotatie herinvesteringsreserve                           | -74.336          | -1.842.109       |
| Correctie opbrengst verkopen                             | -226.568         | -                |
| Fiscale disagio leningen o/g                             | -22.165          | -9.127           |
| Kleinschaligheidsaftrek                                  | -16.784          | -9.859           |
| Correctie waardeveranderingen                            | -817.793         | -4.463.381       |
| Fiscale berekening jubileum en loopbaanontw. voorziening | -                | -3.252           |
| Vermindering verhuurdersheffing                          | -                | -225.000         |
| Correctie geactiveerde rente                             | -78.017          | -                |
| Overige bedrijfslasten                                   | -1.160.584       | -                |
| Bij:   |                  |                  |
| Correctie marktwaarde                                    | 26.576.472       | -                |
| Correctie geactiveerde rente                             | -                | 186.796          |
| Fiscale berekening jubileum en loopbaanontw. voorziening | 25.400           | -                |
| Correctie opbrengst verkopen                             | -                | 456.176          |
| Gemengde kostenaftrek                                    | 9.012            | 8.520            |
| Niet aftrekbare rente (ATAD)                             | 2.847.658        | 2.804.237        |
| Overige bedrijfslasten                                   | -                | 1.035.601        |
| Terugname afwaardering MVA i.e. naar lagere WOZ          | -                | 497.049          |
| Belastbaar bedrag  | <u>8.141.108</u> | <u>7.459.435</u> |
| Mutatie compensabel verlies                              | -                | -                |
| Belastbaar bedrag  | <b>8.141.108</b> | <b>7.459.435</b> |

|                   |           |                  |           |                  |
|-------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|
| 15,00%            | 395.000   | 59.250           | 245.000   | 36.750           |
| 25,8% (2021: 25%) | 7.746.108 | <u>1.998.496</u> | 7.214.435 | <u>1.803.609</u> |
|                   |           | 2.057.746        |           | 1.840.359        |

Ultimo 2022 zijn er geen compensabele verliezen meer te verrekenen met toekomstige fiscale winsten.

De aangiften vennootschapsbelasting zijn ingediend tot en met aangiftejaar 2021.

Tot en met aangiftejaar 2019 zijn definitieve aanslagen opgelegd.

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 10,24% (2021: 2,63%).

## 26. Resultaat deelnemingen

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Resultaat deelneming Holding WS Maasvallei Maastricht B.V. | <u>-6.248</u> | <u>17.990</u> |
|--|---------------|---------------|

# Enkelvoudig balans DAEB per 31 december 2022

(na resultaatbestemming)

| Activa  | 31-12-2022         | 31-12-2021         |
|---|--------------------|--------------------|
| (Bedragen x € 1)  |                    |                    |
| <b>Vaste activa</b>   |                    |                    |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                    |                    |
| DAEB-vastgoed in exploitatie                                | 508.600.361        | 527.085.959        |
| Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                           | -                  | -                  |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 10.603.086         | 3.632.764          |
| <b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>                       | <b>519.203.447</b> | <b>530.718.723</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                    |                    |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 2.673.334          | 2.795.678          |
| <b>Totaal van materiële vaste activa</b>                    | <b>2.673.334</b>   | <b>2.795.678</b>   |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                    |                    |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen                        | 53.256.022         | 54.900.955         |
| Latente belastingvordering(en)                              | 53.131             | 58.672             |
| Leningen u/g  | 13.431.449         | 15.028.697         |
| <b>Totaal van financiële vaste activa</b>                   | <b>66.740.602</b>  | <b>69.988.324</b>  |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                  | <b>588.617.383</b> | <b>603.502.725</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                    |                    |
| <b>Vorraden</b>   |                    |                    |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop            | -                  | -                  |
| Overige voorraden   | 25.000             | 25.000             |
| <b>Totaal van voorraden</b>                                 | <b>25.000</b>      | <b>25.000</b>      |
| <b>Vorderingen</b>  |                    |                    |
| Huurdebiteuren  | 316.274            | 256.435            |
| Overheid  | 32.634             | 49.120             |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                         | 66.031             | 90.269             |
| Latente belastingvorderingen                                | 5.541              | 264.442            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | 495.548            | 487.301            |
| Overige vorderingen   | 341.032            | 160.396            |
| Overlopende activa  | 98.244             | 59.615             |
| <b>Totaal van vorderingen</b>                               | <b>1.355.304</b>   | <b>1.367.578</b>   |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | <b>6.998.197</b>   | <b>5.120.295</b>   |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                              | <b>8.378.501</b>   | <b>6.512.873</b>   |
| <b>Totaal van activa</b>                                    | <b>596.995.884</b> | <b>610.015.598</b> |

| <b>Passiva</b>   | <b>31-12-2022</b>                | <b>31-12-2021</b>                |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>  |                                  |                                  |
| Overige reserves   | 109.650.757                      | 106.594.317                      |
| Herwaarderingsreserve  | <u>299.256.545</u>               | <u>322.894.170</u>               |
| <b>Totaal van eigen vermogen</b>   | <u><u>408.907.302</u></u>        | <u><u>429.488.487</u></u>        |
| <b>Voorzieningen</b>   |                                  |                                  |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering                        | 2.000.000                        | -                                |
| Latente belastingverplichtingen  | 72.015                           | 264.763                          |
| Overige voorzieningen  | <u>366.045</u>                   | <u>381.698</u>                   |
| <b>Totaal van voorzieningen</b>  | <u><u>2.438.060</u></u>          | <u><u>646.461</u></u>            |
| <b>Langlopende schulden</b>  |                                  |                                  |
| Schulden aan overheid  | 2.922.017                        | 3.088.441                        |
| Schulden aan banken  | 133.187.352                      | 157.945.771                      |
| Verplichtingen u.h.v. extendible leningen  | 13.586.343                       | 14.404.136                       |
| Interne lening   | -                                | -                                |
| <b>Totaal van langlopende schulden</b>   | <u><u>149.695.712</u></u>        | <u><u>175.438.348</u></u>        |
| <b>Kortlopende schulden</b>  |                                  |                                  |
| Schulden aan overheid  | 166.424                          | 159.701                          |
| Schulden aan banken  | 30.758.419                       | 738.109                          |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                    | 1.499.594                        | 617.404                          |
| Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen | 496.846                          | 25.543                           |
| Overige schulden   | 21.692                           | 37.416                           |
| Overlopende passiva  | <u>3.011.835</u>                 | <u>2.864.129</u>                 |
| <b>Totaal van kortlopende schulden</b>   | <u><u>35.954.810</u></u>         | <u><u>4.442.302</u></u>          |
| <b>Totaal van passiva</b>  | <u><u><b>596.995.884</b></u></u> | <u><u><b>610.015.598</b></u></u> |

# Enkelvoudig balans Niet-DAEB per 31 december 2022

(na resultaatbestemming)

| Activa  | 31-12-2022                      | 31-12-2021                      |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| (Bedragen x € 1)  |                                 |                                 |
| <b>Vaste activa</b>   |                                 |                                 |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                                 |                                 |
| DAEB-vastgoed in exploitatie                                | -                               | -                               |
| Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie                           | 65.945.695                      | 68.586.229                      |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | -                               | -                               |
| <b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>                       | <u>65.945.695</u>               | <u>68.586.229</u>               |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                                 |                                 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 212.761                         | 226.355                         |
| <b>Totaal van materiële vaste activa</b>                    |                                 |                                 |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                                 |                                 |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen                        | -                               | -                               |
| Latente belastingvordering(en)                              | -                               | -                               |
| Leningen u/g  | -                               | -                               |
| <b>Totaal van financiële vaste activa</b>                   | <u>-</u>                        | <u>-</u>                        |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                  | <u><u>66.158.456</u></u>        | <u><u>68.812.584</u></u>        |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                                 |                                 |
| <b>Vorraden</b>   |                                 |                                 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop            | -                               | -                               |
| Overige voorraden   | -                               | -                               |
| <b>Totaal van voorraden</b>                                 | <u>-</u>                        | <u>-</u>                        |
| <b>Vorderingen</b>  |                                 |                                 |
| Huurdebiteuren  | 9.025                           | 8.550                           |
| Overheid  | -                               | 7.757                           |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                         | -                               | -                               |
| Latente belastingvorderingen                                | -                               | -                               |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | -                               | -                               |
| Overige vorderingen   | -                               | -                               |
| Overlopende activa  | -                               | -                               |
| <b>Totaal van vorderingen</b>                               | <u>9.025</u>                    | <u>16.307</u>                   |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | 1.028.383                       | 1.868.751                       |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                              | <u><u>1.037.408</u></u>         | <u><u>1.885.058</u></u>         |
| <b>Totaal van activa</b>                                    | <u><u><b>67.195.864</b></u></u> | <u><u><b>70.697.642</b></u></u> |

| <b>Passiva</b>   | <b>31-12-2022</b>               | <b>31-12-2021</b>               |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>  |                                 |                                 |
| Overige reserves   | 39.396.632                      | 38.734.725                      |
| Herwaarderingsreserve  | <u>13.857.770</u>               | <u>16.166.230</u>               |
| <b>Totaal van eigen vermogen</b>   | <u><u>53.254.402</u></u>        | <u><u>54.900.955</u></u>        |
| <b>Voorzieningen</b>   |                                 |                                 |
| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering                        | -                               | -                               |
| Latente belastingverplichtingen  | -                               | -                               |
| Overige voorzieningen  | <u>-</u>                        | <u>-</u>                        |
| <b>Totaal van voorzieningen</b>  | <u><u>-</u></u>                 | <u><u>-</u></u>                 |
| <b>Langlopende schulden</b>  |                                 |                                 |
| Schulden aan overheid  | -                               | -                               |
| Schulden aan banken  | -                               | -                               |
| Verplichtingen u.h.v. extendible leningen  | -                               | -                               |
| Interne lening   | 11.835.000                      | 13.430.000                      |
| Agio Vestia lening   | <u>-</u>                        | <u>-</u>                        |
| <b>Totaal van langlopende schulden</b>   | <u><u>11.835.000</u></u>        | <u><u>13.430.000</u></u>        |
| <b>Kortlopende schulden</b>  |                                 |                                 |
| Schulden aan overheid  | -                               | -                               |
| Schulden aan banken  | 1.595.000                       | 1.595.000                       |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                    | -                               | -                               |
| Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen | 349.263                         | 610.781                         |
| Overige schulden   | 1.320                           | 2.456                           |
| Overlopende passiva  | <u>160.879</u>                  | <u>158.450</u>                  |
| <b>Totaal van kortlopende schulden</b>   | <u><u>2.106.462</u></u>         | <u><u>2.366.687</u></u>         |
| <b>Totaal van passiva</b>  | <u><u><b>67.195.864</b></u></u> | <u><u><b>70.697.642</b></u></u> |

# Enkelvoudig winst-en-verliesrekening DAEB over 2022

(Bedragen x € 1)

2022

2021

## Functioneel model

|  |                    |                   |
|--|--------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten  | 22.223.689         | 21.972.808        |
| Opbrengsten servicecontracten  | 1.728.119          | 1.570.261         |
| Lasten servicecontracten   | -1.729.999         | -1.609.065        |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten  | -2.290.638         | -1.893.792        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | -6.290.783         | -6.367.438        |
| Overige directe operationele lasten exploitatiebezit   | -3.218.550         | -4.039.224        |
| <b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                       | <b>10.421.838</b>  | <b>9.633.550</b>  |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling  | -                  | -                 |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling   | -                  | -                 |
| <b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                                       | <b>-</b>           | <b>-</b>          |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | 1.130.425          | 1.422.731         |
| Toegerekende organisatiekosten   | -13.937            | -12.239           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | -829.521           | -900.476          |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                              | <b>286.967</b>     | <b>510.016</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille   | -3.320.169         | 3.926.891         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille  | -20.592.748        | 51.837.535        |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>   | <b>-23.912.917</b> | <b>55.764.426</b> |
| Opbrengsten overige activiteiten   | 358.772            | 205.126           |
| Kosten overige activiteiten  | -300.810           | -306.050          |
| <b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>  | <b>57.962</b>      | <b>-100.924</b>   |
| <b>Overige organisatiekosten</b>   | <b>-77.852</b>     | <b>-2.172.386</b> |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>   | <b>-265.482</b>    | <b>-241.636</b>   |
| Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren | 817.793            | 4.463.381         |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten  | 241.134            | 116.115           |
| Rentelasten en soortgelijke kosten   | -4.717.651         | -4.509.267        |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>   | <b>-3.658.724</b>  | <b>70.229</b>     |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>   | <b>-17.148.208</b> | <b>63.463.275</b> |
| Belastingen  | -1.781.797         | -2.375.526        |
| Resultaat deelnemingen   | -6.248             | 17.990            |
| Resultaat deelnemingen Niet-DAEB   | -1.644.932         | 8.901.100         |
| <b>Nettoresultaat na belastingen</b>   | <b>-20.581.185</b> | <b>70.006.839</b> |

# Enkelvoudig winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2022

(Bedragen x € 1)

2022

2021

## Functioneel model

|  |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| Huuropbrengsten  | 3.056.887         | 2.959.098        |
| Opbrengsten servicecontracten  | 2.412             | 4.934            |
| Lasten servicecontracten   | -32.541           | -26.368          |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten  | -271.904          | -223.282         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten  | -629.880          | -788.802         |
| Overige directe operationele lasten exploitatiebezit   | -384.062          | -223.367         |
| <b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                       | <b>1.740.912</b>  | <b>1.702.213</b> |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling  | -                 | 885.460          |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling   | -                 | -90.288          |
| <b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                                       | <b>-</b>          | <b>795.172</b>   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille  | -                 | 423.625          |
| Toegerekende organisatiekosten   | -                 | -316             |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille  | -                 | -355.120         |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                              | <b>-</b>          | <b>68.189</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille   | -355.095          | 1.122.723        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille  | -2.308.460        | 5.920.527        |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>   | <b>-2.663.555</b> | <b>7.043.250</b> |
| Opbrengsten overige activiteiten   | 691               | 13.131           |
| Kosten overige activiteiten  | -22.336           | -23.013          |
| <b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>   | <b>-21.645</b>    | <b>-9.882</b>    |
| <b>Overige organisatiekosten</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b>         |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>   | <b>-22.451</b>    | <b>-22.314</b>   |
| 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   | -330.550          | -365.640         |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>   | <b>-330.550</b>   | <b>-365.640</b>  |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>   | <b>-1.297.289</b> | <b>9.210.988</b> |
| Belastingen  | -347.643          | -309.888         |
| Resultaat deelnemingen   | -                 | -                |
| Resultaat deelnemingen Niet-DAEB   | -                 | -                |
| <b>Nettoresultaat na belastingen</b>   | <b>-1.644.932</b> | <b>8.901.100</b> |

## Kasstroomoverzicht DAEB over 2022

(Bedragen x € 1)

|   | 2022               | 2021               |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>                                  |                    |                    |
| <b>Ontvangsten</b>  |                    |                    |
| Huurontvangsten   | 22.168.464         | 22.012.084         |
| Zelfstandige huurwoningen DAEB                                    | 19.912.649         | 19.805.728         |
| Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB                               | -                  | -                  |
| Onzelfstandig wooneenheden DAEB                                   | 1.818.854          | 1.770.412          |
| Intramuraal DAEB  | 304.938            | 304.938            |
| Maatschappelijk onroerend goed                                    | 132.023            | 131.006            |
| Bedrijfsmatig onroerend goed                                      | -                  | -                  |
| Parkeervoorzieningen niet-DAEB                                    | -                  | -                  |
| Vergoedingen  | 1.905.337          | 1.904.320          |
| Overige bedrijfsontvangsten                                       | 364.874            | 439.091            |
| Ontvangen interest  | 330.550            | 365.646            |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                  | <b>24.769.225</b>  | <b>24.721.141</b>  |
| <b>Uitgaven</b>   |                    |                    |
| Betalingen aan werknemers   | -3.298.073         | -2.785.220         |
| Onderhoudsuitgaven  | -3.650.246         | -4.256.198         |
| Overige bedrijfsuitgaven  | -5.476.042         | -5.711.985         |
| Betaalde interest   | -4.718.949         | -4.852.396         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat          | -101.940           | -118.999           |
| Verhuurdersheffing  | -1.526.761         | -2.224.274         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden           | -102.173           | -90.601            |
| Vennootschapsbelasting  | -1.716.730         | -2.270.184         |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                                 | <b>-20.590.914</b> | <b>-22.309.857</b> |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>         | <b>4.178.311</b>   | <b>2.411.284</b>   |
| <b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>                              |                    |                    |
| <b>Ontvangsten</b>  |                    |                    |
| Verkoopontvangsten bestaand bezit                                 | 1.148.000          | 1.366.646          |
| Verkoopontvangsten grond  | -                  | 274.550            |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i> | <b>1.148.000</b>   | <b>1.641.196</b>   |
| <b>Uitgaven</b>   |                    |                    |
| Nieuwbouw   | -7.099.196         | -1.205.623         |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                 | -3.544.093         | -1.579.186         |
| Investerings overig   | -68.853            | -35.211            |
| Externe kosten bij verkoop  | -17.867            | -35.920            |
| <i>Totaal van verwervingen van MVA</i>                            | <b>-10.730.009</b> | <b>-2.855.940</b>  |
| <b>FVA</b>  |                    |                    |
| Ontvangen aflossing interne lening                                | <b>1.595.000</b>   | <b>1.595.000</b>   |
| <b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>          | <b>-7.987.009</b>  | <b>380.256</b>     |
| <b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>                                  |                    |                    |
| <b>Ontvangsten</b>  |                    |                    |
| Nieuwe te borgen leningen   | 6.000.000          | 6.333.083          |
| <b>Uitgaven</b>   |                    |                    |
| Aflossing geborgde leningen                                       | -851.235           | -8.625.581         |
| Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen                  | -                  | -118.079           |
| Aflossing interne lening  | -                  | -                  |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>         | <b>5.148.765</b>   | <b>-2.410.577</b>  |
| <b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>                          | <b>1.340.067</b>   | <b>380.963</b>     |
| Wijziging kortgeld  | 537.835            | -                  |
| <b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>                  | 5.120.295          | 4.739.332          |
| Mutatie liquide middelen  | 1.877.902          | 380.963            |
| <b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>                  | <b>6.998.197</b>   | <b>5.120.295</b>   |



## Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022

| (Bedragen x € 1)  | 2022              | 2021              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                    |                   |                   |
| <b>Ontvangsten</b>  |                   |                   |
| Huurontvangsten   | 3.019.488         | 2.930.890         |
| Zelfstandige huurwoningen DAEB                                    | -                 | -                 |
| Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB                               | 2.725.656         | 2.684.099         |
| Onzelfstandig wooneenheden DAEB                                   | -                 | -                 |
| Intramuraal DAEB  | -                 | -                 |
| Maatschappelijk onroerend goed                                    | -                 | -                 |
| Bedrijfsmatig onroerend goed                                      | 41.932            | 48.247            |
| Parkeervoorzieningen niet-DAEB                                    | 251.900           | 198.544           |
| Vergoedingen  | 108.180           | 108.003           |
| Overige bedrijfsontvangsten                                       | 5.592             | 2.905             |
| Ontvangen interest  | -                 | -                 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                  | <b>3.133.260</b>  | <b>3.041.798</b>  |
| <b>Uitgaven</b>   |                   |                   |
| Betalingen aan werknemers   | -388.772          | -330.022          |
| Onderhoudsuitgaven  | -310.454          | -542.214          |
| Overige bedrijfsuitgaven  | -445.681          | -321.438          |
| Betaalde interest   | -330.550          | -365.640          |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat          | -                 | -                 |
| Verhuurdersheffing  | -                 | -                 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden           | -4.306            | -                 |
| Vennootschapsbelasting  | -349.263          | -309.888          |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                                 | <b>-1.829.026</b> | <b>-1.869.202</b> |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>         | <b>1.304.234</b>  | <b>1.172.596</b>  |
| <b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>                              |                   |                   |
| <b>Ontvangsten</b>  |                   |                   |
| Verkoopontvangsten bestaand bezit                                 | -                 | 430.000           |
| Verkoopontvangsten grond  | -                 | 609.226           |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i> | -                 | <b>1.039.226</b>  |
| <b>Uitgaven</b>   |                   |                   |
| Nieuwbouw   | -                 | -10.434           |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                 | -11.767           | -                 |
| Externe kosten bij verkoop  | -                 | -5.220            |
| <i>Totaal van verwervingen van MVA</i>                            | <b>-11.767</b>    | <b>-15.654</b>    |
| <b>FVA</b>  |                   |                   |
| Ontvangen aflossing interne lening                                | -                 | -                 |
| <b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>          | <b>-11.767</b>    | <b>1.023.572</b>  |
| <b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>                                  |                   |                   |
| <b>Ontvangsten</b>  |                   |                   |
| Nieuwe te borgen leningen   | -                 | -                 |
| <b>Uitgaven</b>   |                   |                   |
| Aflossing geborgde leningen                                       | -                 | -                 |
| Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen                  | -                 | -                 |
| Aflossing interne lening  | -1.595.000        | -1.595.000        |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>         | <b>-1.595.000</b> | <b>-1.595.000</b> |
| <b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>                          | <b>-302.533</b>   | <b>601.168</b>    |
| Wijziging kortgeld  | -537.835          | -                 |
| <b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>                  | 1.868.751         | 1.267.583         |
| Mutatie liquide middelen  | -840.368          | 601.168           |
| <b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>                  | <b>1.028.383</b>  | <b>1.868.751</b>  |

## 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 2022: € 216.000 (2021: € 209.000).

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      | € 101.000            |
| B      | € 115.000            |
| C      | € 127.000            |
| D      | € 136.000            |
| E      | € 158.000            |
| F      | € 181.000            |
| G      | € 203.000            |
| H      | € 216.000            |

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 2022 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) € 158.000 (2021: klasse E € 153.000).

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                            | Functieervulling in het boekjaar |
|-------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| PMHJ Stallenberg  | Voorzitter Raad van Commissarissen | 01-01 t/m 31-12                  |
| REH van der Borgh | Lid Raad van Commissarissen        | 01-01 t/m 31-12                  |
| GJA Mertens       | Lid Raad van Commissarissen        | 01-01 t/m 31-12                  |
| JAWM Joosen       | Lid Raad van Commissarissen        | 01-01 t/m 31-12                  |
| SL Klein Haneveld | Lid Raad van Commissarissen        | 01-01 t/m 13-06                  |
| BJHT Heesakkers   | Lid Raad van Commissarissen        | 15-12 t/m 31-12                  |
| ANA Meij          | Directeur - bestuurder             | 01-01 t/m 14-06                  |
| SL Klein Haneveld | Interim Directeur - bestuurder     | 14-06 t/m 31-12                  |

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking

|   |                             |             |
|---|-----------------------------|-------------|
| <b>Gegevens 2022</b>  |                             |             |
| <b>bedragen x € 1</b>   |                             |             |
| <b>Naam topfunctionaris</b>   | <b>S.L. Klein Haneveld</b>  |             |
| Functiegegevens   | Directeur - bestuurder a.i. |             |
| Kalenderjaar  | <b>2022</b>                 | <b>2021</b> |
| Periode functievervulling in het kalenderjaar   | 14/06-31/12                 | -           |
| Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar                                    | 7                           | -           |
| Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar   | 750                         | -           |
| <b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>   |                             |             |
| Maximum uurtarief in het kalenderjaar   | € 206,00                    | € 199,00    |
| Maxima op basis van de normbedragen per maand   | 193.300                     | -           |
| Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12                          | € 154.500                   |             |
| <b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief BTW)</b>  |                             |             |
| Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?                                | ja                          |             |
| Bezoldiging in de betreffende periode   | € 120.000                   | -           |
| Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12  | € 120.000                   |             |
| (-/-) Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag                           | N.v.t.                      |             |
| <b>Bezoldiging</b>  | € 120.000                   |             |
| 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.                      |             |

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

|  |                        |             |
|--|------------------------|-------------|
| <b>Gegevens 2022</b>   |                        |             |
| <b>bedragen x € 1</b>  |                        |             |
| <b>Naam topfunctionaris</b>  | <b>A.N.A. Meij</b>     |             |
| Functiegegevens  | Directeur - bestuurder |             |
| Kalenderjaar   | <b>2022</b>            | <b>2021</b> |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022   | 01/01-14/06            | 01/01-31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)   | 1                      |             |
| Dienstbetrekking?  | ja                     | ja          |
| <b>Bezoldiging</b>   |                        |             |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen  | € 67.397               | € 123.387   |
| Beloningen betaalbaar op termijn   | € 8.546                | € 18.152    |
| Subtotaal  | € 75.943               | € 141.539   |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum   | € 71.425               | € 153.000   |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag   | N.v.t.                 | N.v.t.      |
| <b>Bezoldiging</b>   | € 75.943               | € 141.539   |
| Op grond van artikel 2 lid 2 (uitbetaling vakantiedagen) Uitvoeringsregeling WNT telt een bedrag van € 3.689 niet mee als WNT-bezoldiging. | € 3.689                | N.v.t.      |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betalingen  | N.v.t.                 | N.v.t.      |

| <b>Gegevens 2022</b><br><b>bedragen x € 1</b><br><b>Naam topfunctionaris</b>                    | <b>P.M.H.J. Stallenberg</b> | <b>R.E.H. van der Borgh</b> | <b>G.J.A. Mertens</b> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Functiegegevens   | Voorzitter                  | Lid                         | Lid                   |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022  | 01/01 - 31/12               | 01/01 - 31/12               | 01/01 - 31/12         |
| Bezoldiging   | € 18.960                    | € 12.640                    | € 12.640              |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum  | € 23.700                    | € 15.800                    | € 15.800              |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | -                           | -                           | -                     |
| <b>Bezoldiging 2022</b>   | € 18.960                    | € 12.640                    | € 12.640              |
| 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.                |
| <b>Gegevens 2021</b>  |                             |                             |                       |
| Functiegegevens   | Voorzitter                  | Lid                         | Lid                   |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021  | 01/01 - 31/12               | 01/01 - 31/12               | 01/01 - 31/12         |
| <b>Bezoldiging 2021</b>   |                             |                             |                       |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoeding   | € 16.950                    | € 11.300                    | € 11.300              |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum   | € 22.950                    | € 15.300                    | € 15.300              |

| <b>Gegevens 2022</b><br><b>bedragen x € 1</b><br><b>Naam topfunctionaris</b>                    | <b>J.A.W.M. Joosen</b> | <b>S.L. Klein Haneveld</b> |
|---|------------------------|----------------------------|
| Functiegegevens   | Lid                    | Lid                        |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022  | 01/01 - 31/12          | 01/01 - 13/06              |
| Bezoldiging   | € 12.640               | € 5.267                    |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum  | € 15.800               | € 7.099                    |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | -                      | -                          |
| <b>Bezoldiging 2022</b>   | € 12.640               | € 5.267                    |
| 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.                     |
| <b>Gegevens 2021</b>  |                        |                            |
| Functiegegevens   | Lid                    | Lid                        |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021  | 01/01 - 31/12          | 01/01 - 31/12              |
| <b>Bezoldiging 2021</b>   |                        |                            |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoeding   | € 11.300               | € 11.300                   |
| Beloningen betaalbaar op termijn  | -                      | -                          |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum   | € 15.300               | € 15.300                   |

Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder

| <b>Gegevens 2022</b>        |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Naam topfunctionaris</b> | <b>Functie</b>              |
| B.J.H.T. Heesakkers         | Lid Raad van Commissarissen |

# Ondertekening van de jaarrekening

## **Opmaken van de jaarrekening**

Bestuur

Mevrouw S.L. Klein Haneveld  
Directeur - bestuurder

Maastricht, 27-06-2023

## **Vaststellen van de jaarrekening**

Raad van Commissarissen:

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

Mevrouw B.J.H.T. Heesakkers  
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, 27-06-2023

## **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.

# COLOFON

## Maasvallei

Severenstraat 200  
6225 AH Maastricht  
Postbus 5537  
6202 XA Maastricht

Telefoon: 043 368 37 37  
E-mail: [info@maasvallei.nl](mailto:info@maasvallei.nl)  
Internet: [www.maasvallei.nl](http://www.maasvallei.nl)

Inschrijving Kamer van Koophandel Maastricht nr. 14614794.

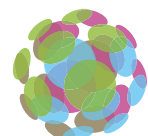
### **Ontwerp, layout en realisatie**

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  
©2023 Maasvallei

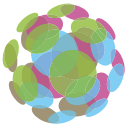
maasvallei





maasvallei

[www.maasvallei.nl](http://www.maasvallei.nl)



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Maasvallei Maastricht

### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2022

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022.
2. De winst-en-verliesrekening over 2022.
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 2022 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 32 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 toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar 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 jaarrekening.

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 jaarrekening.

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 jaarrekening, 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 jaarrekening.

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 jaarrekening, 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 48 en 49 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 2022 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:

- 2022 in het kort.
- 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 2022, 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.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Maastricht Airport, 27 juni 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: R. Nienhuis AA